REVISIÓN Documento de Aprobación Definitiva Parcial 2013

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN PÚBLICA

TOMO II.1

SUBSANACIONES E INFORMES

REVISIÓN Documento de Aprobación Definitiva Parcial 2013

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORMACIÓN PÚBLICA

TOMO II.1

SUBSANACIONES E INFORMES

Firmado digitalmente por BAUDET NAVEROS, JOSE RAMON (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=78696261J, sn=BAUDET, givenName=JOSE RAMON, cn=BAUDET NAVEROS, JOSE RAMON (FIRMA)
Fecha: 2014.06.19 12:58:49 +01'00'

DILIGENCIA: que se extiende para hacer constar que la COTMAC en sesión de 30/07/2013 adoptó Acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA Y PARCIAL del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (Exp. 2007/0525).

ÍNDICE

SUBSANACIONES E INFORMES

Presentación 3

1.- Documento para la Aprobación Definitiva I.1 (Julio 2008) 5
1.1.- Contestaciones al Informe emitido por la Ponencia Técnica de la COTMAC (25-03-2008). 5
1.1.1.- Relación de subsanaciones de reparos 7
1.1.2.- Relación de subsanaciones de errores materiales. 45

2.- Documento para la Aprobación Definitiva I.2 (Julio 2009) 58
2.1.- Informes complementarios emitidos por el equipo redactor 58
2.1.1.- Informe sobre el trámite de información pública adicional de la Memoria Ambiental. 58
2.1.2.- Informe sobre el carácter municipal del sector ZAL S/C (Zona de Actividades Logísticas) 62
2.1.3.- Informe sobre la sustitución por el planeamiento de desarrollo de usos dotacionales establecidos como no vinculantes en el PGO (art. 2.1.6, apartado 6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada) 68
2.1.4.- Informe sobre la ordenación pormenorizada del sector Parque Tecnológico. 70
2.1.5.- Informe sobre el uso del subsuelo y su régimen urbanístico (artículo 5.1.8, apartados 2 y 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. 87
2.2.- Contestaciones a los Informes emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo 90
2.2.1.- Relación de subsanaciones de reparos expuestos por la Ponencia Técnica de la COTMAC (25 de marzo de 2008) no aceptadas o aceptadas con matizaciones en los Informes de la Gerencia Municipal de Urbanismo. 92
2.2.3.- Relación de subsanaciones de observaciones. 120
2.2.4.- Relación de subsanaciones de errores materiales. 128
2.3.- Aspectos subsanados surgidos entre julio 2008 y julio 2009. 134

3.- Documento para la Aprobación Definitiva II (Enero 2010) 136
3.1.- Informes e instrucciones emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo. 136
3.2- Aclaraciones y adaptaciones incorporadas al documento 186
3.2.1.- Adaptaciones 188
3.2.2.- Incorporaciones 191
3.2.3.- Aclaraciones 192
3.2.4.- Correcciones 193

4.- Documento para la Aprobación Definitiva III (Diciembre 2010) 194
4.1.- Informes e instrucciones emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo. 194
4.1.1.- Instrucciones aportadas por la Gerencia 195
4.1.2.- Informes aportados por la Gerencia 198
4.2.- Informes complementarios emitidos por el equipo redactor 227
4.2.1.- Informe-tabla de equivalencia entre los códigos de las zonas de edificación de los Documentos para la Aprobación Definitiva II y III de 2010. 227
4.2.2.- Informe sobre Información ambiental actualizada. 232
4.2.3.- Reproducción del Anexo a la Memoria de la Adaptación Básica del PGOU 92 al DLDL-1/2000 sobre la Justificación de la delimitación del Sector SO-26 de Suelo Urbanizable "Costa Humilladero" en relación al Plan Insular. 248
4.3.- Contestaciones a los informes de la Dirección General de Urbanismo y de otras Administraciones (emitidos entre abril y julio de 2010). 257
4.3.1.- Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (09-04-10) 259
4.3.2.- Informe de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife (09-04-10) 279
4.3.3.- Informe de la Dirección General de Infraestructura Turística (30-04-10) 289
4.3.4.- Informe del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (27-05-10) 307
4.3.5.- Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias (03-06-10) 314
4.3.6.- Informe del Cabildo Insular de Tenerife, Área de Turismo y Planificación, del 12 de julio de 2010 y un anexo respecto al Patrimonio Histórico (06-05-10) 322
4.3.7.- ANEXO ÚNICO. Respecto de las competencias que en materia de patrimonio histórico ostente esta Corporación insular. 354

4.3.8.- Informe del Ministerio de Defensa (06-08-10) 435
4.3.9.- Informe de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias, 16 de julio de 2010. 438

5.- Documento para la Aprobación Definitiva IV 2011 (Marzo 2011) 635

5.1.- Informes o instrucciones emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo. 635

5.2.- Relaciones de los cambios introducidos en el documento derivados de alegaciones o de instrucciones emitidas por la Gerencia Municipal de Urbanismo. 643

5.2.1.- Relación de cambios derivados de alegaciones. 645
5.2.2.- Relación de errores subsanados advertidos en alegaciones. 652
5.2.3.- Relación de cambios derivados de instrucciones. 656
5.2.4.- Relación de adaptaciones normativas. 658
5.2.5.- Relación de errores subsanados detectados por el equipo redactor o por la Gerencia Municipal de Urbanismo. 659

6.- Documento para la Aprobación Definitiva V (Abril 2012) 661

6.1.- Contestación al Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (3 de junio de 2011). 661

6.2.- Contestaciones a los informes sectoriales de las Administraciones públicas (emitidos entre abril y junio de 2011). 693

6.2.1.- Informe de la Dirección General de Infraestructura Turística (06-05-2011) 693
6.2.2.- Informe del Cabildo Insular de Tenerife, Área de Turismo y Planificación (09-05-2011) 705
6.2.3.- Informe de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife (19-04-11) 724
6.2.4.- Informe del Consejo Insular de Aguas (19-04-2011) 728

6.3.- Instrucciones emitidas por la Gerencia Municipal de Urbanismo. 739

6.4.- Relación de cambios realizados en el documento derivadas de nueva legislación sobrevenida, de sentencias judiciales o de instrucciones emitidas por la Gerencia Municipal de Urbanismo. 741

6.5.- Relación de errores subsanados detectados por el equipo redactor o por la Gerencia Municipal de Urbanismo. 743

7.- Documento para la Aprobación Definitiva VI (Junio 2012) 745

7.1.- Subsanaciones realizadas con respecto al Documento para la Aprobación Definitiva V (Abril 2012), como consecuencia del requerimiento del Sr. Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, dirigido al equipo redactor y recibido por éste con fecha 19 de junio de 2012, en atención al Informe jurídico de legalidad de 12 de junio de 2012 del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de dicha Gerencia. 745

7.2.- Errores materiales a subsanar, detectados en el documento de Abril 2012 751

Presentación

El presente tomo II.1 de la Revisión del Plan General de Santa Cruz de Tenerife contiene, con relación a cada uno de los documentos habidos desde el inicio de la tramitación de la Revisión, desde el Avance hasta el presente documento, los dictámenes de la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, informes o instrucciones emitidos por la Gerencia de Urbanismo, informes de la Dirección General de Urbanismo y de las Administraciones públicas competentes, así como las subsanaciones introducidas en el documento con sus correspondientes justificaciones, derivadas de dichos dictámenes, instrucciones, informes, etc. y las subsanaciones introducidas en el documento a raíz de las alegaciones presentadas y estimadas.

1.- **Documento para la Aprobación Definitiva I.1 (Julio 2008)**

1.1.- **Contestaciones al Informe emitido por la Ponencia Técnica de la COTMAC (25-03-2008).**

Contiene este apartado la descripción de las subsanaciones realizadas derivadas de los reparos al documento de aprobación provisional de la Revisión del Plan General, expuestos en el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC, según Acuerdo de 26 de marzo de 2008.

En relación al dicho dictamen, se han contemplado tanto los reparos expuestos en el informe-propuesta elaborado por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, como los errores materiales que se fueron detectando por todas las partes implicadas a lo largo del tiempo transcurrido entre el acto de aprobación provisional de la Revisión hasta la fecha de conclusión de dicho informe–propuesta, de la Dirección General de Urbanismo, resultando el siguiente número aproximado de subsanaciones de unos y otros, con independencia de su mayor o menor relevancia:

De reparos:	187
De errores materiales:	173
Total de subsanaciones:	360

Para lograr un eficaz dossier de consulta, y aportar las referencias sobre el alcance y la verdadera incidencia que se produce en cada caso, se ha procedido a elaborar dos tablas, en una de las cuales se relacionan todas las subsanaciones efectuadas en el documento derivadas de los reparos expuestos de dicho Dictamen y en la otra, todos las subsanaciones de los errores materiales detectados durante el periodo mencionado, ordenándolas según la propia numeración del Dictamen (realizado a partir del informe-propuesta

previo), indicando su localización dentro de la estructura del documento del Plan. Así mismo, se ha procedido a acompañar cada una de las subsanaciones con una sucinta pero explícita descripción de cada una de las subsanaciones introducidas.

A continuación, en los apartados números 2.1.1 y 2.1.2 del presente documento se adjuntan las tablas, incorporadas en el documento de la Revisión del PGO de julio de 2008, relativas a las subsanaciones realizadas en el documento, derivadas Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC, aprobado el 26 de marzo de 2008.

-Relación de las subsanaciones de los reparos

-Relación de subsanaciones de errores materiales

1.1.1.- **Relación de subsanaciones de reparos**

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
1	1 Tramitación	Memoria Ambiental	Se estima que el Documento de Memoria Ambiental debe someterse a un trámite adicional de información pública para cumplir el mínimo de 45 días.	Se someterá a exposición pública de 45 días.
2	2.5 Informes Sectoriales	Puerto	Sin perjuicio de la ordenación prevista en el PE del Puerto vigente, es preciso recabar un informe aclaratorio de la Autoridad Portuaria que clarifique la adecuación de la ordenación prevista por la Revisión del PGO con respecto a la Revisión del Plan Especial formulado por dicho Organismo que se va a someter a aprobación inicial, con el fin de garantizar la necesaria coordinación entre planeamiento general y especial.	Se adjunta el informe.
3		Costas. Deslinde Marítimo	Cabe señalar que la línea de servidumbre de protección del D.P.M.T. entre los vértices M-11 a M-26 y M 33 a M 60, (Expte. 2007/1841) debe señalarse a 20 m. tierra adentro desde la ribera del mar, por cuanto los ámbitos adyacentes a ésta, 5.2 (Acoran) y 5.1 (Añaza) tenían la clasificación de suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, respondiendo de las respectivas urbanizaciones del Plan Especial Acoran aprobado definitivamente el 25 de Mayo de 1973, así como el Plan Parcial Añaza, aprobación definitiva el 16 de diciembre de 1983: Disposición Transitoria 3 de la Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas	Se subsana en los mismos términos.
4		Defensa	Se deberá hacer mención a la necesidad de informe previo del Ministerio de Defensa. Se debe señalar la condición de militar de los acuartelamientos de Almeida y Hoya Fría	Se adjunta el informe.
5			En el Polvorín, si bien se recoge la zona de seguridad, también se deben contemplar las restricciones que la Ley 8/75, de 12 de marzo, determina para llevar a cabo cualquier obra ó edificación en el perímetro de seguridad. Se deberá hacer mención a la necesidad de informe previo del Ministerio de Defensa.	Se ha incluido en la ficha de los ámbitos afectados la necesidad del previo informe del Ministerio de Defensa
6			En la ficha del sector de Hoya Fría se debe recoger en la ficha el siguiente condicionante: Respecto al acuartelamiento de Hoya Fría, aún cuando está prevista la desactivación del mismo, una vez se culmine con el proceso de concentración de Unidades en la Isla, debe contemplarse la continuidad de la instalación con carácter operativo hasta entonces, lo que resulta incompatible con el planeamiento previsto.Se deberá hacer mención a la necesidad de informe previo del Ministerio de Defensa.	Se subsana en los mismos términos.
7		Educación	La Gerencia Municipal de Urbanismo debe recabar informe de la Consejería de Educación que señale si están cubiertas las dotaciones docentes o, en su caso, cuáles serían las dotaciones necesarias.	Se adjunta el informe.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
8	2.7.2.a Convenios Urbanísticos	Convenios Urbanísticos	En los Tomos 2.1.4B y 2.1.4.BII se hacen figurar una serie de propuestas de convenios (innominados en algunos supuestos) que no aparecen suscritos por el interesado. Se estima la conveniencia de que tales propuestas de convenios vengan firmadas por los interesados, en cumplimiento con la regulación sobre convenios urbanísticos que se recoge en los artículos 236 y 239 del Texto Refundido y 243 a 249 del Reglamento de Gestión. El análisis de legalidad sobre los convenios, se realizará una vez se incorporen al Plan debidamente suscritos. Deberá acompañarse los correspondientes informes técnico y jurídico municipales.	Se presentan las propuestas de Convenios firmadas. Se adjunta informe municipal.
9	3. Documentación Del PGO	NOP	Conviene señalar que las Normas de Ordenación pormenorizada contienen determinaciones morfológicas propias de Ordenanzas de Edificación y/o urbanización, especialmente en el apartado de Condiciones de Parcela, lo que resulta contrario a lo preceptuado en el artículo 40.3 del Texto Refundido. Conforme a la norma legal, tales determinaciones deberán suprimirse de las normas urbanísticas e incorporarse al texto de las ordenanzas.	Se subsana trasladando los artículos mencionados a las Ordenanzas de Edificación.
10	7.1 Clasificación del Suelo Urbano	Suelo Urbano consolidado no ordenado	El Plan General cumple con la potestad contenida en el artículo 32.2.A).2) del Texto Refundido, reservada a los planes urbanísticos municipales, de otorgar la clasificación del suelo en alguna de las clases de suelo establecidas en el artículo 49 del Texto Refundido, es decir, suelo urbano, urbanizable y rústico. Dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, distingue entre ordenado con ordenación detallada y no ordenado y acudiendo a la figura de planes de desarrollo. Lo cierto es que la distinción entre suelo urbano consolidado o no consolidado atiende a estrictos criterios de urbanización y no de ordenación, atendiendo a lo previsto en los artículos 50 y 51 del texto refundido. Es incompatible con las normas citadas la posibilidad de categorizar suelos urbanos consolidados "no ordenados", salvo que la ordenación se rija por una Ley sectorial como la de Patrimonio, en cuyo caso los ámbitos afectados deben calificarse de interés cultural (Al menos los BIC: Conjuntos Históricos y Sitios de Interés Histórico) requiriendo su ordenación mediante Planes Especiales de Protección, los primeros explícitamente conforme al art. 30.1. y los segundos en atención al art. 59.2 de la Ley 4/99, de Patrimonio Histórico de Canarias. El que se englobe en un ámbito mayor (Plan Especial Integral de El Toscal y Costa de Valleseco) implica someterse al trámite sectorial específico. Por su parte los suelos de renovación o rehabilitación urbana pueden incluirse en cualquiera de las dos categorías, salvo el de renovación integral que implique nuevos requerimientos de urbanización y/o reparcelación, que lo serán en tal caso como no consolidados.	Se elimina de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada, así como de las fichas y la cartografía, toda mención a suelos urbanos consolidados "no ordenados", sustituyendo dicha expresión por SUC sujetos a planeamiento de desarrollo. De hecho, ya todos los SUC están ordenados directamente por el PGO, manteniéndose exclusivamente Planes Especiales para complementar la ordenación de determinados elementos urbanísiticos, así como los Planes Especiales que se establecen por la legislación sectorial: es el caso de los ámbitos de Conjuntos Históricos remitidos a Planes Especiales de Protección (PEP) y suelos portuarios remitidos a sus planes específicos.
11	7.3 Categorización del Suelo Rústico	Parque Rural de Anaga	En el ámbito del Parque Rural de Anaga deben incorporarse las categorías de suelo que el Plan Rector de Uso y Gestión vigente tiene establecidas o bien optar por la remisión genérica al mismo.	En las fichas de los ámbitos afectados y en las NOE se hace una remisión genérica al PRUG.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
12	8.1 Ocupación del suelo	Diferencia de aprovechamiento entre sectores AT- Anaga	Reducir la diferencia máxima de aprovechamiento entre sectores para su cumplimiento. Diferencia máxima de aprovechamiento medio entre sectores del área territorial ≤ 0,65 x 1.15 ≤ 0.747 (art. 32.2.B) 2) del TxRf). Incumple	Se subsana para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC.
13	8.3 Ocupación del suelo	Diferencia de aprovechamiento entre sectores AT-Suroeste	Reducir la diferencia máxima de aprovechamiento entre sectores para su cumplimiento. Diferencia máxima de aprovechamiento medio entre sectores del área territorial ≤ 0.49 x 1.15 ≤ 0.56 (art. 32.2.B) 2) del TxRf). * Aprovechamiento medio erróneo. En los Moriscos 2. Incumple	Se subsana para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC.
14	8.4 Población Potencial	MOE	El porcentaje se ha calculado respecto al número de viviendas y no respecto al aprovechamiento como establece la legislación (ART. 32.1.A.8. del TxRf).	Se subsana para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC.
15	9.1 Sistemas Generales	El Puerto	La calificación del puerto en su conjunto es de Sistema General y su ordenación pormenorizada y específica se realiza a través del Plan Especial del Puerto (cuya revisión se encuentra actualmente en trámite). Con base a lo anterior, y con el fin de clarificar las determinaciones y el papel del PGO, debe procederse a la corrección de las fichas de ordenación que se refieren a todas las áreas y ámbitos en que se divide el Puerto, en los siguientes aspectos: a) Se incluirá un apartado específico donde se señale que las calificaciones de ordenación pormenorizada son indicativas e integrantes del uso global de sistema general portuario. b) El carácter vinculante de los sistemas generales viarios de la ciudad que afecten al ámbito portuario podrán mantener tal carácter siempre que ello sea expresamente aceptado por la Autoridad Portuaria. c) Deben eliminarse las referencias al aprovechamiento lucrativo, dado que éste es inexistente en un sistema general y mantener, únicamente, los datos sobre edificabilidad u otras limitaciones a usos no portuarios. Con carácter específico, sobre determinados áreas portuarias deben tenerse en cuenta la siguientes consideraciones: d) El AOU 1.1 Muelle Deportivo-Pesquero de San Andrés constituye un área de nueva creación cuya previsión y desarrollo si bien compete al Plan Especial del Puerto, debe observarse, en todo caso, lo dispuesto en la DOG 89.3 y valorarse de forma específica su viabilidad ambiental al afectar por contigüidad al cebadal de San Andrés (LIC ES 70200120).	a) Se incluye tal apartado en las fichas urbanísticas de cada AOU del Puerto. b) Se establece el carácter vinculante del Sistema general viario, dado su establecimiento por un Plan Territorial al que también está sujeto el plan especial del puerto. c) Se eliminan las referencias al aprovechamiento lucrativo. d) Se elimina esta AOU.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
16	9.3 Resumen De S.G. de Dotaciones, Espacios Libres Y Equipamientos Estructurantes (Por Areas Estructurales).	Dotaciones Educativas	(1) Debe recogerse esta calificación como SG de Usos Dotacionales (2) En la Revisión del Plan General se aprecia una minoración de parcelas adscritas a dotaciones docentes públicas, respecto al PG vigente; Entre otras: En el Toscal, Colinas de Bello Monte, Chamberí, Tincer Bajo y Tíncer - Barranco Grande, así como la reducción de las reservas previstas en Valleseco, sin que se prevea su localización alternativa, en base a las mayores demandas presumibles por el incremento poblacional previsto.(Véase observaciones) OBSERVACIONES: - Ante la minoración de dotaciones docentes operadas en suelo urbano la GMU debe recabar informe de la Consejería de Educación que señale si están cubiertas las mismas o, en su caso, cuáles serían las dotaciones necesarias de acuerdo a las previsiones de población de la Revisión del PGO.	(1) se utiliza la denominación propuesta Ver subsanación nº 7
17			Se señalan como equipamientos estructurales docentes los colegios privados existentes: La Salle, Dominicas y Hogar Escuela y otros similares se excluyen: La Pureza y las Escuelas Pías, sin que se justifique. En la memoria deberá recogerse una justificación al respecto y definir su régimen jurídico específico en la normativa para el caso que los titulares no continúen con la actividad docente.	Se elimina el carácter estructurante de tales equipamientos.
18	11. Parámetros y Cuantificación de Viviendas Protegidas	MOE VP	Conforme al artículo 32.2.A).8. del TxRf, cumplimentado por la DA Séptima de la Ley 19/2003, que modifica el apartado primero del art. 27. de la Ley 2/2003 de Vivienda de Canarias donde se exige que en los municipios de preferente ubicación de viviendas (Decreto 27/2006), los Planes Generales habrán de destinar, al menos, el 25% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables con destino residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección sin que las de autoconstrucción ó las del régimen de alquiler superen el 33%. El Plan General analizado no cumple la determinación antes señalada por cuanto solo aporta aproximadamente el 25 % de la edificabilidad de los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado de uso residencial cuando la reserva legal es de 25 % del aprovechamiento que, a tenor del artículo 60.3 del Texto Refundido, ha de entenderse como "edificabilidad ponderada". En atención al coeficiente de ponderación a la Vivienda de Protección de 0,75 respecto a la vivienda libre (1) el aprovechamiento supone superar el 30 % de la edificabilidad. Hecho que convendría verificar en previsión de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera (B-1) de la Ley de Suelo 8/2007 de 28 de mayo.	Se subsana para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC, y la legislación aplicable.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
19	12.2. Condiciones de las PAT de carácter sustantivo	NOE Art. 5.4.4	En coherencia con lo establecido en el artículo 25.1 de TxRf, los PAT son instrumentos de carácter excepcional que por razones de justificado interés general precisen su implantación en suelo rústico no clasificado de protección ambiental (…) y que necesariamente hayan de localizarse en suelo rústico o que, por su naturaleza sea incompatible con suelo urbano/urbanizable. En base a ello se requiere: 1. Por un lado, limitar los proyectos para usos de carácter sanitario-asistencial a los que necesariamente deban ubicarse en suelo rústico (tales como balnearios, clínicas veterinarias, perreras o similares). 2. Por otro lado, no debe establecerse una prohibición general de usos industriales, con el fin de posibilitar la implantación de actividades que precisan su alejamiento de núcleos urbanos. Finalmente, en cuanto a la cuantificación del canon, debe hacerse una remisión a lo establecido en la pertinente Ordenanza municipal.	Se realizan las correcciones pertinentes.
20	13. Aprovechamiento Urbanístico entre sectores	MOP Diferencia de aprovechamiento entre sectores	1. Conforme al art. 60.3 del Texto Refundido la asignación de coeficientes de ponderación por uso y tipología, así como el de "sector" en función de su concreta situación dentro de la estructura territorial, deberá ser razonada. Para ello se requiere completar el epígrafe correspondiente de la Memoria Pormenorizada, respecto a motivar la adopción de tales coeficientes. 2. El documento analizado establece una comparativa entre sectores de una misma área territorial entre aquellos destinados a un mismo uso global y no comparada a la totalidad de los sectores tal como se define en el art. 32.2.b) 2) del Texto Refundido. Por tal motivo se producen diferencias mayores al 15 % del aprovechamiento medio entre sectores (tal como se refleja en el epígrafe 8) de este informe). Estas diferencias requieren ser subsanadas, adoptando incluso la adscripción de Sistemas Generales a los sectores de mayor aprovechamiento medio para su armonización con los demás. 3. Asimismo, a los efectos de verificar el efectivo destino a Vivienda de Protección, del 25 % del aprovechamiento conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, se requiere aportar un cuadro resumen que contenga el aprovechamiento urbanístico global de cada uno de los ámbitos y sectores destinados a dicho uso. (Art. 27 Ley 2/2003 de la Vivienda de Canarias y D.27/2006 que la desarrolla).	1. Se realiza la motivación en el epígrafe correspondiente de la MOP. 2. Se subsana para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC. 3. Se adjunta tal cuadro resumen en el epígrafe correspondiente de la MOP.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
21	14.1 Gestión Urbanística	AUE y ARU	El PGO establece en suelo urbano consolidado la previsión de Actuaciones Urbanísticas Específicas (AUE) y Actuaciones de Renovación Urbana (ARU). Tales actuaciones, definibles como asistemáticas, tienen por finalidad garantizar la finalización de elementos urbanizatorios y/o dotacionales que resten por realizar, de forma previa o simultánea al proceso edificatorio y con cargo al promotor de la actuación. Con el fin de garantizar su encuadre en el suelo urbano consolidado, evitando la posibilidad de reservas de dispensación y garantizando el principio básico de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, en todas las AUE y ARU donde se prevea un incremento del aprovechamiento urbanístico deberá establecerse que al menos un 10% de dicho incremento es de cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento, así como la aplicación del coeficiente por uso del PGOU 92, en su caso. Asimismo, y para garantizar la viabilidad de la gestión, debe contemplarse que, en aquellos casos en los que no se suscriba o se incumpla el pertinente convenio urbanístico, pueda acudirse a las vías de ocupación directa y expropiación forzosa previstas para las actuaciones aisladas (art. 145 TR). Estos condicionantes deberán recogerse en la Normativa de Ordenación Pormenorizada, con el carácter de aplicación general a todas las AUE y ARU donde se produzcan tales presupuestos de hecho. Ello, sin perjuicio de que, para algunas de tales actuaciones, se establezcan condicionantes complementarios, que se señalarán al examinar las diferentes áreas de ordenación urbana.	Se establece el deber de cesión de incremento de aprovechamiento en actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado en el artículo 2.3.4 de las Normas de Ordenación Estructural, en las fichas de las AUE y ARU, así como en los convenios urbanísticos donde dicho supuesto se produzca.
22	14.2 Programa de Actuación	Programa de Actuaciones	En la Programación de Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbano y Asentamiento Rústico se debe contemplar la estimación económica de las actuaciones públicas.	Se han relacionado las estimaciones económicas de las AESG y de las AESL.
23			En las Actuaciones Estructurales de Movilidad (Sistema Viario del Área Metropolitana y Sistema de Transporte Colectivo) diferenciado en los apartados Sistema General Viario de Interés Insular (Sistema) y Sistema General (Actuaciones en el Sistema General Viario de Interés Municipal) se requiere concretar la programación de cada uno y su estimación económica tanto insulares como municipales. Asimismo estimar la partida correspondiente al sistema de transporte colectivo.	Se recogen en el apartado correspondiente.
24	15.1 Descripción de los contenidos de carácter ambiental del Plan	Memoria Ambiental b)Inventario ambiental	Características climáticas En el apartado correspondiente a los factores climáticos no se hace mención a las características en relación con las rachas y direcciones de viento. Este factor ambiental se cree de importancia fundamental a la hora de delimitar usos del territorio, sobre todo en lo relativo al uso residencial y agrícola.	Pese a que el Inventario Ambiental del Plan general ya incorporaba un estudio sobre el clima del municipio, se ha incorporado en el anejo complementario (2.1 Características climáticas) una valoración específica relativa a las características y condiciones del régimen de vientos de Santa Cruz. También se ha añadido un estudio relativo a la calidad del aire y a los factores de contaminación del municipio, basado en los datos recogidos en el Plan de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Canarias (2007).

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
25			Características edáficas En el apartado relativo a las características edáficas no se hace referencia al estado de conservación de los suelos, ni a las zonas de interés desde el punto de vista de su protección, tal y como se plantea el Documento de Referencia.	Se ha añadido (2.2 Características edáficas) información relativa al estado de conservación de los suelos del municipio, así como su calidad para la conservación. Además, se acompaña de un plano en el que se detalla la calidad para la conservación de los suelos.
26			Características de la vegetación - En cuanto al análisis de la vegetación, aunque se incluye una descripción general de cada una de las unidades de vegetación presentes en el municipio, no se hace referencia a su estado de conservación, fragilidad, capacidad de regeneración y singularidad, contenidos requeridos según los planteamientos del Documento de Referencia. - El documento no hace referencia a los hábitats de interés comunitario según lo establecido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. - No se hace mención a la protección asignada en la Directiva 92/43/CEE a algunas especies vegetales presentes en el municipio, concretamente este caso afecta a Dracaena draco incluida en el anexo IV de esta normativa. - Se debe actualizar la relación de especies de flora protegidas incluidas en la normativa vigente, especialmente en lo que se refiere al Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.	Se han actualizado (2.3. Características de la Vegetación) la relación de especies protegidas incluido en los diferentes convenios y catálogos (nacionales e internacionales), así como la relación de los hábitats de interés comunitario presentes en el municipio y su correspondiente referencia cartográfica.
27			Características de la fauna Se debe actualizar la relación y la información correspondiente a las especies protegidas incluidas de la fauna en la normativa vigente, especialmente en lo que se refiere al Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.	Se han incluido en el Tomo I.1 de información actualizada.
28			Determinación de la calidad visual del paisaje En cuanto al paisaje, en el documento se determinan varias panorámicas que se acompañan de una descripción detallada y en la que se incluye una documentación gráfica que responde a un fiel reflejo del territorio analizado. Sin embargo, no se reconocen en el documento unidades de paisaje, con la consiguiente valoración desde el punto de vista de la importancia para la conservación.	Se han definido (2.5 Calidad visual del Paisaje) atendiendo a las unidades paisajísticas identificadas. Estas se han cartografiado y delimitado en base a su calidad para la conservación que atesoran. Además, y como complemento a esta información y dado su carácter estratégico, se ha incluido un estudio específico de todo el frente litoral del municipio.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
29		Memoria Ambiental d) Objetivos ambientales y criterios generales	En relación con los objetivos ambientales y criterios ambientales, el documento plantea unas directrices que coinciden con los planteamientos del documento de referencia para elaborar los informes de sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación, estos objetivos y criterios deberían de concretarse. Por otro lado, no existe el epígrafe 12.12.5 (Tomo 1.1. de la Memoria de Ordenación Estructural) al que se hace referencia en la Memoria Ambiental.	Se ha actualizado la información relativa a estos contenidos, en su correspondiente apartado en la Memoria Ambiental
30		Memoria Ambiental e) Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan	Valoración detallada y signo de los impactos: En el apartado de la valoración de impactos, aunque se incluye un análisis de los efectos previsibles y del impacto global generado como consecuencia de la ejecución de las obras, no se tipifican los impactos según lo planteado en el Documento de Referencia (valoración detallada y signo de los impactos y de sus probables efectos significativos secundario, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos)	Se incluye una valoración detallada y el signo de los impactos, así como de sus probables efectos significativos secundarios sobre el medioambiente, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentemente y temporales, positivos y negativos, en el epígrafe 6.3 Valoración de Impactos de la Memoria Ambiental.
31		Memoria Ambiental f) Indicadores de los objetivos ambientales	Por lo que se refiere a los indicadores ambientales, se han detectado las siguientes deficiencias: - No se ha hecho referencia a las especies de flora y de fauna incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias. - En el apartado de invertebrados protegidos no se ha hecho referencia a la presencia del coleóptero Rhopalomesites euphorbiae, considerado en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias como "En peligro de extinción". Por otro lado, en la tabla de especies amenazadas según los criterios IUCN, no se ha hecho referencia al molusco Hemicycla modesta, a cuya presencia en el término municipal hace referencia el documento ambiental. - No se ha considerado la presencia de las siguientes especies de la flora consideradas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias: Pimpinella anagodendron, Convolvulus fruticulosus Bystropogon odoratissimus, Solanum vespertili subsp. Vespertilio, Salvia broussonetii. - En la relación de las especies protegidas, se considera la presencia de Normania nava, especie que según los últimos datos disponibles, parece que se encuentra ausente del ámbito municipal. Por lo tanto se debe confirmar la consideración de esta especie en este apartado. - En general se debe actualizar los listados de especies protegidas de la fauna vertebrada puesto que se ha detectado la ausencia de algunas especies consideradas en la normativa vigente (p. ej. Sterna hirundo, ave cuya presencia ha sido constatada en las inmediaciones del Puerto de Santa Cruz).	Se han actualizado los diferentes indicadores de los objetivos ambientales del Plan según lo dispuesto en el Documento de Referencia (4. Indicadores de los Objetivos Ambientales).

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
32	Memoria Ambiental 15.2 Reparos a la Ordenación	Fichas de los sectores y los ámbitos correspondientes	En cumplimiento de las determinaciones de carácter normativo establecidas en los artículos 7 y 8 del Reglamento de Contenido Ambiental en cuanto a la reutilización del suelo vegetal, este Plan General deberá de incorporar determinaciones ambientales específicas en cuanto a la reutilización ambiental o agrícola en algunos ámbitos correspondientes a suelo urbanizables y urbano: Barranco del Muerto (SUSNO 9, 5.3), La Monja 1 (SUSNO 10, 5.10), La Gallega Baja (SUSNO 12, 5.12), Ensanche El Tablero (SUSNO 13, 5.14), ZAL S/C 1 (SUSNO 14, 5.16), Ensanche Llano del Moro (SUSNO 15, 5.17), Complejo Deportivo del Suroeste (SUSNO 16, 5.19), El Chorrillo Industrial (SUSO 7, 5.8), Residencial-El T.ablero (SUSO 9, 5.13), Lomo Lizcano (SUSO10, 5.15), Parque de la Monja (SUNCO 29, 5.9), Cruz Gallega (SUNCO 30, 5.10), Ampliación El Sobradillo (SUNCO 33, 5.14), Entorno campo de fútbol (SUNCO 34, 5.14), Ampliación El Calvario (SUNCO 36, 5.14), Curva Gallega Alta (SUNCO 37, 5.15), Gallega Alta-Camino Toledo (SUNCO 38, 5.15), Ampliaciones El Tablero (SUNCO 39, 5.16), Llano del Moro Alto (SUNCO 40, 5.17), Llano del Moro-Ampliación (SUNCO 41, 5.17), Llano del Moro-Los Migueles (SUNCO 42, 5.17), Llano del Moro-Centro (SUNCO 43, 5.17), Llano del Moro-Colegio (SUNCO 45, 5.17), Pista a Los Valles (SUSNO-5, 1.5), Llano del Moro-El Convento (SUNCO 46, 5.17), Costa Cardón (SUSO-4; 5.5)	En cada uno de ello se estableció el grado y nivel de impacto que la ordenación producía sobre los suelos agrícolas. Por tal motivo se procedió a incluir en cada una de las fichas de evaluación ambiental de cada ámbito, la medida correctora correspondiente o en su defecto, la disposición de alternativas que garanticen la conservación, traslado y reutilización posterior de los suelos, en base a su capacidad productiva.
33		Fichas de los sectores y los ámbitos correspondientes	Tal y como se establece en la directriz DOG 112, el planeamiento urbanístico prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo y según la DOG 112.3 se evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros. En este caso hay que prestar especial atención a los siguientes ámbitos de gestión: Valleseco-Rebolado-Diana (SUNCO 11, 1.10); San Andrés-Ladera A (SUNCO-5, 1.7.4.A); San Andrés-Ladera B (SUNCO 6, 1.7.4. B); El Suculum (SUNCO-4, 1.6.3b); Valle-Tahodio (SUSNO-6, 2.1); Las Mesetas-Los Lavaderos (SUNCNO-4, 2.9), El Partido (SUSO-1, 2.2).	En cumplimiento y desarrollo de la citada directriz, se ha establecido una prohibición general de urbanización y edificación en terrenos con pendientes superior al 50%, exceptuando aquéllos que gocen de derechos urbanísticos preexistentes (esto es, suelos ya ejecutados o suelos ordenados con derecho en plazo). En los suelos que se mencionan se ha realizado un estudio clinométrico, estableciendo en la ordenación la calificación como espacios libres de los terrenos con pendiente superior al 50% (salvo los suelos con ordenación preexistente: Rebolado-Diana, Suculum y el Partido) y, en los suelos sujetos a planeamiento de desarrollo, se ha incorporado como determinación vinculante, la imposibilidad de urbanizar y edificar dichos terrenos y su calificación preferente como espacio libre de protección.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
34		SSU 2.2 El Partido	Este sector incluye una zona de reducida superficie que se encuentra inmersa según la documentación del Plan General dentro de los límites del Parque Rural de Anaga. En este sentido el Plan General deberá adaptarse a lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga. Según el documento de aprobación definitiva del PRUG, esta zona está categorizada como Suelo Rústico de Protección Paisajística.	En la ficha se incorpora una remisión a la aplicación prevalente del PRUG Además, se ha dirigido un escrito de rectificación de error material a la DG de Ordenación del Territorio para que corrija la categorización en el ámbito del sector
35		SSU- 5.7 Parque Tecnológico	Se debe prestar especial atención, tal y como expone la documentación ambiental a las zonas de interés arqueológico. En este sentido hay que destacar varios enclaves de interés (Santa María del Mar 1, 2, 3 ,4 y 5), declarados B. I. C. (art. 62.2.a de LPHC). Por tanto, la ordenación pormenorizada de este sector debe tener en cuenta la presencia de estos enclaves.	La nueva distribución de usos establecida en el Parque Tecnológico (SSU-5.7) reconoce íntegramente la naturaleza y distribución de las distintas unidades arqueológicas identificadas en el Catálogo Municipal, dentro de los límites de la unidad. En este sentido, esta nueva distribución de usos aumenta la superficie de las áreas ajardinadas, de tal manera que todos los yacimientos arqueológicos inventariados se ubican en este momento en su interior, y por lo tanto no se produce una afección directa por las determinaciones y distribución de usos establecida por el Plan General.
36		SSU-5.4 Los Lirios-las Vistas	Por lo que se refiere a los valores naturales hay que considerar que este ámbito se encuentra incluido dentro de una de las áreas de interés faunístico determinadas en los apartados de contenido ambiental del Plan General (Tabaibal dulce-extremo Sur). En relación con esto último y en cuanto a la vegetación hay que tener en cuenta que la zona se encuentra ocupada parcialmente por un tabaibal dulce con cardones con cierto grado de naturalidad. Este tipo de formación vegetal es interpretada dada su composición florística como exclusiva de las áreas septentrionales más xéricas de la isla. En base a esto habría que tener en cuenta la DOG 14, en concreto a lo establecido con respecto a la preservación de la biodiversidad autóctona, asegurando el mantenimiento de poblaciones viables de especies nativas, la representatividad de los ecosistemas objeto de su atención.	Sí, es cierto que buena parte de esta unidad se encuentra dentro de los límites del área de Interés Faunístico Tabaibal Dulce del Extremo Sur, aunque la mejor representación de las formaciones de cardonal-tabaibal parece concentrarse entre la mitad del ámbito y el extremo oeste de la unidad. Pese a este aparente óptimo estado de conservación, la zona manifiesta los signos inequívocos de la transformación de esta parte del municipio; desmontes, acumulación de materiales y una variada representación de impactos. Esta situación de deterioro ambiental comenzó con la puesta en explotación de estos suelos en anteriores momentos, por lo que en la actualidad, y salvo algunas zonas específicas que se mantienen al margen de la edificación (el cauce del Barranco del Muerto), la distribución y actual disposición de la vegetación parece responder más a los procesos de colonización posterior de la vegetación, que a reductos de la vegetación potencial de la zona. En este sentido se mantiene a grandes rasgos la ordenación.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
37		SSU 5.5 Costa Cardón	En la página 71: d) Costa Cardón (SSU 5.5; AT Suroeste): Este sector es considerado por el PIOT como Área de Protección Ambiental Terrestre (Protección Ambiental 1 –Barrancos-). Para este tipo de Área de Regulación Homogénea el Plan Insular establece que serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a estas ARH el tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada, los industriales, los terciarios, los turísticos (salvo los establecimientos de turismo rural en Laderas), y los residenciales (apt. 2.3.2.5.). Por lo que se refiere a los valores naturales hay que considerar que este ámbito se encuentra incluido dentro de una de las áreas de especial valor natural y cultural que han sido determinadas en los apartados de contenido ambiental del Plan General (Laderas Costeras de Boca Cangrejo). En relación con esto último y en cuanto a la vegetación hay que tener en cuenta que la zona se encuentra ocupada parcialmente por un cardonal con un grado medio de naturalidad. Este tipo de formación vegetal es interpretada dada su composición florística como exclusiva de la isla de Tenerife, donde su hábitat potencial ha sido reducido como consecuencia de las actividades humanas. En base a esto habría que tener en cuenta la DOG 14, en concreto a lo establecido con respecto a la preservación de la biodiversidad autóctona, asegurando el mantenimiento de poblaciones viables de especies nativas, la representatividad de los ecosistemas objeto de su atención. Respecto al patrimonio arqueológico hay que señalar la presencia de varios yacimientos arqueológicos de interés localizados en el Barranco del Humilladero, uno de los cuales se vería afectado por las actuaciones proyectadas (Barranco del Humilladero 3). Respecto al patrimonio arqueológico hay que señalar la presencia de varios yacimientos arqueológicos de interés localizados en el Barranco del Humilladero, uno de los cuales se vería afectado por las actuaciones proyectadas (Barranco del Humilladero 3). En la página 84: SSU – 5.5. COSTA CARDON A efectos de admitir la clasificación de suelo propuesta por el Ayuntamiento en este sector (suelo urbanizable sectorizado ordenado), se podrá estudiar su mantenimiento, previa readscripción a ARH, de acuerdo con los valores ambientales actuales, objeto de su atención.	En base a lo informado se ha procedido a tomar las medidas siguientes sobre el sector: Se ha redelimitado el sector de forma más restrictiva ambientalmente, retrotrayéndolo hacia la autopista. De este modo, con excepción de algunas concentraciones de cardonal-tabaibal ubicada en cotas superiores (recolonizando antiguos bancales), se puede afirmar que buena parte de estas formaciones permanecen al margen del proceso de edificación de esta unidad, prestando especial atención al pequeño cauce interior que discurre por el interior de la unidad, y que permanece como área ajardinada. Además, el límite sur del sector coincide prácticamente con el límite que antiguamente ocuparon los bancales que se desarrollaron en esta zona, tal y como así lo atestigua el despredregado el terreno, su horizontalidad y la presencia de muros. En cualquier caso, aquellas formaciones que puedan verse afectadas por el desarrollo de los trabajos, deberán trasplantarse a otros emplazamientos para posteriormente replantarse en los espacios libres y áreas ajardinadas de la urbanización. No obstante, con la nueva ordenación se aumentan alturas de las edificaciones en algunas partes del sector, generando más impacto paisajístico sobre el paisaje que en la anterior propuesta no existía, a pesar de haberse disminuido su edificabilidad en unos 4.200 m2c. Se ha optado pues por una delimitación y ordenación volumétrica equilibrada con las afecciones al cardonal y al paisaje para lograr una solución óptima desde el punto de vista ambiental, teniendo en cuenta la importancia estratégica para la isla del frente marítimo Santa Cruz-El Rosario como así lo reconoce el propio PIOT al remitir a un Plan Territorial la ordenación de todo este frente costero. Respecto a los yacimientos arqueológicos, en el fichero de evaluación de impactos, se establecen disposiciones y determinaciones para los mismos que, en cualquier caso, atenderán a lo dispuesto para estas unidades en la Ley de Patrimonio. Histórico del Canarias.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
38		SSU 5.8 El Chorrillo Industrial	La Zona Arqueológica de Lomo Gordo (B.O.C. nº 33/2002, Resolución 13/12/2001) que se encuentra ubicado dentro de los límites de una parcela destinada a Uso Industrial. La ordenación pormenorizada de este ámbito debe tener en cuenta este enclave.	Al igual que lo que sucede con el Parque Tecnológico (SSU-5.7), la nueva distribución de usos establecida por el Plan General de Ordenación reconoce íntegramente la naturaleza y distribución de las distintas unidades arqueológicas identificadas en el Catálogo Municipal, de tal manera que establece las áreas ajardinadas coincidiendo con el emplazamiento de la estación de grabados rupestres.
39		AOU-SGD 2.17 Parque de las Mesas	En relación con este ámbito hay que señalar la presencia la especie de molusco Plutonia reticulata, especie considerada en el Catálogo de especies Amenazadas de Canarias con la categoría de "En peligro de extinción". Esta área ya aparece delimitada en la Memoria de Contenido Ambienrtal como zona de interés faunístico, aunque también en esta memoria se matiza que las zonas idóneas para esta especie son, la ladera expuesta al norte-nordeste y otros enclaves con vegetación densa. En este sentido, se estima que es apropiado considerar dentro de los condicionantes ambientales de este sector, la asignación de una máxima protección a aquellas áreas en las que se localice la especie Plutonio reticulata.	Se redelimita el área de interés faunístico, en base a información más detallada de la especie, de tal manera que las actuaciones propuestas resultan compatibles con su conservación.
40		SR-2.6 Suelo Rústico Las Mesas	Desde la Memoria de Contenido Ambiental se propone como área de interés faunístico el Monte de las Mesas, dada la presencia de la especie de molusco Plutonia reticulata. En virtud de esto se estima conveniente la reconsideración de la categorización de este suelo como Suelo Rústico de Protección Natural.	Ver subsanación nº 39
41		AOU 4.5 Los Llanos	Indudablemente, desde el punto de vista ambiental, es necesario que las administraciones diluciden cuanto antes la reubicación de estas instalaciones ya que corresponden a actividades, no sólo molestas para la salud humana, sino perjudiciales y peligrosas por el riesgo de incendios y explosiones. En este mismo sentido hay que recordar que el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre por el que se aprueba el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en su artículo 4 señala que las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, sólo podrán emplazarse, como regla general a una distancia de 2.000 metros del núcleo más próximo de población agrupada.	Se introduce este párrafo en la ficha urbanística. En el anejo de información complementaria y actualizada se ha incorporado un apartado específico sobre la calidad del aire en la ciudad, y sobre las propuestas contenidas en el Plan de Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Canarias (2007). Estas propuestas también se incluyen en el apartado de medidas correctoras y de seguimiento de la propuesta de Memoria Ambiental.
42	15.2.3. Reparos a la normativa estructural	MOE Régimen en las categorías de suelo rústico	Se ha de tener en cuenta lo establecido por el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (Decreto 151/2001, de 23 de julio y la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias).	Se incorpora en el artículo sobre régimen general de usos del suelo rústico una mención a dicha normativa.
43	16. Observaciones al Suelo Urbano por Áreas y Ámbitos	Ámbito 1.6.1. Frente de Playa Las Teresitas	1. Se deben adecuar los trazados al proyecto de urbanización aprobado y en ejecución. 2. Así mismo, se señalará, además del deslinde regulado en el planeamiento vigente, de acuerdo con lo establecido en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de junio de 1998, el probable tal como se señala en el informe de Costas.	1. Se ha modificado el trazado de la urbanización. 2. Se incluye en la ficha que el deslinde vigente es el establecido en la STS de 29 de junio de 1998

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
44		Ámbito 1.6.2. Los Valles	El sistema general deportivo debe considerarse, al menos en parte, como sistema local de espacios libres o dotación, a fin de cumplir con los estándares del art. 36 del TxRf.	Se considera en su totalidad como SL.
45		Ámbito 1.6.3.B. El Suculum	La UART 3 debe mantener la edificabilidad del PGO vigente. En cualquier caso no es de régimen transitorio al carecer de cualquier actividad de gestión.	Se subsanan ambos reparos.
46		Ámbito 1.7.1. San Andrés	1. El frente marítimo de San Andrés figura como SUCO, ocupando espacio de litoral. Dada la inexistencia de urbanización consolidada, se estima que lo procedente es categorizar este frente marítimo con la categoría de SUNCNO. 2. En la AUE-1 se recomienda mantener un ancho homogéneo de la Calle Santa Lucía, en su entronque con la Calle San José, sin producir un estrechamiento de la misma. En el PGO vigente, este estrechamiento se producía para no afectar a las edificaciones existentes, que en este PGO no quedan protegidas. Véase la tipología Ae 86.	1. Se subsana en los mismos términos. 2. Se prefiere mantener la misma ordenación, por tratarse de una solución pactada, a la cual se le ha dado una solución específica para el lugar donde se ubica, incluyendo una cesión de parte de los locales para el Ayuntamiento. En cualquier caso, tal estrechamiento no afecta a la funcionalidad del peatonal, ni del sistema, en general.
47		Ámbito 1.8.1. Cueva Bermeja Ladera Este	1. Eliminar en la parte superior de la ladera, la manzana al sureste que está vacía reajustando la clasificación del suelo rústico, (pendiente mayor del 50 %, incumpliendo la DOG 112.3.). 2. Por igual motivo se debe de eliminar el acceso por el sur salvo que se justifique un mejor trazado. 3. Respecto UA LA 30 del PGO vigente, que no se ha desarrollado, debe mantener la categoría de SUNCO con los reajustes previstos en la Revisión del PGO. 4. El suelo que figura como área ajardinada lindando con la nueva vía de penetración Este, debe pasar a Actuación de Sistema Local como Parque Urbano para garantizar su tratamiento.	1. Se elimina la manzana. 2. Se elimina el acceso por el sur. 3. Se reduce el área y desaparece la unidad, dada la pendiente superior al 50 % de la ladera 4. El suelo se pasa a Parque Urbano.
48		Ámbito 1.8.2. Cueva Bermeja Ladera Oeste	1. A efectos de la canalización del cauce del barranco para su posterior ocupación por el viario de acceso al núcleo, es preceptiva la justificación requerida por la DOG 50.2. (NAD). 2. La propuesta de accesos al núcleo de Cueva Bermeja, mediante dos viaductos sobre la autovía, (uno de ellos discurre entre dos torres de 10 plantas destinadas a oficinas) parece una solución desproporcionada (en atención a la DOG 84), cuando a ambos lados del núcleo hay sendas rotondas que admiten cualquier variable de acceso. 3. Dada la proximidad al suelo urbano residencial de Cueva Bermeja se propone que el uso industrial existente (Fábrica de cemento) se declare fuera de ordenación para su sustitución, en su momento, por uso terciario ó industrial compatible con el residencial del entorno.	1. Figura en el Estudio de Riesgos. 2. Se mantiene tal solución y se justifica en el epígrafe correspondiente de la MOP. 3. Se recoge la mención del fuera de ordenación al uso industrial
49		Ámbito 1.8.3. Zona de Accesos y Actividades	El uso terciario que se le asigna es incompatible con la existencia de los depósitos de combustible existentes que pertenecen al ámbito portuario.	Se incorpora en la ficha una mención a la normativa sobre convivencia del uso de almacenamiento de combustible preexistente y medidas correctoras

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
50		Ámbito 1.9.1.A. La Quebrada - San Juan	1. Se debe delimitar una Actuación Urbanística Específica (AUE) que englobe los terrenos de AGRICAN, tanto los que cede por estar afectados por el estudio de riesgos, como la manzana edificable que se crea con carácter de compensación, así como el espacio libre colindante con dicha manzana, que deberá ser cedido por la propiedad. 2. La AUE está sujeta, conforme a normativa, a la cesión del 10 % de incremento de edificabilidad, en su caso. 3. La ejecución está supeditada a la previa suscripción de convenio urbanístico incorporado al PGO, entre Ayuntamiento y propiedad.	1. Se delimita tal AUE. 2. Se incorpora el deber de cesión en la ficha de la AUE y en la propuesta de convenio 3. Se incorpora propuesta de convenio para su información pública, a suscribir con la empresa TEXENEN, propietaria del suelo privado.
51		Ámbito 1.9.4. Barrio Nuevo - El Valle	La UA-LA 16 (discontinua) del PGO vigente, no reúne las condiciones legales necesarias para su categorización como SUCO (art. 50 y 51 del TxRf), por lo que requiere su recategorización como SUNC con sus respectivas limitaciones, y reservas legales (art. 36 del TxRf).	Se clasifica como SUNC para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC.
52		Ámbito 1.10.2. Acceso a Valleseco y UA 3 del ámbito 1.10.4.	El Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Valleseco del PGO vigente, no reúne las condiciones legales necesarias para su consideración como Suelo Urbano (art. 50 del TxRf), por lo que procede mantener la clasificación que le asigna el PGO vigente.	Se clasifica como Suelo Urbanizable "Valle Seco Este" para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC, aunque no ordenado, para que el plan parcial correspondiente lo ajuste para su cumplimiento las otras determinaciones correspondientes del TRLOTENC.
53		Ámbito 1.10.3. El Rebolado – La Diana	1. Se detecta un error en el cálculo de la edificabilidad (30.000 m²c) destinada a VP. No obstante, el ámbito presenta una edificabilidad (excluido el error) superior a 1.60 m²/m² incumpliendo el art. 36.1 a). del TxRf. 2. Las UA RT 3, UA RT 4 y UA RT 5 no justifican su estimación como régimen transitorio. Es más, en el PGO vigente, se corresponden con las Unidades de Actuación LA 4 / 5 / 6 que presentan una edificabilidad media de 1,08 m²c/m²s. Se recomienda no superar esta intensidad, lo que facilitará cumplir con los estándares legalmente establecidos. 3. La UA RT-1 no debe superar la edificabilidad que le asigna el PGO vigente.	1. Se subsana el error de cálculo. 2. La UART2 anterior pasa a ser SUCO, tal y como figura en la Adaptación Básica. La UA-RT3 si es régimen transitorio según último informe de la Gerencia de Urbanismo y pasa a ser la nueva UART2. 3. Se establece la edificabilidad del PGO vigente
54		Ámbito 1.10.4. La Cardonera Baja	1. La UA 3 forma parte, en el PGO vigente, del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Valleseco, por lo que debe mantener esta clasificación de suelo. 2. El resto del ámbito, en su conjunto, requiere cumplimentar los estándares establecidos en el art. 36.1. del TxRf sin que tenga cabida la consideración de escasa entidad del ámbito, cuando supera los 20.000 m² y, al menos el 60% está vacío y, reglamentariamente, no se ha regulado la modulación de los estándares "sin merma de su superficie" (art. 36.3. del TxRf).	1. Se incluye esta UA en el nuevo sector "Valle Seco Este". Ver subsanación nº 44. 2. Se subsana en los términos establecidos para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
55		Ámbitos 2.5.1. y 2.5.2. Residencial Anaga I y II	Los ámbitos que conforman Residencial Anaga cuentan con Plan Parcial aprobado y ejecutado en su totalidad, al que remite el Plan General como Planeamiento remitido (deberá valorarse si procede la pervivencia del Plan Parcial de Residencial Anaga). En este contexto, en cuanto a la AUE 1, dentro del ámbito 2.5.2, se introduce una nueva ordenación singular, que contradice las determinaciones del Plan Parcial que el Plan General considera vigentes para el resto del Sector, modificándose, en este caso tanto la tipología de vivienda unifamiliar con ocupación máxima del 33% y una altura de 3 plantas (1 m²c/m²s), a residencial colectiva en bloque, ocupación del 60 %, 7 plantas y una edificabilidad de 3 m²c/m²parcela (equivalente a 1,73 m²c/m²s de la actuación). Además, en la ficha correspondiente se prevé la cesión, como espacio libre, de un terreno de 2.360 m2, situado en ladera, con una pendiente superior al 60% y con el mandato expreso de su mantenimiento en estado natural, hecho que invalida su uso como espacio libre utilizable. Con el fin de evitar reserva de dispensación, si bien se entiende justificado el cambio de tipología en función de la excesiva pendiente de la zona, debe eliminarse el incremento de edificabilidad y ponderar la densidad que pueda originar.	Se justifica la edificabilidad asignada y se pondera la densidad, asignando un número máximo de viviendas.
56			En cuanto a las condiciones específicas de ejecución de las parcelas vacantes, debe tenerse en cuenta que es materia de Ordenanza de Edificación/Urbanización, por cuanto atiende aspectos morfológicos de implantación de la edificación, artículo 40 del TxRf.	Se incorpora en la ficha una remisión a las determinaciones de preparación de parcela de las Ordenanzas de Edificación/Urbanización
57			En la tipología Ae 99, si bien se cambia de ciudad jardín a edificación abierta, debe ponderarse los parámetros de densidad adecuados al entorno.	Se pondera la densidad, asignando un número máximo de viviendas.
58			Se debe incluir una observación señalando que la parte del ámbito afectada por el Parque Rural de Anaga estará supeditada a las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión.	Se incluye tal observación en la ficha urbanística.
59		AOU 2.6. El Toscal	El Área de Ordenación Urbana El Toscal, que engloba los ámbitos de suelo urbano consolidado La Marina- Avenida de Anaga y Toscal-Centro se considera un área saturada de uso residencial, al superar el planeamiento vigente más de 12.000 m2 construidos de uso residencial por hectárea, por lo que es de aplicación la limitación establecida en el artículo 34.c) del TxRf, que prohíbe incrementar la edificabilidad media y la densidad global permitida por el planeamiento anterior en estas zonas. En este sentido, deberá recogerse una justificación específica que acredite que no existe un aumento de la edificabilidad. Así mismo, se estima que no debe disminuir a superficie de espacios libres y dotaciones respecto del planeamiento vigente.	Se recoge tal justificación en la ficha urbanística de los ámbitos 2.6.2 y 2.6.3.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
60		Ámbito 2.6.2. Toscal - Centro	En el recinto del Conjunto Histórico declarado BIC, el Plan General debe remitir la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe en desarrollo de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias y, hasta tanto, habrán de respetarse las alineaciones y rasantes existentes y su ordenación indicativa.	Se remite la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe y, hasta tanto, habrán de respetarse las alineaciones y rasantes existentes.
61		Ámbito 2.7.1. Fachada Marítima	El Sistema General Viario denominado Vía Marítima se proyecta en vía deprimida, generando una trinchera desde el Cabildo hasta el edificio de Hacienda, que produce un gran impacto, recomendándose reestudiar las posibles alternativas a la misma (túnel por debajo de la cota del cauce del Barranco de Santos), en coordinación con la Autoridad Portuaria al invadir el espacio portuario.	Ya existe un proyecto redactado para su adjudicación, en el que se han estudiado detalladamente todas las posibles alternativas.
62		Ámbito 2.8.1. San Telmo	Al igual que el apartado anterior, el sistema viario previsto invade el área portuaria, se aprecia, además, que el tráfico de salida de la vía portuaria emerge al frente de la ciudad desde el nudo de San Sebastián/San Telmo hasta la rotonda de Tres de Mayo, con el consiguiente impacto ambiental que ello produce, se recomienda un estudio de movilidad que garantice el correcto funcionamiento de la confluencia de este tráfico pesado con el resto del tráfico de la ciudad.	Ver subsanación nº 61
63		Ámbito 2.9.1. Los Lavaderos	Las determinaciones del Plan Especial de Ordenación previsto para este ámbito suponen la total renovación del barrio (incluso con reposición de la mayoría de las viviendas existentes), por lo que debe recategorizarse como SUNC de renovación integral, remitiendo la reordenación y gestión pública al planeamiento de desarrollo correspondiente manteniendo las condiciones propuestas.	Se ha atendido a la propuesta mediante la calificación del ámbito como ARU, en consenso con los ponentes del informe.
64		Ámbito 2.9.2. Las Mesetas	Se trata de un ámbito de SUNCNO remitido a Plan Parcial. Como determinaciones vinculantes para el citado instrumento de desarrollo, en la ficha de ordenación deberán señalarse entre otras las siguientes: - Los espacios libres, se implantarán de tal forma que los suelos de pendientes superiores al 50%, no aptos para el uso recreativo público no pueden computar como estándares por este concepto. - Respecto a las Reservas Legales para Dotaciones, debe exigirse el cumplimiento de los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento para Uso Docente o justificar su sustitución. - Deben tenerse en cuenta las limitaciones que establece el PRUG para el área incluida en el Parque Rural.	Se pasa a SUNCO, se han establecido los espacios libres en suelos con pendiente inferior al 50% y se han tenido en cuenta las limitaciones que establece el PRUG para el área incluida en el Parque Rural.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
65		Ámbito 2.10.4. Pino de Oro	1. Las parcelas con tipología Ae – 83 se hallan en el ámbito del BIC Los Hoteles, por lo que la tipología específica debe de ser analizada en el Plan Especial sectorial correspondiente, salvo informe previo vinculante de Patrimonio. Se delimita una AUE1 entre cuyos objetivos está la ejecución de una calle, sin que en los planos correspondientes de gestión aparezca calle distinta a la ya ejecutada. Además, se debe recordar que al estar en el ámbito del BIC, el Plan General no puede alterar las alineaciones ni rasantes (Artículo 34.d) del TxRf. Debe eliminarse la citada AUE o remitir su delimitación al Plan Especial. 2. Se recomienda estudiar la posibilidad de ubicar aparcamientos en el patio del antiguo Colegio Alemán, actual Escuela de Idiomas.	1. Se remite en la ficha urbanística la delimitación de la AUE al Plan Especial de Protección. 2. Se ha incluido tal recomendación en la ficha urbanística del ámbito.
66		Ámbito 2.10.5. Colinas Bajas	En el ARU 1 (Plaza de Toros) se debe definir con carácter finalista la ordenación del Suelo Urbano y no establecer alternativas a voluntad de la propiedad, como conservar la Plaza de Toros ó sustituirla, en cuyo caso, se recomienda la regularización de la alineación de la Rambla. Se debe concretar la edificabilidad de tal manera que coincida la señalada en el fichero de ordenación y la ficha de la tipología AE69.	Se subsana en los términos señalados.
67		Ámbito 2.10.6. Los Hoteles - Plaza de Los Patos	1. Respecto a la AUE-1 (Colegio Hispano –Inglés), la reordenación propuesta queda a expensas de lo que determine el planeamiento especial del ámbito BIC donde se incluye. 2. Se debe recordar que al estar en el ámbito del BIC, el Plan General no puede alterar las alineaciones ni rasantes (Artículo 34.d) del TxRf).	1. Se remite en la ficha urbanística su delimitación al Plan Especial de Protección. 2. Se incluye tal determinación en la ficha urbanística
68		Ámbito 2.12.3. La Victoria	La AUE 1 (Policía Nacional), con tipología Ae-87, supone la introducción de uso residencial sobre una parcela calificada actualmente como SG-EC en un área colmatada con edificabilidad residencial superior a 12.000 m²c/Ha, por lo que se incumple lo prevenido en el artículo 34.c) del TxRf..(Ampliar el Área para cumplir con la superficie máxima residencial permitida (1,5 m2/m2)	Se funden los ámbitos 2.12.1 y 2.12.3 en uno solo que pasa a denominarse "La Victoria – Estadio" y el resto de los ámbitos de la AOU se renumeran, cumpliendo con ello dicho artículo del TRLOTENC.
69		Ámbito 2.13.2. La Ninfa	1. La edificación que se encuentra al lado de la antigua Escuela de Idiomas, actual Dirección General de Telecomunicaciones, con tipología M (zona de mantenimiento de la edificación), debe ajustarse a la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 24 de mayo de 2007. 2. Como se hará referencia en la parte del informe relativo a la normativa, debe clarificarse el régimen jurídico de la citada tipología, a fin de que no permita mantener edificaciones sujetas a demolición por sentencia judicial.	La regulación de la tipología M (zona de mantenimiento de edificación) de las NOP se complementa para aclarar que consiste en el mantenimiento de la edificabilidad y demás parámetros urbanísticos. Ello impide entender dispensa de ejecución de sentencias.
70		Ámbito 2.13.7. Las Laderas	La AUE-1 presenta pendientes acusadas, por lo que debe excluirse de su ámbito aquellos terrenos con pendiente superior al 50%.	No presenta pendiente superior al 50%.
71		Ámbito 2.13.8. Las Acacias	La AUE-1 presenta pendientes acusadas, por lo que debe recogerse igual mención que respecto a la AUE anterior.	Se redelimita la parcela dentro de la AUE para excluirla del suelo con pendiente superior al 50%, que pasa a ser espacio libre de protección.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
72		Ámbito 2.13.9. Salamanca Alta	Se deben revisar las tipologías C-3 y Ar-5 asignadas, puesto que altera notablemente los parámetros del Plan Parcial Salamanca Chica y Colinas de Bellomonte (Los parámetros deben ser los de Ciudad Jardín Intensiva: 40 % de ocupación, 3 plantas de altura).	Se subsana tal error.
73		Ámbito 2.14.1. Salamanca – Rambla (ahora 2.14.2)	La AUE -1 comporta un Ámbito de Renovación Urbana (antes UA-CH.2) y, por tanto, requiere su calificación como Actuación de Renovación Urbana (ARU).	Se califica como ARU.
74			Conjuntamente con la AUE-2, deben justificar que no superan la limitación establecida en el artículo 34.c) del TxRf. Verificar la edificabilidad asignada en la ficha y la de la normativa de ordenación pormenorizada para la Ae-89.	Se redelimitan los ámbitos del AOU, dejando incluidas la ARU y la AUE en uno nuevo denominado 2.14.2 "Salamanca – Barranco Santos", cumpliendo así dicho artículo del TRLOTENC.
75			Los Equipamientos Estructurantes "Culturales" entre el Teatro Baudet y La Rambla deben tener la calificación de Sistemas Generales, a efectos de su obtención, por cuanto no se le puede exigir a un particular tal requerimiento. Como alternativa, y con el fin de permitir el cambio de uso sin necesidad de Revisión del PGO y evitar así una vinculación singular sobre la propiedad, deberá eliminarse el calificativo de "Estructurante" y delimitarse según el artículo 148 del TxRf.	Se elimina el carácter estructurante.
76		Ámbito 2.14.2. Salamanca – Puente Zurita (Salamanca – Bco. Santos)	La AUE-1 debe justificar que no supera la limitación establecida en el artículo 34.c) del TxRf. En este sentido, se deberá recoger en la ficha que todo exceso sobre la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente deberá destinarse a uso terciario.	Se redelimitan los ámbitos del AOU, dejando incluida la AUE en uno nuevo denominado 2.14.2 "Salamanca – Barranco Santos", cumpliendo así dicho artículo del TRLOTENC.
77		Ámbito 2.14.4. Uruguay	En atención al art. 34 del TxRf el suelo clasificado en el P.G. vigente como Rústico Protección Hidrológica debe mantener su clasificación independientemente de la calificación como sistema general sanitario. H. Febles Campos.	Ver subsanación nº 146
78		Ámbito 2.15.1. Casco Los Campitos	La AUE 2 y la AESL, dada su colindancia y titularidad municipal de los terrenos deberán unirse en una sola actuación con la calificación de AUE 2, suprimiendo la mención a la AESL.	Se subsana en los términos señalados.
79		AOU 2.16. Barrio Nuevo	Esta área, para mantener su categorización como SUC deberá recoger una ordenación pormenorizada, sin perjuicio de que ésta pueda desarrollarse y complementarse a través de un Plan Especial de Mejora Urbana.	Se ordena pormenorizadamente de forma completa la zona colmatada del ámbito y se ordena básicamente el resto, remitiéndose el conjunto a un PEO.
80		Ámbito 3.2.1 Los Gladiolos-Divina Pastora	En la AUE-1 no es razonable el acceso a una plaza y aparcamientos públicos a través de un espacio libre privado, constituyendo al efecto una servidumbre de paso, tal y como se propone en el Convenio Urbanístico redactado, así mismo los suelos legalmente de cesión lo son conjuntamente con el vuelo y subsuelo, independiente a que este último conlleve uso lucrativo como equipamiento.	Los accesos al aparcamiento público pasan a ser espacios públicos.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
81		Ámbito 3.3.1. Tío Pino	La tipología prevista en la AUE-1 (CELGAN) resulta contraria a la morfología de la zona donde se ubica, generando un apantallamiento de 90 metros de fachada por 18 plantas de altura. Para evitar dicho efecto, se deberá reordenar la AUE y completar la ficha con la exigencia de un Estudio de Detalle que abarque toda la manzana y que prevea la adecuación de la edificación con el entorno.	Se tramitará un Estudio de Detalle de toda la manzana para su ordenación volumétrica y funcional, para el cual se establecen en la ficha de la Zona de Edificación correspondientes las limitaciones requeridas.
82		Ámbito 3.3.3. Barranquera – Cuchillitos	La Unidad de Actuación de Régimen Transitorio 1, así como las AUE 1 y 2 aparecen clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, sin que cumplan las condiciones del artículo 51 del TxRf debiendo, por tanto, deben categorizarse, en todo caso, como Suelo Urbano No Consolidado con las limitaciones y determinaciones legales que le sean de aplicación. A tal efecto, se deberán reordenar sus ámbitos con el fin de incluir los equipamientos, dotaciones y espacios libres que sean necesarios para cumplir los estándares legales	Las AUE se categorizan como SUNCO en un ámbito que abarca tres UA, una de ellas de régimen transitorio, haciendo cumplir a las otras dos con los estándares legales.
83		Ámbito 3.5.3. Cuchillitos de Tristán	Debe eliminarse la UA de Régimen Transitorio 1, por cuanto se trata de un Sistema General (Parque Urbano y Deportivo), y establecer el ámbito como AESG (actuación de ejecución de sistema general). En el ámbito figura un equipamiento religioso y sanitario dentro de un Sistema General. Dicha contradicción deberá corregirse asignando a tales parcelas carácter dotacional.	Se subsana en los términos establecidos.
84		Ámbito 3.5.5. Tristán Ampliación	El suelo destinado a espacio libre que aparece reflejado en el documento como vinculante, es de difícil orografía, por lo que no resulta el más adecuado para el uso al que se destina. Como quiera que las pendientes han de justificarse en el Plan Parcial, no debe ser vinculante la localización del mismo.	Se subsana en la ficha urbanística correspondiente en los términos establecidos.
85		Ámbito 3.6.1. Las Cabritas	La tipología prevista en la AUE-1 (Ae 9 – Abierta 12 plantas) resulta discordante con la morfología de la zona donde se ubica (Cerrada 3 plantas). Se requiere justificar la singularidad planteada en orden a la adecuación ambiental al entorno. Debe establecerse en la ficha correspondiente la exigencia de un Estudio de Detalle que abarque toda la manzana y que prevea la adecuación de la edificación con el entorno y que resuelva su encuentro con las edificaciones colindantes.	Se subsana en la ficha de la Zona de Edificación correspondiente en los términos establecidos.
86		Ámbito 3.7.2. Salud – Zona Centro	La parcela a la que pretende trasladarse el Campo de Fútbol de La Salud resulta inadecuada topográficamente, dada su excesiva pendiente. Por otro lado, parece poco coherente, en atención a la DOG 84.1., demoler una infraestructura pública para construirla justo en frente. Debe reconsiderarse la posición de estas dotaciones en función del interés público.	Se subsana en los términos establecidos.
87		Ámbito 3.9.1. Complejo de Estudios Artísticos	La altura máxima permitida en la AUE 1 (Talleres FIAT) con la tipología Ae 102 (18 plantas) produce un hito singular en el entorno en el que se ubica, por lo que ha justificarse ambientalmente a través de la exigencia de un Estudio de Detalle que solucione la implantación de los volúmenes y su adecuación con el entorno.	Se subsana en la ficha de la Zona de Edificación correspondiente en los términos establecidos.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
88		Ámbito 3.9.3. Ramonal	En la trasera de la subida a Cuesta Piedra, El PGO remite la ordenación a un PE de renovación con objeto de reponer viviendas existentes, generar espacios públicos y regenerar la fachada trasera hacia el barranco. No obstante, no establece parámetros de ordenación, por lo que el suelo ha de categorizarse como SUNC con las limitaciones y estándares legales que le son propios, con gestión pública. Consecuentemente, el Plan Especial deberá delimitar la correspondiente/s unidad de actuación con carácter de área de renovación integral, limitando su edificabilidad máxima al coeficiente 1,5 establecido legalmente, si bien, se podrá calificar como ámbito de escasa entidad (art. 36 TR) si se justifica motivadamente.	Se ha atendido a la propuesta mediante la calificación del ámbito como ARU y respetando el límite de la edificabilidad señalada, en consenso con los ponentes del informe.
89		Ámbito 3.11.1. Nuevo Obrero	En el ámbito se debe mantener la alineación viario en su entronque con la C/Sargento Provisional, así como ajustar el ámbito de la AUE y del AESL, de forma que se garantice la ejecución de esta última (sistema viario) y se asegure el derecho de realojo de la vivienda afectada por la alineación, preferentemente en el ámbito de la AUE.	Se subsana en los términos establecidos.
90		Ámbito 3.11.2. Las Retamas	Se debe valorar, si la parcela residencial situada en la AUE 1 debe adscribirse a vivienda protegida.	Según consta al equipo redactor esta parcela es privada.
91		Ámbito 4.4.2. Intercambiador	La ubicación del uso religioso al lado de la estación del futuro tren del Sur no parece la mas adecuada, por lo que se recomienda intercambiar la posición con el equipamiento estructurante hotelero contiguo (parcela del Cabildo), más coherente con la estación, pudiendo incluso utilizar los sótanos del hotel para aparcamientos vinculados a ésta.	Existe convenio suscrito a tales efectos entre Ayuntamiento y Obispado, y la recomendación no ha sido aceptada.
92		Ámbito 4.4.3. Avenida Manuel Hermoso/ Refinería	En la parcela perteneciente a la Refinería se prevén sendos equipamientos estructurantes, uno cultural que se corresponde con la nave existente (BIC), que puede obtenerse por expropiación conforme a la legislación sectorial (Ley 4/1999), y otro comunitario de servicios, de nueva planta, cuando en el PGO vigente constituyen parcelas de uso industrial en Suelo Urbano Consolidado, una de ellas destinadas al centro de distribución de combustibles. Con el fin de permitir el cambio de uso sin necesidad de Revisión del PGO y evitar así una vinculación singular sobre la propiedad, deberá eliminarse el calificativo de "Estructurante".	Se subsana en los términos establecidos.
93		Ámbito 4.4.4. Manzanas Centrales 4 y 1	En la tipología Ae 79 (El Tanque), en caso de sustitución (recomendable desde el punto de vista técnico), deberá restablecerse la prolongación del viario y aparcamiento existente, tal y como se reflejaba en el PGOU'92. En tal sentido deberá recogerse en la ficha de ordenación.	Se subsana en la ficha de la Zona de Edificación correspondiente en los términos establecidos.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
94		AOU 4.5. Los Llanos (Refinería)	En el PGO vigente, se categoriza como Suelo Urbano no Consolidado No Ordenado (Refinería) con el objetivo de prever la futura evolución hacia otras actividades industriales más compatibles con su posicionamiento urbano y establecer los elementos básicos de un sistema viario interior coordinado con los del resto de la ciudad y en consonancia con el modelo territorial planteado en el PIOT, respecto a estos usos. La ley no recoge la posibilidad planteada de Suelo Urbano No Consolidado diferido y derivado al final del cómputo de la programación del Plan General, puesto que no es más que una declaración de intenciones. Por tanto, el ámbito, requiere su ejecución dentro de la programación del Plan General, por cuanto que los objetivos del planeamiento deben cumplimentarse dentro del programa de actuación que el propio plan establece; o bien permanece como hasta ahora, en situación de fuera de ordenación. La calificación residencial, en cualquier caso, es contradictorio con las determinaciones del PIOT, que lo califican como uso estructurante industrial. No obstante, dado el carácter estratégico que esta industria tiene como reserva de combustible para el archipiélago según el PECAN, será preciso que, previamente el Gobierno de Canarias, en el ejercicio de sus competencias territoriales y a través del instrumento legal que corresponda, determine la localización de estas reservas, en régimen de cooperación con las previsiones de este Plan General al que sin duda compete dilucidar la ordenación urbana de la ciudad con independencia de otros intereses. Indudablemente, desde el punto de vista ambiental, es necesario que las administraciones diluciden cuanto antes el destino de estas instalaciones ya que corresponden a actividades, no sólo molestas e insalubres, sino peligrosas por el riesgo de incendios y explosiones. Nota: De no programarse ésta área se compromete el Sistema General Viario TF-1 en su conexión con las Ramblas y Avda. Tres de Mayo.	Se atiende a la propuesta del informe de la Ponencia, que en esencia responde a la misma observación del Cabildo, estableciendo la renovación supeditada al Plan Territorial Energético que se formule al efecto, tanto respecto a la programación temporal como a los nuevos usos que sean admisibles. Únicamente, se establece como vinculante el sistema general viario de conexión que se cita, con el fin de evitar comprometer las determinaciones del PGO en materia de comunicaciones primarias.
95		Ámbito 4.6.1. Residencial Buenos Aires	En la AUE 1 se ha omitido parte de la edificabilidad de la parcela 1-Norte del planeamiento vigente .Debe reestudiarse la ordenación prevista para admitir esa nueva edificabilidad; tal incremento debe tener uso terciario para evitar incumplir el art. 34 TxRf.	Se subsana en los términos establecidos.
96		Ámbito 4.8.5. Enlace Costa Sur	En este ámbito debe verificarse el uso y la tipología, dado que no concuerda con la edificabilidad asignada, y redelimitarlo para recoger el ensanche de la autovía y un acceso viario desde la actual vía trasera del cementerio a la parcela correspondiente al antiguo recinto ferial.	Se subsana en los términos establecidos.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
97		Ámbito 4.9.1. Las Moraditas	El Plan Especial de Renovación de la zona de actividades no fija objetivos claros sobre los que deba desarrollarse dicho Plan Especial incumpliendo lo prevenido en el artículo 37.1 del TxRf. El contenido del Plan debe completarse.	Se fijan los objetivos en la ficha del ámbito correspondiente.
98		Ámbito 4.9.3. Montaña de Taco Industrial	La UART-1 no puede incluirse en el régimen transitorio alguno al no contar con ningún desarrollo en su gestión, según certificado del Ayuntamiento. Debe, pues, observar íntegramente las prescripciones legales para el suelo urbano no consolidado, especialmente respecto de los estándares establecidos en el artículo 36 del TxRf para el uso industrial.	Atendiendo a la consolidación urbanizatoria y edificatoria existente, se clasifica como SUC y se delimita una AUE, donde se mantiene la obligación de cesión del 10% que deriva de su anterior condición de UA. Así se establece en la ficha.
99		Ámbito 4.9.4. Parque Montaña Taco	La U.A. no tiene ninguna utilidad por lo que debe recibir el tratamiento propio de los Sistemas Generales. Se debe sustituir la UA como Actuación de Ejecución de Sistema General (AESG) como error material.	
100		Ámbito 4.9.5. Montaña de Taco Residencial	En relación con el ámbito o UA delimitada, debe verificarse la ordenación contigua recogida en el planeamiento de La Laguna, y contemplarla como justificación de su viabilidad jurídica.	Se ha verificado la ordenación contigua de La Laguna reflejándola en los planos de ordenación pormenorizada.
101		Ámbito 5.1.2. Litoral de Añaza	La UA RT-1 no puede ser considerada de régimen transitorio al no haberse aprobado instrumento alguno de gestión urbanística.	Se subsana en los términos establecidos.
102		Ámbito 5.4.3. Draguillo – Carretera del sur	La UA RT 5 no debe ser considerada de régimen transitorio, al no haberse gestionado, por lo que deberá cumplir, tanto los estándares del artículo 36 del T.R. como el límite de edificabilidad máxima de 1,20 m²c/m²s. Las UA 1 y UA 3 son deficitarias en cuanto a dotaciones y equipamientos, debiendo subsanarse esta deficiencia.	La UA es de régimen transitorio, según último informe de la Gerencia de Urbanismo.
103		Ámbito 5.4.4. El Pescador	Las AUE 2-3-4-5 contiguas, conjuntamente con el sistema local Bco. De Frías, no tienen las condiciones de SUC al carecer de urbanización. Deben categorizarse como SUNC con los límites y estándares del art. 36 del TxRf.	Se subsana en los términos establecidos.
104		Ámbito 5.4.5. Draguillo – Ampliación	Las UA RT 1 y 2 no deben ser consideradas de régimen transitorio, al no haberse gestionado, por lo que deberá cumplir, tanto los estándares del artículo 36 del T.R. como el límite de edificabilidad máxima de 1,20 m²c/m²s.	Se subsana en los términos establecidos.
105		Ámbito 5.5.1. Alisios	Las actuaciones de SL y SG viario sobre el Barranco Grande requiere la documentación exigida por la DOG 50.2 (NAD), por lo que deberá cumplimentarse la misma.	Dicha justificación se contiene en el Estudio de Riesgos que se incorpora a la Documentación del PGO
106		Ámbito 5.6.2. El Molino - Industrial	1. La UA RT 1 no debe ser considerada de régimen transitorio, al no haberse gestionado, por lo que deberá cumplir, tanto los estándares del artículo 36 del TxRf como el límite de edificabilidad máxima de 1,20 m²c/m²s. La UA 3 es deficitaria en cuanto a espacios libres, dotaciones y equipamientos, debiendo subsanarse esta deficiencia. 2. Se recomienda reconsiderar la delimitación de las unidades de actuación y la ubicación de los espacios libres de la UA-2.	1. La UA es de régimen transitorio, según último informe de la Gerencia de Urbanismo. 2. Se considera la recomendación y se redelimitan los espacios libres. Así mismo, la UA2 pasa a ser AUE, estableciéndose en la ficha urbanística correspondiente de la AUE la justificación y las determinaciones y condiciones.
107		Ámbito 5.6.3. Parque El Molino	El ámbito no cumple los estándares del artículo 36 del TxRf ya que presenta un déficit de dotaciones y equipamientos de 15.800 m². Debe reestudiarse su ordenación.	Se redistribuyen lo ámbitos de gestión urbanística, se reestudio la ordenación para su cumplimiento con el citado artículo del TRLOTENC.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
108		Ámbito 5.8.4. San Felipe	El ámbito deberá cumplir, tanto los estándares del artículo 36 del T.R. como el límite de edificabilidad máxima de 1,20 m²c/m²s. La UA RT 2 no debe ser considerada de régimen transitorio, al no haberse gestionado, puesto que el Proyecto de Urbanización del año 1995 no se ha ejecutado.	Se redelimita, se reordena y se reduce la edificabilidad global del ámbito para hacerlo cumplir con los estándares del TRLOTENC.
109		Ámbito 5.10.2. Cruz de La Gallega	El ámbito deberá cumplir los estándares del artículo 36 del T.R.	Una de las UA es de régimen transitorio, según último informe de la Gerencia de Urbanismo. Las otras dos se han reordenado para el cumplimiento del citado artículo del TRLOTENC:
110		Ámbito 5.11.1. El Pilar – Carretera General (Ámb. 5.11.6, actual)	1. En cuanto a la AUE 1, consiste en eliminar un equipamiento deportivo del PGO vigente y transformarlo en dos bloques edificatorios de 5 plantas de altura con una edificabilidad de 2,21 m²c/m²s, con lo que no cabe duda de que es un ámbito de renovación, por lo que ha de calificarse como ARU. 2. Asimismo, la AUE 3, incluida en el PGO vigente en la UA SO 36 que no se ha desarrollado, debe mantener la categoría de SUNC de Renovación y cumplir, tanto los estándares del artículo 36 del T.R. como el límite de edificabilidad máxima de 1,50 m²c/m²s. 3. También se destaca que dentro del ámbito se ha incrementado la altura respecto al PGO vigente produciendo un déficit dotacional y de Espacios Libres que se debe reconsiderar.	1. La AUE 1 se ha calificado como ARU. 2. La AUE 3 pasa a estar en SUNC como UA, cumpliendo los estándares y el coeficiente de edificabilidad máxima permitida de 1,20 m²c/m²s. 3. Dado que en el ámbito no se pueden incrementar los espacios libres públicos, se ha optado por retrotraer la ordenación y asimilarla a la de la Adaptación Básica.
111		Ámbito 5.11.2. El Pilar - Chorrillo	Debe eliminarse de la clasificación como SUC en su totalidad, puesto que no reúne las condiciones legales establecidas en el ART. 50. del TxRf. El ámbito se debe categorizar parcialmente como SUNC a desarrollar como unidad de actuación. Así mismo se deberá redelimitar el ámbito conforme a la servidumbre de protección de carreteras.	El ámbito se divide, a su vez, en dos ámbitos, uno SUCO, que se integra en el ámbito 5.11.1 y otro SUNCO con dos unidades de actuación, una de ejecución pública y otra, privada, cumpliendo ambas con los estándares.
112		Ámbito 5.11.3. El Pilar Alto	La totalidad del ámbito, al carecer de urbanización, no se puede categorizar como SUC. De hecho, procede de un suelo incluido en la UA SO 120 del Sector Suroeste 22, que no se ha gestionado, por lo que debe constituir un ámbito de SUNC cumpliendo con los estándares y limitaciones del art. 36 del TxRf. Se debe valorar la posibilidad de redelimitación del ámbito.	El ámbito se califica como SUNC, se introducen nuevos espacios libres y se reduce su edificabilidad global.
113		Ámbito 5.11.5. El Pilar Industrial	El ámbito se ubica entre dos UA del PGO vigente (UA SO 34 y UA SO 36) que no se han gestionado, por lo que debe categorizarse como SUNC, con sus limitaciones legales, ya que la UA RT 5 no debe ser considerada de régimen transitorio, al no haberse gestionado.	La UA-5 es de régimen transitorio, según último informe de la Gerencia de Urbanismo.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
114		AOU 5.14. El Sobradillo	En toda el área de El Sobradillo, abarcando ambas categorías de suelo urbano, se aprecia un déficit de reservas de dotaciones de los ámbitos de suelo urbano. Se propone su reordenación contemplando las siguientes observaciones: - Unir los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado, de manera que conformen un ámbito global y único. Se estima que esta delimitación se podrá ampliar para acoger suelos rústicos colindantes para su destino a espacios libres, con la doble finalidad de establecer límites coherentes y reconocibles del ámbito y de ampliar las reservas de acuerdo a lo exigido por el art. 36 TR. - Estudiar la recalificación de sistemas generales para su destino a sistemas locales, al efecto de que computen como reservas.	Se amplían las delimitaciones de los ámbitos SUNCO para acoger suelos rústicos colindantes y se destinan a espacios libres para ampliar y cumplir las reservas legales. Se recalifica el SG SAN como SL SAN y se incluye la parte del campo de fútbol aún no obtenida como SL DEP. Se excluye del ámbito 5.14.4 una vía ya urbanizada y se pasa al ámbito SUCO 5.4.1. Se ajustan algunos coeficientes de edificabilidad de los ámbitos.
115		Ámbito 5.15.3. La Gallega Alta – Parque Lineal	Para las AUE señaladas con los nº 1 y 2, con unos 123.000 m²s, en gran parte urbanizadas conforme al Plan Parcial del Polígono del Rosario, el PGO establece una nueva ordenación. Como quiera que provienen de un Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado la categoría procedente sería, cuando menos, la de Suelo Urbano no Consolidado de Régimen Transitorio, computando de esta manera las viviendas de VP a las exigencias legales del art. 32.A.8. del TxRf.	Se categoriza el ámbito como SUC y las AUE se delimitan como UART.
116		Ámbito 5.15.4. Curva de la Gallega Alta	El Suelo Urbano No Consolidado delimitado, al carecer de urbanización y de colmatación por la edificación, no cumple los requisitos del artículo 50 del TxRf para ser suelo urbano, por lo que deberá mantener la clasificación del PGO vigente como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.	Se acuerda con los técnicos de la Dirección General de Urbanismo la conveniencia de mantener la clasificación de SUNCO, por considerarse su cumplimiento como tal.
117		Ámbito 5.15.5. La Gallega – Camino Toledo	El ámbito de SUNCO deberá redelimitarse y ajustarse a lo que ya está edificado, con el fin de cumplir su condición de suelo urbano, adecuando los viarios a los usos previstos y ampliando las reservas de acuerdo con lo exigido por el art. 36 TR.	Se subsana en los términos establecidos.
118		Ámbito 5.16.3. Ampliación El Tablero	El Suelo Urbano No Consolidado delimitado, al carecer de urbanización y de colmatación por la edificación, no cumple los requisitos del artículo 50 del TxRf para ser suelo urbano, por lo que deberá mantener la clasificación del PGO vigente como Suelo Urbanizable debiendo cumplir los estándares. Así mismo se recomienda aumentar el espacio libre de la UA-2 y crear un peatonal de acceso con la vía principal de El Tablero, con el fin de mejorar su accesibilidad.	Se pasa a Suelo Urbanizable no ordenado para el cumplimiento de dicho artículo del TRLOTENC.
119		AOU 5.17.- Llano del Moro	Se estima que el área no cumple con los requisitos del art. 50 del TxRf para su consideración como suelo urbano. Si bien en el PGO vigente tiene esta clasificación; al aumentar hacia el exterior el perímetro de la superficie vacante ya no se cumple con el precepto de estar ocupados por la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma. Por tanto, sería procedente recoger la delimitación del PGO vigente ó reclasificar como suelo urbanizable las ampliaciones hacia el exterior del núcleo existente. En cualquier caso, deben cumplir con los estándares del artículo 36 del TxRf. Por otro lado, se aprecia que el área resulta deficitaria en cuanto a dotaciones docentes y espacios libres.	Las ampliaciones hacia el exterior del núcleo existente se pasan a Suelo Urbanizable no ordenado para el cumplimiento de dicho artículo del TRLOTENC, formando tres sectores, incluyendo el que se crea en el ámbito 5.17.8.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
120		Ámbito 5.17.2. Llano del Moro Alto	Las UA RT 3 y 5 no pueden ser consideradas de régimen transitorio por cuanto no ha habido gestión alguna en las mismas. Por consiguiente, junto con las nuevas Unidades de Actuación delimitadas, deberán cumplir los estándares del artículo 36 del TxRf.	Se pasan a UA de régimen común con obligación de cumplimiento de estándares
121		Ámbito 5.17.8. Llano del Moro- El Convento	El SUNC delimitado no cumple los requisitos del artículo 50 del TxRf para ser suelo urbano, por lo que deberá mantener la clasificación de suelo rústico que le atribuye el PGO vigente ó, en otro caso, suelo urbanizable en la categoría que se opte.	Se pasa a suelo urbanizable no ordenado. (Ver subsanación nº 110).
122	17.1 y 17.2 Genérica para Los Sectores Ordenados		Dado el carácter finalista que debe tener la Ordenación Pormenorizada completa, con carácter general, la ordenación de todos estos sectores deberá tener el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 b).1 del TxRf, por lo que se requiere, en aquellos que lo precisen, completar la documentación ó bien recategorizarlos como no ordenados. En especial, deben atenderse las condiciones particulares ambientales y el Plan de Vigilancia Ambiental, que deben ser incorporadas a la ficha del sector.	Se complementa tal documentación de todos los sectores ordenados, salvo los que se encuentran en régimen de ejecución.
123	17.1 Observaciones al Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial	SSU – 2.2. El Partido	1. Al modificar el PGO la ordenación del PP vigente, se estima que debe mantener el docente como dotación local y no como sistema general que requeriría, conforme al art. 36 del TxRf y el anexo del Reglamento de Planeamiento, reservar casi 8.000 m² de SL docente por cuanto los SSGG no computan a efectos de las reservas, art. 36.2.del TxRf. 2. Se deberá establecer en la ficha que las determinaciones contenidas en la misma quedan supeditadas a las determinaciones del PRUG del Parque Rural de Anaga, respecto a los terrenos incluidos dentro del mismo.	1. Se subsana en los términos establecidos. 2. Se subsana en los términos establecidos.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
124		SSU – 5.4. Los Lirios - Las Vistas	1. Se requiere el cumplimiento de los estándares exigidos a un Plan Parcial en el Reglamento de Planeamiento respecto a las dotaciones públicas (escolar a razón de 10m²/vivienda, que no es contrario a los estándares del art. 36 del TxRf). En este sentido, se propone pasar a dotación docente la parte que corresponda de la parcela destinada a equipamiento con el mismo uso. 2. No parece adecuado ubicar una gasolinera junto a un equipamiento escolar, al igual que la localización de los Espacios Libres en las traseras de las edificaciones (de forma residual), como borde de los barrancos y, la mayor parte, como Parque Urbano de Interés Ambiental (mantenimiento de su estado natural – en atención al punto 7 - más acorde al suelo Libre de Protección ó Sistema General), entre la Autopista y las edificaciones. Consecuentemente, ninguno de estos espacios debería ser computable a los efectos de lo establecido en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. En tal sentido, la propuesta del Plan debe ser reconsiderar la ubicación de los espacios libres públicos en el sentido querido por la Ley de dotar a los núcleos urbanos de los espacios adecuados para uso y disfrute de los vecinos. Se propone separar la parcela docente de la estación de servicio, calificar las áreas ajardinadas como espacios libres de protección y aumentar el número y ancho de los accesos al parque urbano desde la rambla. 3. Por otro lado, existen zonas edificatorias de uso residencial en la franja de protección del DPM-T, que deberán tener en cuenta lo establecido en la Ley de Costas respecto a los usos residenciales. 4. Se han asignado a este sector algunas tipologías edificatorias que llevan asociadas 6 alturas como máximo. Esta tipología parece poco recomendable en aquellos casos en que se forma una barrera visual con serias afecciones sobre el paisaje. No se estima justificada ambientalmente la excesiva longitud de fachada en la tipología de edificación cerrada. Se recomienda establecer un límite máximo de 70 metros, en consonancia con la existente en la zona contigua. A tal efecto, se propone estudiar dividir las manzanas con excesiva longitud (y, en especial, la manzana 10 de la UA Los Lirios). 5. Téngase en cuenta las observaciones del contenido ambiental 15.2.2.c)	1. El requerimiento de sistema local de dotación docente queda subsanado al haberse introducido una determinación vinculante en el sector colindante SSU 5.3 Bco. del Muerto, de una parcela de 10.000m²s para ese uso pormenorizado específico de SL DOC. 2. Se modifica la ordenación insertando un nuevo trazado de la vía paralela al barranco, se separa la gasolinera del colegio, se establecen los espacios libres de protección en los bordes de las UA y se amplían los accesos al parque urbano. 3. Se redelimitan las parcelas afectadas por la servidumbre de costas. 4. Se recorta la longitud de los bloques, sin alterar los criterios morfológicos que plantea la ordenación. 5. Ver subsanación nº 28.
125		SSU – 5.5. Costa Cardón	A efectos de admitir la clasificación de suelo propuesta por el Ayuntamiento en este sector (suelo urbanizable Sectorizado no Ordenado), se podrá estudiar su mantenimiento, previa readscripción a ARH, de acuerdo con los valores ambientales actuales.	Se recoge la justificación específica de readscripción, que se incorpora en la Memoria Ambiental del sector.
126		SSU – 5.6. Los Pocitos	En las condiciones de desarrollo, respecto a las VP, debe señalarse la limitación de no superar el 33 % del aprovechamiento a viviendas protegidas de autoconstrucción ó de promoción pública en régimen de alquiler (art 32. A.8). del TxRf).	Se subsana en los términos establecidos.
127		SSU - 5.13. Residencial El Tablero	En las condiciones de desarrollo, respecto a las VP, debe señalarse la limitación de no superar el 33 % del aprovechamiento a viviendas protegidas de autoconstrucción ó de promoción pública en régimen de alquiler (art 32. A.8). del TxRf).	Se subsana en los términos establecidos.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
128	17.2 Observaciones al Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial	SSU 5.7. Parque Tecnológico	Constituye un sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado que deberá incorporar la ordenación propuesta por el Cabildo Insular de Tenerife, en virtud del convenio vigente entre las Administraciones concurrentes.	Se subsana en los términos establecidos.
129		SSU – 5.9. El Draguillo Sur	Al no tratarse de un sector de régimen transitorio debe eliminarse de la ficha el concreto sistema de ejecución privada por compensación. Se recomienda aumentar la adscripción de parcelas destinadas a Viviendas de Protección, con el fin de cumplir las exigencias del art. 32, dada la titularidad y promoción pública de la mayor parte del sector.	Se subsana en los términos establecidos.
130		SSU 5.18. Montaña Talavera	· Se trata de un Sector que no linda con Suelo Urbano, tal y como exigen tanto el artículo 52.2.a del TRLOTENC como la DOG 71.1., por lo que requiere mantener su actual clasificación como suelo rústico. · Tampoco cumple con la normativa 3.6.2.4.3.d del Plan Insular de Ordenación. · A mayor abundamiento, incumple la DOG 66.2 y 3, respecto a la clasificación de los suelos urbanizables con destino industrial.	Se reclasifica como Suelo rústico de protección territorial para actuaciones territoriales, creando una ficha urbanística expresa, en la que se detallan las condiciones y determinaciones para el desarrollo de esta área.
131	17.3 Observaciones al Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Residenciales	SSU 1.5. Pista A Los Valles	Con el fin de evitar que este sector agrave el déficit docente existente en la zona, se propone asignar el uso de sistema local docente a una superficie que se detraiga del parque urbano.	Se subsana en los términos establecidos.
132		SSU 2.1. Valle Tahodio	Se debe excluir del sector la parte afectada como ARH de Laderas del PIOT, al ser zona A.b) del documento PORN, donde no admiten los procesos de urbanización ó edificación, conforme a lo establecido en el art. 8.2. del Decreto 6/1997. Puede mantenerse la UA LC 2 del PGO vigente como SUNC ó integrado al resto del sector recomendando prever la localización de zonas para viviendas de reposición derivadas del saneamiento lógico del Barrio de la Alegría. En este sentido, se propone categorizar la zona exterior al sector resultante como suelo rústico y se podrán analizar soluciones tales como su adscripción como sistema general.	Se categoriza la zona exterior al sector resultante como suelo rústico con el uso de espacio libre de protección y se adscribe al sector como sistema general.
133		SSU 4.1. Hoya Fría	Se deberá establecer que la formulación del Plan Parcial queda supeditada a la programación para la desactivación del acuartelamiento a que se refiere el informe del Ministerio de Defensa, lo cual deberá acreditarse como complemento al citado informe institucional señalado en el epígrafe 2.5. De no predeterminarse dicha programación temporal, el suelo deberá recategorizarse como Urbanizable No Sectorizado Diferido.	Ver subsanación nº 6.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
134		SSU 5.2. Los Moriscos 2 y SSU 5.3. Barranco del Muerto	Se trata de dos Sector que no lindan con Suelo Urbano, como exige la DOG 71.1. No obstante, dado el avanzado estado de ejecución del Sector intermedio 5.1. Los Moriscos 1, el Ayuntamiento debería justificar el grado de urbanización de éste y valorar su categorización como SUNC o consolidado si se hubiese acabado la urbanización.	El sector 5.1 Los Moriscos 1 pasa a ser Suelo Urbano Consolidado, al darse ya los supuestos para ello por en relación a la ejecución de la urbanización.
135	17.3 Observaciones al Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Dotacional	SSU 5.19. Complejo Deportivo del Suroeste	El Sector de Suelo Urbanizable Complejo Deportivo del Suroeste, considerado en su totalidad como Sistema General, se propone categorizar como No Sectorizado, a efectos de poder adscribir, total o parcialmente, el Sistema General a otros Sectores del entorno y así obtener el suelo por cesión. A mayor abundamiento, si se considerara un Sector con aprovechamiento 0, el resto de sectores y ámbitos del área territorial no podrían superar el 0'15 de aprovechamiento.	Este sector se elimina como tal y se califica como sistema general adscrito al sector de la ZAL
136		SSU 1.4. Jagua – 1, SSU 1.2. Jagua – 3 y SSU 1.3. Jagua - 2	Gran parte del Suelo Urbanizable Sectorizado de Jagua está afectado por el ámbito extractivo 9 - Los Pasitos, delimitado por el PIOT. Con el fin de cumplir sus determinaciones deberá clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado diferido, supeditado a Plan Territorial Parcial. En este punto se produce un voto particular del vocal representante de los Colegios Profesionales (D. Enrique Martín de Lorenzo-Cáceres), en el sentido de mantener este sector como suelo rústico de protección minera, tal y como figura en el informe-propuesta.	Se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado diferido.
137		SSU 5.16. Z.A.L.	Para poder sectorizar el suelo urbanizable se deberá justificar que se trata de un polígono de carácter municipal.	Se realiza en la ficha urbanística del sector la justificación de que se trata de un polígono de carácter municipal.
138	18.1 Asentamientos Rurales	NOP Art. 448	Se estiman inadecuados los parámetros tipológicos que se establecen en esta categoría de suelo: parcela mínima de 150 m², edificabilidad máxima de 200 m² construidos, 2 plantas de altura, retranqueos mínimos de 2 metros y posibilidad de ocupación del 100% en sótano, admitiendo procesos de adosamiento de hasta 4 unidades, lo que implica procesos edificatorios propios de suelo urbano, en contra de lo establecido en la DOG 63. Se requiere justificar que no superan las densidades establecidas por el PIOT.	-Se crean tipologías de acuerdo a las edificaciones existentes para poder colmatar las manzanas residenciales. -Como densidad máxima se coge de referencia lo que establece el PIOT de 30 viv./Ha.
139		1.1.- Igueste de San Andrés	1. Su delimitación deberá ajustarse a lo previsto en la DOG 63, aptdos. 1.a) y 2.b). 2. En cuanto a la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá subsanarse la discrepancia existente entre la línea grafiada y las condiciones expresadas en la ficha del asentamiento. 3. La ordenación propuesta deberá cumplir los estándares establecidos en la DOG 63, que serán como mínimo del 50% de los señalados en el artículo 36 del Tx Rf, no pudiendo computar como espacios libres los peatonales, que conforman el viario básico del asentamiento. 4. Delimitar con claridad el ámbito del Plan Especial, puesto que el otorgamiento de licencias está supeditado a la ordenación pormenorizada completa de las parcelas.	1. Se ha ajustado la delimitación del asentamiento a las viviendas existentes o en construcción. 2. En la ficha del asentamiento se especifica que la edificación existente dentro de la servidumbre no podrá ampliar la superficie construida. 3. Los peatonales dejan de computar dentro de los espacios libres y la reserva legal mínima de los asentamientos es de 20 m²s/100m²c. 4. Se especifica claramente la delimitación del Plan Especial

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
140		1.2.- La Cardonera Alta	1. Su delimitación deberá ajustarse a lo previsto en la DOG 63, aptdos. 1.a) y 2.b). 2. La ordenación propuesta deberá cumplir los estándares establecidos en la DOG 63, que serán como mínimo del 50% de los señalados en el artículo 36 del TxRf, sin que se puedan computar los accesos a las viviendas como EL. 3. Estudiar la posibilidad de que el núcleo de La Quebrada (Valleseco) pueda tener las condiciones legales vigentes para su consideración como asentamiento rural.	1. Se ha ajustado la delimitación del asentamiento a las viviendas existentes o en construcción. 2. Los accesos a las viviendas no computan como espacios libres y la reserva legal mínima de los asentamientos es de 20 m²s/100m²c. 3. La Quebrada no se considera asentamiento rural ya que la densidad que establecen las directrices no se cumple y el estado de la edificación no es adecuado a mantener.
141		5.1.- El Tablero	1. La ordenación propuesta deberá cumplir los estándares establecidos en la DOG 63, que serán como mínimo del 50% de los señalados en el artículo 36 del TxRf no pudiendo computar como espacios libres los peatonales, que conforman el viario básico del asentamiento. 2. Sería procedente analizar la posibilidad de vincular al perímetro del asentamiento el suelo ocupado por Aldeas Infantiles SOS, dada la cercanía al núcleo y el interés general de las actividades que se desempeñan en el lugar.	1. Los peatonales dejan de computar dentro de los espacios libres y la reserva legal mínima de los asentamientos es de 20 m²s/100m²c. 2. Se amplía la delimitación del asentamiento para incorporar a este el equipamiento de Aldeas Infantiles.
142	18.2 Suelo Rústico de Protección	Parque Rural de Anaga	El territorio municipal incluido en el Parque Rural de Anaga deberá coincidir con las categorías que establece el Plan Rector de Uso y Gestión del citado espacio natural o bien remitir su clasificación y categorías al mismo. No se señalan, por ejemplo, entre otros, los Asentamientos Agrícolas de Valle Grande, Los Tableros, Cho Eugenio…	En las fichas de los ámbitos afectados y en las NOE se hace una remisión genérica al PRUG
143		Instituto Oceanográfico	Instituto Oceanográfico: En lugar de categorizarse como SRPT-AT se debe categorizar como SRPP (que es la del entorno inmediato) por razones de seguridad, una vez demolida la edificación.	Se categoriza como Suelo Rústico de Protección Paisajística.
144		Mirador de Las Teresitas	Mirador de Las Teresitas: El PGO debería prever el Plan de Restauración de la cantera que se ubica sobre Los Órganos y valorar la posibilidad de reconvertirla en Mirador, aparcamientos, equipamientos ó similar.	Se mantiene la consideración de no prever esta actuación.
145		Equipamiento Estructurante en el Barranco de Las Huertas, El Suculúm	Equipamiento Estructurante en el Barranco de Las Huertas, El Suculúm: El uso previsto, Residencia de Ancianos, no es admisible al categorizar el suelo como Rústico de Protección Agraria, donde sólo tienen cabida los usos propios del aprovechamiento real ó potencial agrícola, ganadero y piscícola (Art. 55 b).1) del TxRf. Por otro lado, sería conveniente reflexionar sobre las actividades que pueden desempeñar los ancianos en un paraje umbrío y alejado de los núcleos urbanos.	En atención a la propuesta, dicho equipamiento se califica como Sistema General
146			Los suelos rústicos de protección hidrológica deben mantener la clasificación que ostentan en atención al art. 34 del TxRf.	En consenso con los ponentes, se ha estimado la innecesariedad de dicha categorización, dado que el presente PGO es adaptación al PIOT que prevé el SRPN para los barrancos
147			Los suelos categorizados como SRPT deben justificar la ausencia de valores	Se justifica en la ficha

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
148	19.1 NOE	Observación preliminar sobre actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado	Con carácter previo al análisis del articulado de la normativa y, tal y como se expuso en el apartado 14.1 de este informe, relativo a la gestión urbanística, cabe señalar el PGO regula las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano consolidado en desarrollo de lo establecido en el Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento Canario y la nueva Ley estatal 8/2007 de Suelo. En este sentido la clarificación y desarrollo de la regulación precisa para ello debe recogerse en el art. 2.3.4 de las Normas de Ordenación Estructural y los artículos 2.4.1, 2,4.2 y 2,.5.1 al 2.5.4 de las Normas de Ordenación pormenorizada.	Se modifican los apartados 3 y 7 del artículo 2.2.5 y el apartado 1 del artículo 2.3.4, introduciendo en éste un nuevo apartado 2, para clarificar la regulación en el sentido indicado.
149		NOE Art. 2.1.6	Se deberá suprimir este apartado, si en función de que esté o no ordenado pormenorizadamente, lo que se pretenda con el mismo sea establecer subcategorías, -ya sea en el suelo urbano consolidado o en el no consolidado-, ajenas a las preestablecidas por el T.R. o redactar en coherencia con lo señalado en el apartado 7 de este informe al hablar de las categorizaciones.	Se corrige el apartado 2 del artículo, en el sentido requerido en el informe.
150		NOE Art. 2.3.4	Se deberá suprimir la referencia a la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos afectados por viales y dotaciones públicas, como requisito previo para el titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación o actuaciones urbanísticas específicas o de renovación, tal como se establece en el apartado 1 de este artículo.	Se modifica el apartado 1 del artículo 2.3.4, introduciendo en éste un nuevo apartado 2, para clarificar la regulación en el sentido indicado. En el mismo sentido se modifican los apartados 3 y 7 del artículo 2.2.5.
151		NOE Art. 2.3.4	Compatibilizar el apartado 3 de este artículo con el art. 2.1.6. anterior distinguiendo entre suelo urbano de renovación y suelo urbano de rehabilitación (ya que no es lo mismo).	
152		NOE Art. 2.3.5	Adecuar su regulación al objeto de establecer el aprovechamiento apropiable en actuaciones urbanísticas específicas o de renovación.	Se corrige en el sentido solicitado.
153		NOE Art. 3.1.3	Corregir el apartado 2 en el sentido de que las modificaciones que con respecto a las determinaciones de ordenación pormenorizada podrán realizar los P.E.O., tendrán carácter excepcional e incluirán alguna de esas determinaciones, no todas. (art. 37.4 del T.R.).	Se corrige el apartado 1 del artículo 2.3.5, en el sentido requerido en el informe.
154		NOE Art. 5.1.4	El apartado 3, epígrafe d) no puede predicar la denegación de licencias por meras presunciones, sin que medie la imprescindible resolución administrativa firme que deba dictarse en el correspondiente expediente sancionador declarativo de la existencia de parcelación ilegal, a fin de salvaguardar el principio de legalidad y seguridad jurídica. Se debe eliminar la expresión "o presunción" de este punto.	Se clarifica el apartado 2 del artículo, en el sentido indicado.
155		NOE Art. 5.2.1	El régimen de usos e intervenciones en el ámbito de los Espacios Naturales corresponde a los Planes Rectores de Uso y Gestión que corresponda. Se excede el Plan General en sus competencias. Se debe eliminar el apartado 7 de este artículo.	En el apartado 1, se elimina el SG Deportivo como uno de los usos globales que pueden ser característicos del suelo urbanizable.
156		NOE Art. 5.2.3	Citar el cumplimiento del apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988 de Costas en su redacción dada por la Ley.	Se matiza el apartado 3 del artículo, en el sentido indicado.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
157	19.2 NOP	NOP Art. 1.1.6	Insistir en que la finalidad de los planes especiales es la que le otorga el artículo 37 del TxRf. No se entiende la expresión del apartado 2 cuando se habla de "categorías secundarias de suelo urbano" cuando según el artículo 51 solo hay dos categorías no pudiendo añadirse otras nuevas. En consecuencia, debe eliminarse el último párrafo, que comienza con "o incluido…"	Se elimina el apartado 7.
158		NOP Art. 1.1.11	La determinación del apartado 4, sobre la excepción del régimen de fuera de ordenación a los edificios que superen la altura máxima reguladora deberá suprimirse de este artículo, ya que constituye una dispensación contraria al artículo 44.4 TR. Deberá, en su caso, redactarse en términos acordes con lo establecido en el citado precepto.	Se traslada el último párrafo del apartado 4 a la Disposición Transitoria Primera, redactándolo de forma que no sea contrario al art. 44.4 del TRLOTENC y que sea similar al respectivo art. del PGOU 92.
159		NOP Art. 2.1.1	Corregir el apartado 6, donde se regulan Condiciones generales comunes para el planeamiento de desarrollo en ámbitos de suelo urbano consolidado no ordenado, ya que el suelo urbano, si es consolidado debe ser ordenado por el instrumento de planeamiento que lo categorice (PGO), sin perjuicio de que se pueda remitir el establecimiento de algunas determinaciones a Plan Especial de Ordenación. En aras al pleno respeto del principio de jerarquía del sistema de planeamiento, corregir o suprimir del apartado 8, la condición según la cual se establece, que deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollan, aquellos otros (se entiende, Planes Parciales o Especiales de Ordenación) que puedan formularse en aplicación de directrices o instrumentos de rango superior.	Se corrigen los apartados 6, 8 y 10, para solucionar los problemas expuestos.
160		NOP Art. 2.1.2.-6, 2.1.3. (ap. 2, 4, 5, 6 y 9) y 2.1.4	Las determinaciones de estos preceptos son más propias de la Memoria de Ordenación Pormenorizada que de la Normativa, dado su carácter orientativo no vinculante.	- Se traslada parte del apartado 6 del art. 2,1.2 a la Memoria de ordenación pormenorizada y en parte a la Ordenanza Municipal de Urbanización, y la letra f) forma el apartado 7. - Se eliminan los apartados 2, 4, 5 Y 6 del ART. 2.1.3 y se mantiene el apartado 9 o penúltimo (actual 6, tras renumerar). - Se eliminan los apartados 2 a 6 del art. 2.1.4.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
161		NOP Art. 2.1.6	1. Aclarar el contenido del epígrafe 4 en el sentido de que por prescripción legal todas las dotaciones gozan de naturaleza pública. 2. El apartado 5 necesita igualmente aclaración ya que parece obvio que no solo cuando el desarrollo de la ordenación pormenorizada se "derive o provenga" de una modificación del plan general las reservas de suelo para sistemas locales de espacios libres para dotaciones y equipamientos deben cumplir la legislación urbanística aplicable y las Normas de Ordenación estructural lo que por otra parte es una obviedad. 3. Aclarar el punto 6 pues si el uso dotacional previsto es un sistema local no puede ser alterado por el planeamiento de desarrollo sino mediante la modificación del plan general. Además, como las reservas destinadas a dotaciones exigidas por el art. 36 del TR se deben realizar en superficie de suelo, se deberá corregir este apartado, ya que la posibilidad de sustituir un previsto uso dotacional que forme parte de dicha reserva, por otro, necesariamente se ha de materializar también en una parcela de suelo, no en una edificación. 4. En el apartado 7, se hace referencia a la posible minoración de las reservas exigidas por el art. 36 del T.R., en Unidades de Actuación calificadas como de escasa entidad por este PGO. El anterior artículo del T.R. (punto 1, apartado a) 3)), la contempla en suelo cuyo destino sea predominantemente residencial, para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de escasa entidad, no para Unidades de Actuación; por lo que en todo caso, se daría cuando la Unidad de Actuación opere sobre un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de esas características.	1. Se corrigen los apartados 4, 6 Y 7. (éstos dos pasan a ser 5 y 6) 2. Se elimina el apartado 5. 3. Se aclara en el sentido propuesto 4. Se introduce un nuevo artículo 2.1.7, para clarificar lo expuesto en el último párrafo del reparo sobre ámbitos de escasa entidad.
162		NOP Art. 2.2.1	1. Este artículo determina los plazos para la gestión y ejecución del planeamiento cuando estos no se establezcan en las fichas del Fichero de Ordenación Urbanística o, en su caso, en el Programa de Actuación. Los plazos establecidos por el PGO, incluso en las fichas del Fichero de Ordenación Urbanística o, en su caso, en el Programa de Actuación, no podrán superar los plazos establecidos en el art. 16 del REGESPLAN, salvo que contenga "una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el documento correspondiente" (art. 16.1 del REGESPLAN). El PGO no contiene dicha justificación. 2. En estas Normas, los puntos 2 y 4 de este artículo, establecen determinaciones sobre el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado; esos plazos no pueden superar las limitaciones previstas en el artículo 16 REGESPLAN, por lo que se deberán corregir suprimiendo las determinaciones del punto 4, relativas a dicho plazo. 3. También se deberá suprimir la determinación del punto 3 por ser innecesaria y/o repetitiva.	1. Se corrigen los apartados 2, 3 y 4, de forma que no se necesita eliminarlos. 2. Si puede superar los plazos de dicho artículo si se justifica el plazo mayor 3. No se repite, puesto que se refiere al supuesto concreto de las ARU.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
163		NOP Art. 2.2.2	Este artículo determina una excepción a la regla general de plazos máximos en las Áreas de Suelo Urbano No Consolidado para las que el PGO establece una ordenación urbanística cuya ejecución queda diferida al tercer cuatrienio de la programación temporal. Toda vez que para este suelo el uso característico no es el turístico, el plan deberá fijar los plazos máximos para realizar las actuaciones relacionadas en el art. 90 del TxRf. de conformidad con su desarrollo reglamentario, debiendo corregirse en este sentido.	Se corrige el texto de los apartados 1 y 2, para evitar el problema planteado. También se podría trasladar el apartado 1 a la disposición transitoria primera, con las correcciones.
164		NOP Art. 2.2.9	Se recomienda distinguir entre suelo urbano consolidado por la urbanización y por la edificación. Desde luego que si se trata de suelo urbano consolidado por la urbanización no puede ser necesaria una obra urbanizadora a la escala que plantea el precepto ya que de ser así existiría un error en la categorización del suelo urbano escogida.	Se introducen matizaciones en los apartados 3 y 5, en el sentido recomendado.
165		NOP Art. 2.3.1 Ap 5	A modo de aclaración, en el punto 5 al referirse a los ámbitos de suelo urbano, aunque nada diga, se ha de entender también en este caso como No Consolidado, máxime cuando en el punto 1 anterior, las unidades de referencia para la actuación de gestión urbanística se definen como los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización.	En el apartado 5 se introduce una referencia expresa al artículo 21.3 del RGESPC, para atender a la aclaración solicitada.
166		NOP Art. 2.3.8	Corregir los apartados 1 y 3, en el sentido de que en lo relativo a los gastos de gestión que tendrán que sufragar los propietarios en el sistema de cooperación, en ningún caso, la carga correspondiente a estos gastos, podrá ser superior al diez por ciento del total de los de ejecución, art. 120.2 del TR y art.102.2 del RG,, salvo que tal aumento se produzca por actuaciones vinculadas a los propios titulares…art.107 del RG.	Se corrigen los apartados 1 y 3, en el sentido indicado.
167		NOP Art. 2.5.1	*Actividad de ejecución en suelo urbano consolidado* *1.- Cuando se trate de suelo urbano consolidado, no ordenado sujeto a planeamiento de desarrollo para completar toda o parte de la ordenación pormenorizada, el ejercicio de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa entrada en vigor del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa detallada de la totalidad del ámbito de que se trate, de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y en su desarrollo reglamentario.* Corregir el contenido de este apartado eliminando la expresión de "no ordenado".	Ya está corregido y se introducen algunas matizaciones aclaratorias.
168		NOP Art. 2.5.2	Se deberá establecer en la normativa lo señalado en la observación preliminar de este apartado respecto de las AUE y las ARU.	Se introduce un nuevo apartado 2 (pasando el 2 a ser 3), que reproduce lo contemplado en el art. 2.3.4 de las NOE.
169		NOP Art. 2.5.3	Se deberá establecer en la normativa lo señalado en la observación preliminar de este apartado respecto de las AUE y las ARU.	Se añade en el apartado 2 una matización con relación al 2.3.1, apartado 5.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
170		NOP Art. 3.1.1 ap.1, en relación al 3.3.3 ap.2	Se debe clarificar la redacción de estos artículos en el sentido de regular de forma homogénea las condiciones que se deben cumplir en relación a la parcela mínima edificable.	Se subsana en la forma indicada. En el apartado 1 del artículo 3.3.1 y se le añade un apartado 3 al artículo 3.3.3.
171		NOP Art. 3.3.1 ap. 2	Corregir el apartado 2 siguiente, sustituyendo la expresión parcela apta para la edificación por Unidad apta para la edificación, ya que crea confusión. Corregir el apartado 2 siguiente: *Excepcionalmente, podrá tener condición de solar o de parcela apta para la edificación la que tenga acceso a través de espacios libres o peatonales de uso restringido, cuando estén al ser- vicio o tengan la consideración de elementos comunes de dos o más parcelas o bien se trate de viarios sobre los que se hayan constituido derechos de serventía o de servidumbre de paso. En estos casos, dicho acceso será tenido en cuenta a efectos de la consideración del terreno que comunique o circunde como solar o parcela apta para la edificación.* En primer lugar se debería sustituir la expresión *parcela apta para la edificación* por Unidad apta para la edificación, ya que crea confusión. En cuanto al posible *acceso a través de espacios libres o peatonales de uso restringido*, la legislación establece una serie de condiciones al respecto: debiendo estar abiertas al uso público (ANEXO T.R.); acceso por vía pública…, todas las vías que lo circunden (art.189.2 a) del R.G.).	Se corrige el apartado 2 del artículo 3.1.1, en el sentido indicado en el informe, limitando el supuesto para no contradecir los preceptos legales que se citan en el reparo. Se corrige el apartado 1 del artículo 3.3.1, para hacer una remisión a los art. 3.1.1 y 3.3.3 Se matizan los apartados 1 y 2 y se elimina el apartado 4 del artículo 3.3.3, al coincidir con el apartado 2 del 3.1.1
172		NOP Art. 3.3.4	En cuanto a las condiciones específicas de ejecución de las parcelas vacantes situadas ladera abajo, según los tramos señalados en la ficha, referidas en este artículo, señalar que las mismas constituyen una auténtica ordenanza, que no debe formar parte del documento de Plan General ya que definen aspectos morfológicos de las parcelas (art. 40 del TxRf), por lo que deberá remitirse a las ordenanzas.	Se corrige el apartado 2, introduciendo una mera remisión a las ordenanzas municipales de edificación
173		NOP Art. 3.4.4	Corregir el apartado 5 de este artículo conforme al Art. 38 del T.R., según el cual: "los estudios de detalle en ningún caso podrán:… aumentar la ocupación del suelo, la densidad poblacional o la intensidad de uso,….o establecer nuevas ordenanzas" (retranqueos). No pudiéndose por tanto, permitir variar la ocupación y establecer retranqueos cuando éstos no estuvieran establecidos, sin que previamente se establezcan limitaciones al respecto.	Se corrige el apartado 5, introduciendo cambios para no contradecir el aludido artículo del TRLOTENC.
174		NOP Título 4, Cap 1 y 4	El concepto de Zona de Mantenimiento de la Edificación no puede constituir una tipología, salvo que su regulación establezca de forma específica que se refiere únicamente al mantenimiento de la edificabilidad asignada por el planeamiento que amparó la construcción del inmueble preexistente.	La regulación de la tipología M (zona de mantenimiento de edificación) de las NOP se complementa para aclarar que sí puede constituir tipología, que consiste, precisamente, en el mantenimiento de la edificabilidad y demás parámetros urbanísticos. Ello impide entender dispensa de ejecución de sentencias.
175		NOP Art. 4.3.10	Suprimir el apartado 1 porque repite el apartado 4 de este mismo artículo.	Se suprime

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
176		NOP Art. 4.4.2	Corregir el epígrafe a) del apartado 4, según el cual se admite la agrupación de parcelas, adosándolas, para la edificación en hilera, hasta un máximo de cuatro (4) unidades, ya que en asentamiento rural no se pueden desarrollar proyectos ni promociones para más de dos viviendas (DOG 63. 2 e)). Por lo tanto, la agrupación de parcelas no puede superar las dos unidades. En este mismo sentido, se adecuará el apartado 5 si fuera necesario.	Se corrige, no admitiendo la agrupación de parcelas en la Zona de Edificación A-Rr para la edificación en hilera.
177		NOP Art. 4.4.3	Corregir igualmente el apartado 2, y en particular el epígrafe d) que en la Zona de Edificación Abierta R admite el adosamiento para la edificación en hilera, hasta un máximo de cuatro (4) unidades. Debiendo evitarse, por tratarse de procesos de edificación propios del suelo urbano, en particular los proyectos y promociones para más de dos viviendas (DOG 63. 2 e)). En este mismo sentido, se adecuará el apartado 3 si fuera necesario.	Se corrige, no admitiendo el adosamiento de parcelas en la Zona de Edificación A-Rr para la edificación en hilera.
178		NOP Art. 4.4.4	En el epígrafe b) del apartado 2, especificar respecto a qué se ha de tomar la separación mínima de ocho metros, en el caso de que la edificación dé frente a carretera.	Se subsana, introduciendo la necesidad respetar el dominio público viario.
179		NOP Art. 4.4.8 Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta Específica,	En las Observaciones a la Zona de Edificación Abierta Específica 3 (Ae-3), *el Estudio de Detalle podrá variar las condiciones establecidas para la separación mínima a viarios y a linderos, así como las condiciones de la planta baja, sobre la condición de zócalo y de uso, pudiéndose incluso asignar el uso residencia*l. Esta observación habrá de corregirse, en el sentido de las limitaciones que para estos instrumentos establece el Art. 38 del T.R.	Se corrige en dichos términos.
180			En las Observaciones a la Zona de Edificación Abierta Específica 80 (Ae-80) de aplicación en el Intercambiador, *la distribución de usos se hará en el Estudio de Detalle.* Esta observación habrá de corregirse, en el sentido de las limitaciones que para estos instrumentos establece el Art. 38 del T.R.	Se establecen las limitaciones correspondientes a tal efecto en la ficha de la Zona de Edificación.
181			En las Observaciones a la Zona de Edificación Abierta Específica 94 (Ae-94) de aplicación en la Dársena de Los Llanos, *en el Estudio de Detalle o en su caso, Anteproyecto, se establecerán las condiciones urbanísticas y la ordenación pormenorizada de esta zona, cuyo uso principal será el recreativo para grandes eventos*. Esta observación habrá de corregirse, en el sentido de las limitaciones que para estos instrumentos establece el Art. 38 del T.R.	Se justifica en la ficha de la Zona de Edificación. Esta Zona de Edificación es asimilable a la Abierta-D, dado que se trata de una dotación pública, cuyos usos son de servicio público, con la peculiaridad que precisa de Estudio de Detalle con el objeto de realizar un análisis preciso de las instalaciones fijas que han de incorporarse, así como de todas aquellas edificaciones que sean necesarias para el mejor aprovechamiento de este espacio.

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
182		NOP Art. 5.3.5	El apartado 4 de este artículo no establece unas condiciones genéricas de implantación del uso turístico sino que expresamente establece las concretas parcelas o manzanas en que exclusivamente se permite dicho uso. Tal limitación a la libertad de establecimiento no encuentra entre los documentos del plan ninguna justificación razonada. Por otra parte esa reserva en favor de determinadas parcelas no implica una mayor exigencia de implantación sino que, por el contrario, se permite su sustitución por uso residencial en los términos del apartado 7. En este sentido, se propone suprimir la exigencia de que la implantación del uso turístico tenga que ser necesariamente en parcelas de uso exclusivo y estudiar la posibilidad de liberalizar la implantación de dicho uso, siempre que cumpla los condicionantes que la normativa sectorial establezca.	Se matiza el apartado 4 Se introduce un nuevo apartado 6
183		NOP Art. 5.3.6	Las excepciones a los usos prohibidos son tantas que sería mejor limitarse a exponer los usos que simplemente se permiten.	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos
184		NOP Art. 5.3.7	Este artículo es una repetición del contenido del apartado 7 del del artículo 5.3.5.	Se elimina el apartado 7 del 5.3.5 para mantener la misma estructura de los otros capítulos
185	20. Catálogo de Protección		En los Conjuntos Históricos declarados conforme a la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias, el PGO no puede alterar las alineaciones y rasantes tradicionales. Tampoco señalar "remontas" ó incrementos de edificabilidad salvo que se justifique que no se devalúa la fisonomía histórica de4l mismo (art. 29. de la Ley 4/99) y nunca en edificios catalogados que en los haya que proteger la fachada (art. 34.7. y 34.8.). En tanto no se apruebe el PEP, el contenido urbanístico de dichos ámbitos tiene siempre como límite las medidas de protección (art. 58.1. del TxRf), considerando los Conjuntos Históricos de Protección "Integral" conforme al art. 29. de la Ley 4/1999 que no afectan tanto a las edificaciones existentes como a los espacios libres. En tal sentido, aquellas determinaciones genéricas de ocupación de hasta el 100 % en sótanos en las tipologías abierta y ciudad jardín no se pueden aplicar a los Conjuntos Históricos.	En todas las fichas de los inmuebles catalogados incluidos en los Conjuntos Históricos se ha dispuesto poner el título "DETERMINACIONES NO VINCULANTES", seguido del párrafo siguiente: "No son vinculantes las siguientes determinaciones por estar incluido este inmueble en un Conjunto Histórico, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias."

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
186			Los Bienes Inmuebles declarados de interés cultural (BIC), por su valor específico, conlleva un régimen de protección "singular", cuyo régimen jurídico se rige por los art. 55. a 58 de la Ley 4/1999 y no de forma complementaria como se señala en las fichas del Catálogo. El resto de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico se protege a través de los "Catálogos Municipales" (art. 17.2. y 17.3. de la Ley 4/1999). En tal sentido, cualquier actuación en los BIC o en el entorno de protección delimitado, conlleva "autorización" previa del Cabildo Insular con informe de la Comisión Insular de Patrimonio (cuyo régimen se regula en los art. 55 a 58 de la Ley 4/1999). Por ello, ha de corregirse en los ficheros. En tal sentido los BIC Monumentos, en coherencia con el art. 57., su grado de protección ha de ser "INTEGRAL". En tal sentido se requiere corregir las fichas: Museo de Bellas Artes, Palacio de Justicia, Círculo XII de Enero, Antigua Escuela de Comercio, Escuela de Arte Irineo González, Casa Sixto Machado, Iglesia María Auxiliadora (Serrano), Castillo 45.	El grado de protección de los inmuebles siguientes se cambia, por los siguientes motivos que se indican a continuación: -Ficha nº 211 Castillo nº 45: La remonta prevista ya se encuentra ejecutada, al provenir del planeamiento que se revisa. Por ello, carece de sentido establecer el grado de protección Integral, aunque exista un expediente incoado no resuelto. -Iglesia María Auxiliadora (c/ Serrano y c/ Portier): Esta modificación no se ha incluido en el catálogo, dadas las dificultades que suponen las características del inmueble y que el expediente incoado para la declaración de BIC no se ha resuelto desde su incoación el 6-5-1996, es decir, hace ya más de 12 años. Ficha nº 79 Escuela de Arte Irineo González Ficha nº 98 Círculo XII de Enero Ficha nº 114 Palacio de Justicia Ficha nº 117 Biblioteca y Museo de Bellas Artes Ficha nº 504 Antigua Escuela de Comercio

RELACIÓN DE LAS SUBSANACIONES DE REPAROS				
Nº	**NUMERACIÓN Y TEMA DEL INFORME**	**UBICACIÓN, DOCUMENTO O ARTÍCULO DEL PGO**	**DESCRIPCIÓN DE LOS REPAROS**	**DESCRIPCIÓN DE LA SUBSANACIÓN**
187			Se recomienda, en grado de protección "ambiental", no admitir la intervención de "remodelación con remonta" por cuanto en este grado se protege el conjunto del ambiente urbano y la "tipología" de los inmuebles (art. 45.b) de la Ley 4/1999) entendiendo que ésta, desde un punto de vista técnico – histórico, responde al reconocimiento de la organización de los espacios y su volumen. Por supuesto, nunca en el ámbito de los Conjuntos Históricos. La remonta no debe constituir en sí mismo un tipo de intervención sino una variante de la "Remodelación" (art. 46.e. de la Ley 4/1999) en el caso que modifique altura. Solamente en el grado de Protección "Parcial" (Protege elementos específicos) cabe la "remodelación".	Al no ser vinculante la ordenación propuesta en este Plan General dentro de los recintos de los Conjuntos Históricos, no es necesaria la modificación de las fichas de los inmuebles incluidos dentro de estos recintos, que se les haya catalogado con el grado ambiental y se les haya permitido una remonta. En sus fichas ya se incluye un apartado DETERMINACIONES NO VINCULANTES, que hace mención a ello. En las fichas de los inmuebles catalogados como Ambientales, en los cuales se ha permitido la remonta, se ha procedido a rectificar de la siguiente forma: Cambiando el grado Ambiental a Parcial, en aquellos casos que en el Catálogo del PGOU 92 el inmueble esté catalogado con el Nivel 4. Estas fichas correspondientes son: Ficha nº 46 San Francisco, 91-93 Ficha nº 349 Méndez Núñez, 71 Ficha nº 356 Rambla de Santa Cruz, 1 Ficha nº 523 Fábrica de Tabacos La Belleza Ficha nº 601 General Serrano, 58 Ficha nº 649 De los Sueños, 44 Eliminando la remonta, en los inmuebles, cuyas fichas son las siguientes: Ficha nº 50.1 San Francisco Javier, 37 Ficha nº 50.2 San Nicolás, 8 Ficha nº 45 Casa Burgada, San Francisco 102 Ficha nº 54 Casa Martín Arnay, San Vicente Ferrer, 24 Ficha nº 99 Antiguo Edificio La Benéfica, Ruiz de Padrón, 10 Ficha nº 648 Horacio Nelson, 34 Ficha nº 652 De los Sueños, 45

1.1.2.- **Relación de subsanaciones de errores materiales.**

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES			
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**
1	FICHERO DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS		El PGO delimita 52 Unidades de Actuación de Régimen Transitorio, que se han actualizado en virtud del último informe emitido por la Gerencia de Urbanismo.
2		TF-1	Se ha considerado todo el sistema general viario como S.U.C., dada su plena integración en la trama urbana. Asimismo, se detecta que se ha calificado un equipamiento con aprovechamiento privado dentro de un sistema general.
3		AOU-1.2. Dársena Norte (Pesquera)	En los planos de usos pormenorizados se recoge la subestación eléctrica.
4		AOU 1.3. Dársena Cueva Bermeja (Puerto) y AOU 1.4. El Bufadero (Puerto)	Se eliminan las reservas legales que figuran al final de la ficha por tratarse de un sistema general y de un suelo urbano consolidado.
5		Ámbito 1.6.2 Los Valles	Se corrige la ficha de manera que se mantenga la edificabilidad otorgada en la modificación del PGO en el ámbito de las Teresitas: Se concreta la edificabilidad del E. Deportivo.
6		Ámbito 1.7.1 Casco de San Andrés	Se delimitan como espacio libre público algunas parcelas que están como RC, tal y como está previsto en la "Mejora Integral del Barrio de San Andrés"
7		Ámbito 1.7.4.A. La Ladera	Se verifica la superficie del ámbito en concordancia con la suma de las superficies de las unidades de actuación que lo componen.
8		Ámbito 1.7.4.B. La Ladera	Se verifica el número de viviendas, haciendo coincidir el ámbito con la Unidad de Actuación, ya que ambas delimitaciones coinciden.
9		Ámbito 1.7.5. Las Barranqueras	Se concretan las condiciones de desarrollo de la ordenación, puesto que resultaban incoherentes con la ficha de características del ámbito.
10		Ámbito 1.8.3. Zona de Accesos y Actividades	Se corrigen los dos errores materiales en el número de viviendas y los porcentajes de reservas.
11		Ámbito 1.9.2. Tierra Mía	Se mantiene la tipología C4, y se señalan los espacios libres privados (de la Manzana de la Caja de Ahorros hasta el Campo de Fútbol).
12		AOU 1.10. Valleseco	Se corrige en el cuadro de características del área la superficie edificable de la residencia VP, que se arrastra del ámbito El Rebolado y de la UA RT 2.
13		Ámbito 1.10.3 Ámbito El Rebolado – La Diana	La UA-RT-2 en la Adaptación Básica es SUCO, Actuación Aislada. Se pasa a SUCO y se delimitan las AESL correspondientes.
14		AOU 2.1. Equipamientos Náuticos de Anaga	En el cuadro de características se rectifica la calificación EE-Religioso de los equipamientos del Club Náutico por el uso Recreativo dentro del SG Puerto. Identificar el SG con edificación CAT y uso recreativo de la ficha. Se corrige la cuantificación de la superficie total del ámbito, que era menor que la del equipamiento estructurante.
15		AOU 2.2 Dársena de Anaga	Se elimina de la ficha el cálculo del aprovechamiento, por cuanto que todo tiene la consideración de SG, independientemente de los usos pormenorizados y se Eliminan los estándares de reservas legales.
16		AOU 2.3. Muelle de Enlace	Se elimina de la ficha el cálculo del aprovechamiento, por cuanto que todo tiene la consideración de SG, independientemente de los usos pormenorizados.
17		Ámbito 2.4.1. La Alegría- Tahodio	El Complejo Dotacional Integrado de 9.300 m² que se localiza en la ficha es un error recogido de etapas anteriores, por lo que se elimina. El colegio Miguel Pintor se trata de una dotación pública.
18		Ámbito 2.5.2. Residencial Anaga II	Se revisa la tabla de condiciones particulares de la zona de edificación abierta A-U2, dada la existencia de errores materiales en alguna de ellas respecto a los usos permitidos.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES			
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**
19			En la parcela 49 del Plan Parcial Residencial Anaga, se elimina la obligación de estudio de detalle en el Fichero de Ordenación.
20		Ámbito 2.7.3 Centro – Plaza España	El uso asignado al Palacio de Carta en el documento es sistema general cultural, debiendo haberse liberalizado el uso por ser una edificación catalogada. Se corrige.
21		Ámbito 2.8.2 San Sebastián	Se cambia el uso de la parcela de la Cruz Roja, situada detrás del Club del Pensionista, dando frente al fondo de saco, que tiene asignado el uso de SL PZ al de equipamiento social asistencial E SAS, tal y como figura en la Adaptación Básica.
22		Ámbito 2.8.4. Mercado	Se corrige la asignación del uso residencial colectivo al Edificio actual de Usos Múltiples III, en la UART-1.
23		Ámbito 2.10.2. Rambla Mencey	Comprobar la tipología A-R5 cuando en la manzana existe un edificio de 12 plantas. Se modifica la tipología.
24		Ámbito 2.10.5 Colinas Bajas ARU de Plaza de Toros	Se omitió en la ficha su condición de ámbito de gestión urbanística a los efectos del artículo 2.5.3.2 a pesar de aceptarse la alegación. Se delimita.
25		Ámbito 2.10.6 Los Hoteles – Plaza de los Patos	Se asigna a la edificación de la Clínica Capote el uso residencial, compatible con el sanitario.
26		Ámbito 2.11.1 Rambla de Pulido	En la manzana situada entre la Calle Castro y el Pasaje Sitjá se ha dispuesto una tipología con una altura inferior al de los edificios colindantes, debiéndose establecer la tipología EC-4p, por lo que se iguala la altura.
27		Ámbito 2.13.1. Ifara	La parcela ubicada por encima de los edificios protegidos actualmente se corresponde con la calificación de Centro Comercial "Las Colinas", mientras que el documento no admite el uso comercial en esta parcela. El documento si admite el uso comercial.
28		Ámbito 2.13.1 Ifara	Se recoge un viario de acceso restringido en la ordenación.
29		Ámbito 2.13.2 La Ninfa	La parcela 60-G número antiguo del Plan Parcial La Ninfa mantiene la delimitación confirmada por el Consejo Insular de Aguas..
30		Ámbito 2.13.3 Casalón	SE delimita una AUE en la parcela de uso comercial del ámbito de Casalón para la cesión de la plaza e introducir posibilidad de construir dos plantas de aparcamiento subterráneo bajo la plaza en la instrucción de la ficha.
31		Ámbito 2.13.7 Las Acacias	En la AUE-1, la tipología asignada a la manzana no permite la materialización de la edificabilidad. Se corrige.
32		Ámbito 2.13.9 Salamanca Alta	Se revisan y se establecen como las de la Adaptación Básica.
33		Ámbito 2.14.1 Salamanca – Rambla	Se corrigen errores en los parámetros de la ficha la AUE 1.
34		Ámbito 2.14.2 Salamanca – Puente Zurita	El Pasaje Agulo, perpendicular a la calle Isla de la Gomera, se de delimita como peatonal público.
35			La parcela situada entre la Avda de Islas Canarias, calle Salamanca y Antonio González Suárez, por error se le ha asignado el uso de oficina, por lo que se cambia a RC.
36		Ámbito 2.14.4 Hospital Febles Campos	Se recoge la delimitación que se recoge en el proyecto de remodelación del Hospital.
37		Ámbito 2.15.1 Los Campitos	Se recoge un viario de acceso restringido, que no figuraba en la ordenación.
38		AOU 2.16. Barrio Nuevo	Se recompone las condiciones globales del área.
39		Ámbito 3.2.1. Los Gladiolos - Divina Pastora	Se hacen constar en la ficha de la ARU-3 las 144 viviendas a reponer. Aclarar la localización de la tipología Ae 104 que aparece en la normativa de ordenación pormenorizada pero que no figura en la ordenación de este ámbito.
40			Se aclara en la ficha de la ARU-2 la contradicción entre el nº de viviendas de reposición previsto en los objetivos (115 vda.), respecto de las que pueden implantarse en dicho ámbito con los 4.492 m²c que le asigna para las mismas.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES			
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**
41			Se ampliar el ARU-2, incluyendo el edificio de la esquina entre las calles Valle Inclán y Juan Ramón Jiménez. Asimismo, se aumenta la edificabilidad a 11.500 m², para poder realizar la reposición de las 115 viviendas previstas.
42			En la ficha del ARU se ha realiza la propuesta de posibilitar que estas viviendas también se puedan reponer en la manzana, situada en el ámbito de 3.3.2 Somosierra entre las calles Francisco Fdez. Poeta Trujillo Armas y Carretera General del Rosario, de la cual el Ayuntamiento de S.C. de Tfe. es propietario, con una edificabilidad suficiente para ejecutar la totalidad de las obras de reposición previstas en una sola fase, liberando el suelo ocupado por el Grupo de Ntra. Sra. de Candelaria para el desarrollo de otras actuaciones de renovación.
43		Ámbito 3.3.1 Tío Pino	La alineación trasera de la manzana, que contiene un equipamiento Religioso y que da frente a la calle Alcalde Mandillo Tejera, es decir, la alineación hacia el parque urbano del Barranco del Hierro, debe mantener la establecida en la Adaptación Básica. Se corrige.
44			La parcela que da frente a la Carretera del Rosario y lateralmente al Barranco del Hierro, de uso comercial, se le ha asignado el mismo uso y zona de edificación que en la Adaptación Básica, es decir, RC y A-R3
45		Ámbito 3.5.4. Miramar	Existe contradicción entre la tipología AR2, de uso residencial, con el uso docente propuesto al oeste del Colegio Tena Artigas. ¿Podría ser AE 8? La tipología A-R2 es correcta, pues admite el uso de equipamiento.
46		Ámbito 3.5.4 Miramar	Se asigna el uso de SG SPC para Bomberos situado junto al parque Cuchillitos de Tristán en la parte de una parcela de uso docente.
47		Ámbito 3.5.5 Tristán Ampliación	Se ha omitido una UA preexistente de propietario único, con edificabilidad de 4.183,16 m2c (sin perjuicio del 10% de cesión a favor del Ayto). Incluir en la ficha del ámbito, como instrucción: a) la delimitación de UA preexistente de propietario único b) el reconocimiento de la edificabilidad asignada por el PGOU vigente, sin perjuicio del 10% de cesión a favor del Ayto.
48		Ámbito 3.6.1. Las Cabritas	Existe contradicción entre la edificabilidad señalada en la ficha de la Actuación (8.501 m²) con la señalada en el Convenio y la correspondiente a la tipología (8.215 m²). Se aclara y se corrige.
49		Ámbito 3.6.2 Las Delicias	En la manzana de uso RC junto al Colegio las Delicias se recoge una calle pública como tal.
50		Ámbito 3.7.3 Salud Alto	A las dos manzanas situadas en la calle Miguel Soto, haciendo esquina con la calle Tacoronte se les asigna el uso RC, figurando por error RU.
51		Ámbito 3.9.4 Villa Benítez - Vistabella	Perpendicularmente a la calle Angola se ha delimitado un fondo de saco en una ladera, que no cumple función alguna de accesibilidad a edificaciones. Se procede a eliminarlo y a restablecer la unidad de la manzana.
52		Ámbito 3.10.1. Ofra – Chimisay	La ficha de la AUE 1 hace alusión a un uso lucrativo del que no consta edificabilidad. Se corrige.
53		AOU 4.1. Dársena de Los Llanos	El Equipamiento Estructurante Hotelero que figura en la Memoria de Ordenación en esta área con el código E.E. H 4.1. (Hotel Muelle Enlace), con una superficie de 5.858 m²s, no se menciona en el Fichero. Se elimina su mención en la Memoria.
54		Ámbito 4.4.4. Manzanas Centrales 4 y 1	Se recomponen las determinaciones de la ordenación de los planos de ordenación pormenorizada para la manzana 4, para hacerla coincidir con las determinaciones para la tipología señaladas en la normativa de ordenación pormenorizada.
55			Por error, a la parcela 1-I de la Manzana 1 se le asignó el uso de SG-ADP, siendo el uso previsto en la Modificación Puntual el de Terciario, con la edificabilidad correspondiente. Se corrige.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES			
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**
56		Ámbito 4.4.5 Plaza Nuevos Juzgados	Se introduce la nueva ordenación sobre carriles en la calle Álvaro Rodríguez López y Fuente de Santa Cruz, alrededor del nuevo edificio de Justicia.
57		Ámbito 4.6.1 Residencial Buenos Aires	Se refleja en el plano de alineaciones el jardín delantero privado en todo el frente de la manzana situada en la acera oeste de la calle Puerto Rico.
58		AOU 4.7 Chamberí	En la esquina de la manzana situada entre las calles Juan de la Cruz y Juan de Valdés, se establece un chaflán de tres metros, pues el que está establecido resulta desproporcionado.
59		AOU 4.7 Chamberí	El equipamiento docente al ser público se pasa a sistema local de dotación docente.
60		Ámbito 4.8.1 Llano Alegre Residencial	En el frente de la manzana hacia la vía de servicio de la autopista entre la calle Cormorán y la calle se cambia el uso de espacio libre público por el del resto de la manzana, tal y como se recoge en la Adaptación Básica,
61		Ámbito 5.1.3. Parque Marítimo de Añaza	En la ficha del ámbito no se establece el sistema de ejecución como SG de ejecución pública.
62		Ámbito 5.2.2. Acorán Costa	En la ficha del ámbito se establece el sistema de ejecución.
63		Ámbito 5.2.3. Glasor	Se corregir la línea de Servidumbre de Protección del D.P.M-T que debe ser a 100 metros de la línea de ribera del mar.
64		Ámbito 5.3.3 Inlesa	En la parcela al final de la calle Montana se ha dispuesto un peatonal y se asigna el uso residencial como el PP Inlesa.
65		Ámbito 5.6.2 El Molino – Industrial	Se han ajustado las UA 2 y UA 3 a los límites de propiedad, pasando la parcela destinada a plaza de la UA 2 a la UA 3.
66			Se pasa una calle rodada a peatonal y se ajustan sus alineaciones a las edificaciones existentes.
67			Se delimita una nueva AUE, AUE-1, eliminando la UA-2, renumerando el resto de las UA. Esta AUE va acompañada de un Convenio Urbanístico, en el que se avale el pago del 10% de cesión del aprovechamiento, así como el resto de las obras, que faltan por ejecutar.
68		Ámbito 5.6.3. Parque El Molino	Se redelimita la UA-3 excluyendo la parcela T/I AR-11 para pasarla al Sector del Parque Tecnológico. Se incluye en esta UA la parcela trapezoidal de uso IL proveniente de la UA-2 del 5.6.2 y se pasa el SGPUia a SLPU.
69			Se detecta error material y se corrige en la adopción de la tipología Ae-104 que en el fichero se sitúa en el ámbito 3.2.1. Los Gladiolos – Divina Pastora y debe ser este ámbito.
70			Se han ajustado las UA 1, UA 2 y UA 4 a los límites de propiedad.
71		Ámbito 5.7.1 Tíncer - Los Andenes	Se han ajustado las AUE 1 y 3 entre sí, en función del límite de propiedad.
72		Ámbito 5.7.2 El Rosarito	Se ha coloreado como área ajardinada una porción de manzana de uso residencial en el trámite anterior. Se corrige.
73			A la parcela del Centro Comercial Concorde se le habrán de asignar 3 plantas igual que en la Adaptación Básica.
74		Ámbito 5.7.3 PE Tíncer	En la UA-RT-1 se mantienen las alineaciones previstas en la Adaptación Básica para las manzanas situadas dando frente a la Carretera General del Sur.
75			La UA-RT-1 se delimita como en la Adaptación Básica, al ser de régimen transitorio.
76		Ámbito 5.8.2.B Barranco Grande AUE 1	Se cuantifica la superficie del viario de cesión.
77			El límite norte del colegio Bethencourt y Molina se ha ajustado al límite de la propiedad.
78		Ámbito 5.10.1 Residencial La Gallega	En e espacio libre situado en suelo residencial según la adaptación básica (parte inferior c/bambú) se mantener la alineación de la adaptación básica y la parcela residencial preexistente.
79		Ámbito 5.10.2 Cruz de La Gallega	La parte de la UA-1, que coincide con la UA-SO.140 de la Adaptación Básica está actualmente ejecutada, por lo que se pasa a SUCO.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES			
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**
80		Ámbito 5.11.1 El Pilar – Carretera General	En la AUE3 la plaza debe ser espacio libre privado. La manzana situada entre la Carretera General del Sur y la calle Capitana por la trasera.
81		Ámbito 5.11.3 El Humilladero	Se ha asignado a las parcelas el uso RU, cuando les corresponde el uso RC. Se corrige.
82		Ámbito 5.13.2 Barranco Marrero – El Sobradillo	Por error, a la manzana situada entre las calles Cuclillo, Jazmín y Baile del Vivo se le asignó el uso SL DOC, cuando debía haber sido E REL, con su tipología correspondiente. Se corrige.
83		Ámbito 5.14.1 Núcleo El Sobradillo 1	Por error, en las cuatro manzanas situadas entre la Carretera del Sobradillo, la calle El Guincho y la calle El Cercado se dispuso la tipología C-2. La tipología ha de ser C-3, al igual que las manzanas del entorno, situadas de la calle El Guincho hacia abajo. Se corrige.
84		Ámbito 5.15.3. La Gallega Alta – Parque Lineal	La superficie total del ámbito es menor que la suma de las dos AUE que alberga. Se corrige.
85		Ámbito 5.15.3 La Gallega Alta – Parque Lineal	En relación a la parcela de tipología Ce-4 (G-97), se corrige la incongruencia que aparece en la ficha de la AUE-1 sobre la cantidad de RC-VP.
86		Ámbito 5.16.2 Carretera El Tablero	Se establece la misma edificabilidad asignada en La Adaptación Básica a la UA-RT-1, que coincide con la UA-SO.119 (1,25 m²/m²), redistribuyendo y aumentando la altura.
87		Ámbito 5.17.1 Llano del Moro	Se incluye una edificación existente de la calle Enebro en suelo urbano consolidado y excluirla de la UA-2 del Ámbito 5.17.4.
88		Ámbito 5.10.2 Cruz de La Gallega	La urbanización de la UA-1 (UA-SO-140 de la Adaptación Básica) ya está ejecutada, por lo que se debe calificar como SUCO. Pasar la UA ejecutada a UA-RT y ampliar la superficie del parque urbano situado encima. Quedan como UA las antiguas SO-137 y 139. Se corrige en este sentido.
89	FICHERO DE SUELOS URBANIZABLES	SSU – 5.4. Los Lirios - Las Vistas	El coeficiente de edificabilidad no coincide con el cociente de la superficie edificada dividida entre la superficie del Sector. Se corrige.
90		SSU - 5.6 Los Pocitos	La UA 2 del sector debe ajustar su delimitación en función de la estructura de la propiedad. Se corrige.
91		SSU - 5.13. Residencial el Tablero	Aclarar la discrepancia entre la edificabilidad señalada en la ficha (0'75m2/m2) y la recogida en el Convenio (0'85m2/m2), al tratarse de un planeamiento en ejecución.
91	FICHERO DE ASENTAMIENTOS RURALES	AR Igueste de San Andrés	Se corrige la línea delimitadora de la servidumbre de protección del D.P.M.-T.
93			Se introduce una parcela cerca de la playa, relacionada con el emisario, para estación depuradora y bombeo.
94	MOE	Sistemas Generales	En el cuadro resumen de la suma de los SGELP se le añade para su cómputo el Parque García Sanabria.
95		AOU 2.3	Se elimina la mención al hotel del Muelle de Enlace en la Memoria.
96	MOP		Cuadro resumen de ARU en ámbitos de suelo urbano consolidad de plan operativo: Las cifras están mal sumadas. Error también en 3.2.2. Se corrigen.
97	PROGRAMA DE ACTUACIONES		En el Bloque 2: Programación de Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbanizable no se contempla la estimación económica. En el SUSO 5.9 Draguillo Sur se detecta una discrepancia entre el sistema de ejecución que se contempla en el Programa (Público por Cooperación) y el que se recoge en las fichas de ordenación pormenorizada (Privado por Compensación). Algunos sectores superan los plazos establecidos para la solicitud de licencia de edificación, conforme establece el art. 16. del Reglamento de Gestión, sin que se justifique expresamente. Se recompone el programa de actuaciones y se corrigen tales errores.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES			
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**
98			En el Bloque 5: Programa de Actuaciones Públicas de Ámbitos de Ejecución de Sistemas Generales de Dotaciones y Espacios Libres las estimaciones económicas derivadas del desglose de todas las actuaciones no coinciden con las tablas resumen de la previsión económica por anualidades del Programa de Actuaciones Públicas por Áreas Estructurales tanto la referida a la financiación global como la de financiación municipal. Se recompone el programa de actuaciones y se corrigen tales errores.
99	NOE	NOE Art. 3.1.6	Se clarifican la definición y el procedimiento de tramitación de los Proyectos de Actuación Territorial.
100		NOE Art. 4.2.5	En el apartado 1, no se elimina el SG Deportivo como uno de los usos globales que pueden ser característicos del suelo urbanizable.
101		NOE Art. 5.2.5	Se aclaran los apartados 2, 3 y 5 de este artículo sobre suelo rústico de protección minera.
102		NOP art. 1.1.8-apartado 4	Añadir "y de las laderas con pendiente superior al 50%".
103		NOP art. 2.1.5.9	Se introduce nuevo apartado 9: "El número de aparcamientos públicos en las parcelas que lo contengan puede ser modificado justificadamente, principalmente en el caso de que por la forma de la parcela el ratio plaza/m2 sea más alto del previsto en el fichero de aparcamientos."
104		NOP art. 3.1.4-apartado 7	SE modifica: -Apartado 7: - Si la dotación de aparcamientos se expresa en unidades o plazas de aparcamientos por superficie o metros cuadrados construidos, se entenderá que el cómputo se realiza sobre la superficie construida del uso principal y secundarios, así como de los complementarios o auxiliares exceptuando trasteros, o almacenes en general y cuartos de máquinas e instalaciones que den servicio a los usos del edificio… -Apartado 3a: - En parcelas de superficie entre 200 y 1000 m2….
105		NOP art. 3.1.4	Se introduce un apartado de que el número de plazas de aparcamiento especificadas en la ficha pueda ser modificado justificadamente y principalmente cuando la forma de la parcela implique un aumento del ratio previsto m²ap/plaza.
106		NOP art. 3.5.12 (antes 3.4.8)	Se introducen las condiciones de los cuerpos volados en las zonas de edificación abierta en el apartado 4.
107		NOP art. 3.5.16 (antes 3.5.15)	Se introduce una condición particular para la zona de edificación A-I en el apartado 10.
108		NOP art. 4.1.6.-apartado 6.d	Se modifican los 2 últimos puntos.
109		NOP art. 3.4.2-apartado 4	Se unifica el criterio y se exigirá 3 metros en todos los casos para los la medida de los chaflanes.
110		NOP art. 4.4.2	Se introduce una clarificación sobre número de viviendas en el apartado 3.
111		NOP art. 4.4.2-apartado 4.c	Se añade "sólo se permite una unidad de vivienda en función de la superficie de la parcela mínima".
112		NOP art. 4.4.4	Se clarifican las condiciones de retranqueo en la zona de edificación A-Rr.
113		NOP art. 4.4.8	Ámbito 3.1.2 La Granja Para las parcelas situadas al norte de la calle Luís de la Cruz se crea una nueva tipología (A-R17) igual a la existente en el documento (A-R1), pero con los retranqueos de 3 metros.
114			AE-8 Se corrige la ficha de esta zona de edificación: a) La ocupación ha de ser del 45%. b) La edificabilidad ha de ser de 1,20 m²/m²
115			Ae-14 Se corrige el texto del último párrafo de las observaciones, cambiando la palabra "permite" por "será obligatorio"

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES			
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**
116			Ae -89 2.14.1 Salamanca - Rambla AUE-1 Se aclaran las condiciones para los aparcamientos en las fichas correspondientes.
117			Ae-104 Se corrige la ficha de esta zona de edificación: a) Esta zona de edificación se aplica en el Ámbito 5.6.3 Parque El Molino. b) En las Observaciones, la edificabilidad de 2.000 m² para uso comercial debe situarse con frente a la plaza, en lugar de en planta baja.
118		NOP art. 4.4.8	Se recoge la prohibición de edificar en la zona de edificación A-Rr, cuando la parcela dé frente a una vía pública o privada cuya pendiente supere el 15%.
119		NOP art. 4.5.2	Se incluye en el artículo el supuesto de parcelas residuales.
120		NOP nuevo artículo: 5.1.3	Se introduce un nuevo artículo para recoger el esquema básico de clasificación de los usos.
121		NOP nuevo artículo: 5.1.4	Se introduce un nuevo artículo para recoger las condiciones generales de aplicación de los usos. Se sustituye por otro texto
122		NOP art. 5.2.3	Se corrige la definición del uso residencial colectiva en vivienda libre y protegida.
123		NOP art. 5.3.3-apartado 3.b	Categorización de casa rural. Se introduce un apartado nuevo para recoger el principio de explotación única.
124		NOP art. 5.3.5	Se introduce el apartado 8 sobre campamentos de turismo.
125		NOP art. 5.4.2	Se amplia la definición de puestos de venta y mercadillos en apartado 1. Se matiza el apartado 3 sobre kioscos y terrazas. Se introduce el apartado 5 para regular el uso de i+d /nt.
126		NOP art. 5.4.3 (antes 5.4.4)	Se modifica el apartado 8.b sobre regulación de centros comerciales en su condición como equipamientos estructurantes. Se introducen apartados sobre el uso pormenorizado I+D/NT.
127		NOP art. 5.4.4	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos.
128		NOP art. 5.4.5	Se introducen matizaciones aclaratorias.
129		NOP art. 5.5.4	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos.
130		NOP art. 5.6.3 (antes 5.6.4)	Se añade el apartado 5 para regular el acceso a los edificios desde los espacios libre públicos.
131		NOP art. 5.6.4	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos.
132		NOP ART. 5.7.2	Se amplia la definición de los usos específicos docentes y sanitarios.
133		NOP art. 5.7.4 (antes 5.7.3)	Se añade el apartado 7, clarificando la admisibilidad de los usos recreativos.
134		NOP art. 5.8.4	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos.
135		NOP art. 5.9.1	Se clarifica el apartado 1.
136		NOP art. 5.9.3	Se añade Helipuerto.
137		NOP art. 5.9.5	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos.
138		Título V, Capítulos 10, 11 Y 12	Se añaden capítulos 10, 11 y 12 para regular los usos agropecuarios, mineros y ambientales.
139	FICHERO DE APARCAMIENTOS	Ámbito 2.11.1 Rambla de Pulido	En la parcela con tipología Ce-4.2, que da frente a la calle Porlier, se ha de corregir la ficha de aparcamientos, introduciendo la cifra correcta sobre superficie de la parcela (1.375 m²) y modificar el resto del párrafo, actualizando su contenido.

Nº	**DOCUMENTO**	**FICHA Nº**	**GRADO DE PROTECCIÓN**	**ERROR A CORREGIR**
140	CATÁLOGO	45	I	Se inserta la delimitación de los BIC que faltaban.
141		~~48.6~~	P	~~Se agrega:~~

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES				
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**	
				3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: La remonta permitida deberá incorporar el cuerpo edificado existente en la planta tercera y su altura determina la altura máxima de dicha remonta.
144		70	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - Superficie edificable sobre rasante: 7.300 m² - Superficies edificables por usos: Residencial: 4.000 m² Terciario: 3.300 m² La proporción de superficie utilizada por cada uno de los usos terciarios se definirá en el Estudio de Detalle.
145		74	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: Se permite realizar la remonta de acuerdo a las condiciones especificadas en los artículos 21.f y 26.3, siempre que se realice una actuación conjunta con el edificio colindante catalogado de la calle Méndez Núñez, 44 (elemento protegido nº 75)
146		75	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: Se permite realizar la remonta de acuerdo a las condiciones especificadas en los artículos 21.f y 26.3, siempre que se realice una actuación conjunta con el edificio colindante catalogado de la calle Méndez Núñez, 46 (elemento protegido nº 74)
147		76	A	Se corrige: En el traslado de texto se produjo el error al sustituir el texto que le correspondía por el de grado Parcial. Cambiar el texto del campo de Intervenciones por el siguiente: 1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN: Artículo 17.1.a "Condiciones de protección del grado Ambiental: Protección de valores tipológicos del edificio" 2. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN: Artículo 25.1 "Condiciones de intervención en el grado de protección Ambiental"
148		101	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: De acuerdo a las condiciones vinculantes establecidas en el gráfico adjunto, la remonta deberá retranquearse 4,65 m respecto a la fachada protegida, debiendo ajustarse este valor in situ alineándose con el mirador del edificio lindero catalogado ubicado en calle San Juan Bautista, 1 (elemento protegido nº 102)
149		128	P	Se agrega: 3. ELEMENTOS SINGULARES - Primera crujía 4. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: De acuerdo al elemento singular descrito en el punto 3. y a las condiciones vinculantes establecidas en el gráfico adjunto, se protege

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES				
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**	
				íntegramente la primera crujía permitiéndose el vaciado del interior del resto del edificio.
150		152	I	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: Con carácter excepcional se podrán realizar obras de adecuación del interior, sin alterar la estructura espacial y las características tipológicas del edificio original.
151		207	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: Se deberán realizar obras de restauración en la fachada para adecuar los huecos ubicados en la planta baja a las dimensiones originales.
152		214	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: La remonta permitida deberá incorporar el cuerpo edificado existente en la planta tercera y su altura determina la altura máxima de dicha remonta.
153		218	A	Pasar a parcial para asimilar al grado de protección del planeamiento vigente.
154		262	P	Se agrega: 3. ELEMENTOS SINGULARES - Primera crujía 4. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: De acuerdo al elemento singular descrito en el punto 3., se protege íntegramente la primera crujía permitiéndose el vaciado del interior del resto del edificio incluso la fachada que da frente a la calle Angel Guimerá.
155		294	P	Se corrige: En el traslado de texto se produjo el error de modificar el grado. Se plasmó el texto "Ambiental", cuando debía ser "Parcial". El texto de la ficha es correcto, pues corresponde al grado Parcial. Corregir el grado, poner "Parcial".
156		320	A	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - Se permiten obras de remodelación, incluso la demolición, de la fachada y la primera crujía que da frente a la calle Afilarmónica Ni Fú Ni Fa. - Los materiales de la nueva fachada serán acordes a los de las edificaciones protegidas ubicadas sobre la misma calle. - Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de los huecos de las fachadas.
157		337	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - La remonta deberá solucionarse técnica y compositivamente con los mismos criterios que la edificación catalogada colindante de la Av. Buenos Aires, 54 (elemento protegido nº 338). - Se permite modificar las dimensiones de los huecos de la planta baja de la fachada, unificándolos y

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES				
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**	
				generando un solo hueco para ejecutar el ingreso al garaje y a la vivienda. La altura de dicho hueco será la de los dinteles existentes y la longitud estará determinada por la distancia entre las jambas exteriores de los huecos originales.
158		338	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - La remonta deberá solucionarse técnica y compositivamente con los mismos criterios que la edificación catalogada colindante de la Av. Buenos Aires, 56 (elemento protegido nº 337). - Se permite modificar las dimensiones de los huecos de la planta baja de la fachada, unificándolos y generando un solo hueco para ejecutar el ingreso al garaje y a la vivienda. La altura de dicho hueco será la de los dinteles existentes y la longitud estará determinada por la distancia entre las jambas exteriores de los huecos originales.
159		339	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - La remonta deberá solucionarse técnica y compositivamente con los mismos criterios que la edificación catalogada colindante de la Av. Buenos Aires, 50 (elemento protegido nº 340). - Se permite modificar las dimensiones de los huecos de la planta baja de la fachada, unificándolos y generando un solo hueco para ejecutar el ingreso al garaje y a la vivienda. El área máxima de desarrollo estará determinada por los límites exteriores de los huecos existentes.
160		340	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - La remonta deberá solucionarse técnica y compositivamente con los mismos criterios que la edificación catalogada colindante de la Av. Buenos Aires, 52 (elemento protegido nº 339). - Se permite modificar las dimensiones de los huecos de la planta baja de la fachada, unificándolos y generando un solo hueco para ejecutar el ingreso al garaje y a la vivienda. El área máxima de desarrollo estará determinada por los límites exteriores de los huecos existentes.
161		341	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - La remonta deberá solucionarse técnica y compositivamente con los mismos criterios que la edificación catalogada colindante de la Av. Buenos Aires, 46 (elemento protegido nº 342). - Se permite modificar las dimensiones de los huecos de la planta baja de la fachada, unificándolos y generando un solo hueco para ejecutar el ingreso al garaje y a la vivienda. El área máxima de desarrollo estará determinada por los límites

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES				
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**	
				exteriores de los huecos existentes.
162		342	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - La remonta deberá solucionarse técnica y compositivamente con los mismos criterios que la edificación catalogada colindante de la Av. Buenos Aires, 48 (elemento protegido nº 341). - Se permite modificar las dimensiones de los huecos de la planta baja de la fachada, unificándolos y generando un solo hueco para ejecutar el ingreso al garaje y a la vivienda. El área máxima de desarrollo estará determinada por los límites exteriores de los huecos existentes.
163		343	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - La remonta deberá solucionarse técnica y compositivamente con los mismos criterios que la edificación catalogada colindante de la Av. Buenos Aires, 42 (elemento protegido nº 344). - Se permite modificar las dimensiones de los huecos de la planta baja de la fachada, unificándolos y generando un solo hueco para ejecutar el ingreso al garaje y a la vivienda. El área máxima de desarrollo estará determinada por los límites exteriores de los huecos existentes.
164		344	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - La remonta deberá solucionarse técnica y compositivamente con los mismos criterios que la edificación catalogada colindante de la Av. Buenos Aires, 44 (elemento protegido nº 343). - Se permite modificar las dimensiones de los huecos de la planta baja de la fachada, unificándolos y generando un solo hueco para ejecutar el ingreso al garaje y a la vivienda. El área máxima de desarrollo estará determinada por los límites exteriores de los huecos existentes.
165		346	A	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - Específicamente se protege el volumen y las fachadas del cuerpo central. Se permite vaciado interior en todo el edificio y obra nueva en los cuerpos laterales, conservando exclusivamente las fachadas con frente a la Avda. Marítima.
166		476	A	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - Se deberá reestablecer la cota original del patio exterior para, así, recuperar los vanos del semisótano.
167		534	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - Se deberá continuar la composición de la fachada en cuanto a la proporción y altura de los huecos, e integrarse al máximo a los edificios contiguos protegidos en la calle

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES				
Nº	**DOCUMENTO**	**UBICACIÓN O ARTÍCULO**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**	
				Benavides, 5 y 7.
168		547	A	Se verifica: Ambas fichas tienen el mismo nombre de elemento: Edificio Yanez. En el caso de la 547, pasar a parcial para habilitar obra ya realizada conforme a planeamiento vigente.
169		548		
170		566	A	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - Se permiten obras de remodelación en el lateral interior de la edificación con el fin de adecuar dicho espacio al uso necesario relacionado a medidas de seguridad en relación con la actividad que desarrolla. Dicha intervención deberá estar acorde con los materiales de la fábrica existente protegida y con las características tipológicas del edificio.
171		568	A	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - Deberá mantener la relación de conjunto y la ocupación en la parcela, respetándose los retranqueos ajardinados.
172		691	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - Se permite realizar la remonta de acuerdo a las condiciones especificadas en los artículos 21.f y 26.3, siempre que se realice una actuación conjunta con el edificio colindante catalogado de la Rambla de Santa Cruz, 3 (elemento protegido nº 692).
173		692	P	Se agrega: 3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS: - Se permite realizar la remonta de acuerdo a las condiciones especificadas en los artículos 21.f y 26.3, siempre que se realice una actuación conjunta con el edificio colindante catalogado de la Rambla de Santa Cruz, 5 esquina Fernando Primo de Rivera, 1 (elemento protegido nº 691).
173		218	A	Calle Castillo 57 pasar de ambiental a parcial por estado de ruina del edificio

2.- **Documento para la Aprobación Definitiva I.2 (Julio 2009)**

2.1.- **Informes complementarios emitidos por el equipo redactor**

2.1.1.- **Informe sobre el trámite de información pública adicional de la Memoria Ambiental.**

[Ver primer reparo de la Tabla A del epígrafe 4 de este tomo]

El 9 de mayo de 2006, el Gobierno de Canarias aprobó el Decreto 55/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento (publicado en el BOC nº 104 del 31 de mayo de 2006). Anteriormente se había promulgado la Ley estatal 9/2006, de 30 de abril, de evaluación ambiental de determinados planes y programas, que introduce una nueva tramitación a realizar con relación a esta materia.

En aplicación de la citada Ley estatal 9/2006, se tramita el Documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación, que tras la participación ciudadana y consulta institucional (anunciada en el BOC nº 108, de 6 de junio), fue aprobado por la COTMAC el 4 de agosto de 2006 (publicado en el BOC nº 159, de 16 de agosto).

De acuerdo a la Disposición Transitoria incorporada a la normativa aplicable a través del Decreto 30/2007, de 5 de febrero, que modificó el Decreto 55/2006 y su reglamento anexo (de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias), y según los hechos que concurren, se debe tener en cuenta que en el apartado 4 de dicha Disposición Transitoria se dice que la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental (...) "*podrá realizarse, cuando así lo determine el órgano ambiental, atendiendo al estado de tramitación del procedimiento de*

planeamiento en el que la evaluación debe insertarse, sin necesidad de retrotraer las actuaciones llevadas a cabo, debiendo, en todo caso, realizar dicha evaluación antes de la aprobación definitiva del plan".

El estado de tramitación del procedimiento de la Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife, a la entrada en vigor de la Ley 9/2006, era el siguiente:

- Avance: 18-1-2002.
  Participación Pública: 53 días hábiles.

- Aprobación Inicial: 1-6-2004.
  Información pública: 5 meses y 15 días.

Así, al producirse la entrada en vigor de la Ley 9/2006, la Revisión del PGO se encuentra pendiente sólo de elevar al Pleno los cambios introducidos en el documento a partir de la información publica, que al ser en parte de carácter sustancial, motivan un nuevo período de información pública del documento previo al trámite de aprobación provisional.

Conviene expresar que, por efecto de la Ley 9/2006 y dado el momento del procedimiento en el que se estaba, al documento de trámite previo a la aprobación provisional se le incorporó directamente la Memoria Ambiental, sin tramitar previamente un Informe de Sostenibilidad (ya en el documento de aprobación inicial sometido a información pública en el año 2004, se había incorporado al contenido ambiental el Estudio de Riesgos requerido por las DOG de Canarias, completando así el contenido ambiental derivado del Decreto 35/1995).

Los actos del procedimiento que se llevan a cabo posteriormente, son los siguientes:

- Trámite previo a la aprobación provisional: 19-5-2006
  Información pública: 1 mes (del 24-5 al 25-6)

- Aprobación Provisional: 16 de febrero de 2007

Por consiguiente, al entrar en vigor el Decreto 55/2006 y el Reglamento que éste aprueba, la Revisión del PGO se encontraba ya en el último de los periodos de información pública a los que se ha sometido; y éste ya había terminado al publicarse en el BOC la aprobación del Documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación.

Ante los problemas que genera la aplicación de ciertos aspectos de la nueva legislación estatal (uno de ellos, el régimen transitorio), se dicta —como ya se ha dicho— el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, de modificación del Decreto 55/2006 y del reglamento anexo. Dicho Decreto de modificación de la normativa aprobada en mayo de 2006 se publica en el BOC nº 34, de 15 de febrero, un día antes de la sesión del Pleno del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en la que se acordó la aprobación provisional de la Revisión del PGO.

Todos estos datos se citan con el fin de aportar un resumen ilustrativo de las circunstancias que han concurrido durante las actuaciones realizadas.

En síntesis, resulta de interés expresar lo siguiente:

a) Se debe tener en cuenta que el contenido ambiental de la Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife (elaborado de acuerdo al Decreto 35/1995 y a las Directrices de Ordenación General aprobadas por Ley 19/2003) se encuentra en el documento de Avance, en la información actualizada y complementaria y en los estudios incorporados en el documento aprobado inicialmente, en la información ambiental complementaria incluida en el documento aprobado provisionalmente (que forman parte de la documentación del PGO), y en la Memoria ambiental del documento elevado para su aprobación definitiva.

b) La aplicación del régimen transitorio de la legislación sobrevenida, dado el estado de tramitación en que se encontraba la Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife a la entrada en vigor de la Ley estatal 9/2006, del Decreto 55/2006, y del Decreto 30/2007, supone efectivamente la necesidad de incorporar la Memoria ambiental, tal y como se hizo en el documento de aprobación provisional, pero sin la

formulación y tramitación previa de un Informe de Sostenibilidad, al ser similar y suficiente el contenido ambiental que ya obraba en el documento.

c) Además, debe tenerse en cuenta que ciertas actuaciones de relevancia territorial han sido objeto de evaluación ambiental, con los contenidos exigidos por la nueva normativa, en otros instrumentos superiores ya aprobados, como el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema viario del Área Metropolitana de Tenerife, por lo que respecto a tales actuaciones debe evitarse la duplicidad de evaluaciones, según dispone el artículo 6 de la Ley 9/2006.

CONCLUSIÓN:

La Revisión del PGO debe salir nuevamente a información pública, dado que se han introducido cambios sustanciales y que la Memoria ambiental debe tener un periodo de información pública adicional. Pero, precisamente por dichas razones, ha de distinguirse en ese proceso la información pública relativa a los cambios producidos en el documento (cuyo plazo debe ser de dos meses al incluir el mes de agosto, de acuerdo al Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación) y la información pública adicional a la que se somete la Memoria ambiental (ésta por plazo de 45 días hábiles como mínimo).

Al objeto de simplificar este trámite puede establecerse un único plazo de información pública de dos meses.

2.1.2.- **Informe sobre el carácter municipal del sector ZAL S/C (Zona de Actividades Logísticas)**

[Ver reparo 37 de la Tabla A del epígrafe 4 de este tomo]

En el informe de los servicios de la GMU (remitidos al equipo redactor en marzo de 2009) se indica que no se ha justificado el carácter municipal del polígono, según requiere el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC, de marzo de 2008, en coherencia con lo dispuesto en las Directrices de Ordenación General de Canarias (cuyo contenido a este respecto ha sido modificado por la Ley 6/2009, de 12 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo).

Con el fin de realizar la pertinente subsanación a ese reparo de la Ponencia Técnica de la COTMAC, en el documento de la Revisión del PGO entregado en julio de 2008, se procedió a incluir en la ficha urbanística del sector ZAL S/C la justificación de que se trata de un polígono de carácter municipal, introduciendo en la misma el siguiente texto:

> El objeto principal que se pretende para este sector es la creación de un área destinada mayoritariamente a actividades logísticas, por lo que se determina el uso global característico Terciario/Industrial. Casi toda la superficie incluida en el sector procede del suelo urbanizable no programado "Periferia Alta" en el área SO-27 del PGOU 1992, determinado como suelo urbanizable no sectorizado en la Adaptación Básica de dicho instrumento al TRLOTENC. Se ha optado en esta Revisión por definir en parte de dicho suelo un sector urbanizable no ordenado, de gestión pública por cooperación, y cambiar el uso global de Industrial a Industrial Terciario, en función de las necesidades detectadas en el municipio y de los criterios que se han establecido para esta zona en el Modelo de ordenación estructural.
>
> Tal opción viene justificada en las Memorias de ordenación del presente Plan General, sustentándose principalmente en la necesidad de atender la demanda de parcelas urbanizadas donde puedan implantarse empresas que operan en el municipio

dedicadas a las actividades logísticas y al transporte, relacionadas sobre todo con el almacenamiento, preparación (embalaje, etiquetado, etc.) y distribución de mercancías para el comercio minorista, así como a otras actividades vinculadas. Esta demanda se puso de manifiesto en diversos escritos de alegaciones presentados en los sucesivos periodos de información pública a los que se ha sometido el instrumento de planeamiento, además de requerirse para posibilitar la reubicación de usos de almacenaje industrial y de empresas mixtas, actualmente situadas junto a los núcleos residenciales de El Pilar y El Molino. Por otro lado, el desarrollo de esta zona de actividades logísticas vendrá a potenciar la competitividad de las Zonas Comerciales Abiertas de Santa Cruz (Zona Centro, Zona Rambla, Zona Mercado,...) y a fomentar el pequeño y mediano comercio en las nuevas Áreas de Centralidad planteadas en esta Revisión, ya que resulta imprescindible optimizar las condiciones de distribución de mercancías al minorista, reduciendo sus costes y minorando los efectos negativos que produce la excesiva atomización de tales actividades.

Esta determinación de la Revisión del PGO de sectorizar parte del suelo urbanizable considerado como no sectorizado por la Adaptación Básica, con el fin de implantar una Zona de Actividades Logísticas, se sustenta en las siguientes consideraciones:

A.- Las determinaciones contenidas en la Adaptación básica del PGOU de 1992 al TRLOTENC tenían limitada su capacidad de ordenación, dado su carácter. De cualquier manera, la Revisión del PGO no está condicionada en sus decisiones por dicho instrumento de mera adaptación y en cambio sí tiene capacidad para acomodar el Modelo de ordenación estructural del municipio a la situación actual.

B.- Debe recordarse que la mayoría del suelo del actual sector ZAL S/C estaba clasificado en el PGOU de 1992 como Suelo urbanizable No Programado, incluido en el 2º cuatrienio, es decir, que se preveía su desarrollo en el cuatrienio 1996-2000; y siendo esto así, tanto las asociaciones empresariales como el propio Gobierno de Canarias han advertido sobre la escasez de suelo para actividades industriales y terciarias y han manifestado que debe ser uno de los problemas prioritarios a resolver, como lo demuestra las disposiciones dedicadas al suelo urbanizable industrial en la

reciente Ley 6/2009 de medidas urgentes de 12 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

C. Desde el Avance de la Revisión del PGO se puso de manifiesto la necesidad de posibilitar la creación en el municipio de un área o zona destinada a Actividades Logísticas y del Transporte, al ser una demanda expresada en el Programa de Participación Social previo por los agentes implicados en dicho sector económico y una carencia constatada en la información del propio Documento de Avance.

Dicha necesidad se concreta en ofertar parcelas urbanizadas donde puedan implantarse empresas que operan en el municipio dedicadas a las actividades logísticas y al transporte de mercancías, principalmente para el comercio minorista, el almacenamiento, preparación (embalaje, etiquetado, etc.) y distribución de las mercancías. No se trata por tanto de una actuación planteada desde el interés insular o comarcal, pues viene a atender la demanda actual de espacios adecuados para este tipo de actividades.

Ya en el Avance se propuso su localización entre la Autovía Exterior y el suelo urbano de El Sobradillo y La Gallega Alta, en terrenos clasificados en su mayor parte como suelo urbanizable no programado en el PGO de 1992. De modo que no se produce una ampliación sustancial del suelo urbanizable ya previsto para su transformación.

D. Al decirse en la revisión del PGO que el Sector de la ZAL S/C está localizado estratégicamente, al tener acceso desde la futura Autovía exterior, no se está diciendo que tenga carácter estratégico, en el sentido que le otorga a ese término el TRLOTENC. Se habla en la Revisión del PGO de la posición del sector con relación a elementos principales del sistema general viario, en ningún caso de que tenga condición de sector de suelo urbanizable estratégico.

E. Por otra parte, la amplitud de la superficie del sector de la ZAL S/C no determina por sí misma su carácter supramunicipal o comarcal. En esta cuestión, debe tenerse en cuenta la extensión del suelo del sector destinado a sistema general viario y

a sistema general de espacios libres públicos. Y de cualquier manera, la consideración de un sector de actividades como supramunicipal por la amplia superficie del suelo delimitado, es algo que no está fundamentado en ninguna normativa ni en criterios incluidos o derivados de la legislación aplicable.

No obstante, esto se solventó demostrando que la superficie resultante, una vez deducidos los terrenos afectados para sistema general viario y de espacios libres públicos —establecidos como vinculantes por el PGO—, es una superficie normal para los espacios destinados a estas actividades en un municipio como Santa Cruz de Tenerife, que tiene prevista una población de 270.000 habitantes en el horizonte temporal del año 2018.

[Se recuerda que la ampliación que se ha producido en el sector es para incluir una parte del mismo destinada a uso industrial de producción o intensivo en el entorno de Montaña Talavera].

F. Entre las razones que sustentan el carácter municipal del sector ZAL S/C, se encuentran las siguientes:

- Para desarrollar las nuevas áreas de centralidad definidas en la Revisión del PGO es necesaria la creación de la ZAL S/C.

La creación de comercio de cercanía, con unidad alimentaria o sin ella, es uno de los aspectos que debe potenciarse —según las DOGC— a través de actuaciones públicas, con el fin de reducir los desplazamientos obligados y mejorar las condiciones de movilidad y de accesibilidad de los ciudadanos a los lugares donde adquirir productos de consumo familiar (no sólo de primera necesidad), como una acción más dentro del conjunto de las previstas para disminuir la dependencia del transporte motorizado privado y para la mejora de la cohesión social.

- Para impulsar la competitividad de las Zonas Comerciales Abiertas de Santa Cruz (Zona Centro, Zona Rambla, Zona Mercado,...) es imprescindible poner en marcha la ZAL.

Precisamente, para fomentar el desarrollo de las zonas comerciales abiertas y del comercio en general, debe potenciarse todo lo relacionado con las actividades logísticas, mejorando las condiciones de distribución de las mercancías al comerciante minorista y reduciendo sus costes.

- Para posibilitar la reconversión de usos industriales situados junto a ámbitos urbanos residenciales del área del Suroeste, y mejorar las condiciones de los espacios destinados preferentemente a usos residenciales, es necesaria la ZAL S/C.

En el PGO se plantea el desarrollo de la gestión de determinadas Unidades de Actuación, sobre la base de facilitar la reposición en el sector ZAL S/C de las instalaciones empresariales actualmente en funcionamiento con actividades incompatibles con el uso residencial o inconvenientes en una ubicación tan cercana. En estos casos, se trata de empresas que a lo largo del proceso y de sus periodos de información pública, han manifestado su predisposición a tal propuesta de renovación urbana (y en muchos casos incluso su interés de llevarla a cabo). El desarrollo de este sector posibilitaría la reubicación de tales usos de almacenaje industrial y de empresas mixtas, actualmente situadas junto a los núcleos residenciales de El Pilar y El Molino.

Estas actuaciones se incorporaron a la Revisión del PGO en aplicación de los criterios y objetivos enunciados en el PIOT sobre la recualificación de los suelos industriales degradados o de escasa funcionalidad (y cuyas condiciones reducen la competitividad de las empresas en ellos implantados, habría que añadir).

CONCLUSIÓN:

Se considera importante que la Revisión del PGO responda a la demanda en el municipio de espacios adecuados para este tipo de actividades, petición que puede contrastarse con los datos aportados en varias alegaciones presentadas en las sucesivas informaciones públicas. Precisamente el interés del desarrollo de este sector motivó la

adquisición de suelo por parte de la empresa municipal Viviendas Municipales; y justifica que el sector se determine como de ejecución pública por el sistema de cooperación.

2.1.3.- **Informe sobre la sustitución por el planeamiento de desarrollo de usos dotacionales establecidos como no vinculantes en el PGO (art. 2.1.6, apartado 6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada)**

[Ver reparo 61 de la Tabla A del epígrafe 4 de este tomo]

Dice el informe de la GMU relativo a la subsanación practicada (reparo 61) en el apartado 6 del artículo 2.1.6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, que se debe aclarar "*pues si el uso dotacional previsto es un sistema local no puede ser alterado por el planeamiento de desarrollo sino mediante la modificación del plan general.*" Añadiendo también que "*como las reservas destinadas a dotaciones exigidas por el art. 36 del TR se deben realizar en superficie de suelo, se deberá corregir este apartado, ya que la posibilidad de sustituir un previsto uso dotacional que forme parte de dicha reserva, por otro, necesariamente se ha de materializar también en una parcela de suelo, no en una edificación.*"

Respecto al primero de los aspectos enunciados ("*si el uso dotacional previsto es un sistema local no puede ser alterado por el planeamiento de desarrollo*"), debe recordarse la redacción dada a dicha disposición controvertida, que es la siguiente (numerada como apartado 5 del artículo en vez de apartado 6):

> *"Previa consulta a las asociaciones vecinales afectadas y tras informe favorable de los correspondientes Consejos y Servicios Municipales, en el planeamiento de desarrollo se podrá sustituir el uso dotacional previsto, por otro, en una parcela destinada a sistema local, siempre que el nuevo uso resulte necesario y el anterior esté cubierto suficientemente y no se haya establecido con carácter vinculante en las instrucciones contenidas en la ficha correspondiente."*

Antes que nada debe advertirse que el citado artículo se inscribe en el capítulo I del Título 2, sobre "Desarrollo de la ordenación pormenorizada", luego aquí se están regulando las condiciones que debe cumplir el instrumento de planeamiento de desarrollo y de las actuaciones que del mismo se deriven. Por tanto, se trata de ámbitos o sectores sujetos a planeamiento de desarrollo.

Parece obvio que al incluir en el artículo la frase "*y no se haya establecido con carácter vinculante en las instrucciones contenidas en la ficha*", no se puede sostener que el instrumento de planeamiento parcial o especial, en su caso, no pueda alterar una determinación de carácter indicativo, es decir, no vinculante, establecida en la ordenación básica que para estos casos incorpora el Plan General, a fin de que sea desarrollada, ajustada y/o concretada por el planeamiento de desarrollo. El asunto está en comprender que cuando el planeamiento de desarrollo cambia una determinación no vinculante del PGO no lo está "alterando", precisamente por el propio carácter que le otorga a dicha determinación para que no vincule al desarrollo de la ordenación.

El hecho de que el uso dotacional sea sistema local es precisamente el supuesto que se está regulando, porque no se dice "en parcela destinada a equipamiento", que sería el otro caso.

Conclusión:

Permitir estos cambios de uso a través del planeamiento de desarrollo, dentro de los usos dotacionales asignados en el PGO como determinación no vinculante, es algo que no conculca ninguna disposición de la normativa aplicable.

Además, posibilitar tal opción resulta conveniente, siempre cumpliendo las condiciones y requisitos que se establecen, y se encuentra además reconocida en las condiciones de admisibilidad de usos alternativos o compatibles regulados en el capítulo 7 del Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada (artículos 5.7.4 y 5.7.5).

2.1.4.- **Informe sobre la ordenación pormenorizada del sector Parque Tecnológico.**

[Ver observaciones 2 y 14 de la Tabla C del epígrafe 4 de este tomo]

A. Consideraciones generales previas

En el documento de Avance de la Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife, sometido a información pública en el primer trimestre del año 2002, se propuso la creación de un Parque Empresarial de Tecnologías y Servicios Avanzados, como una de las principales actuaciones públicas y como un elemento esencial del Modelo de ordenación estructural planteado para el municipio (es ilustrativa la lectura de las páginas 114 y 115 del libro "*Santa Cruz hacia el futuro. Pensar la ciudad*" editado con motivo de la información pública del Avance).

Esta propuesta de la Revisión del PGO partió de las demandas puestas de manifiesto en las reuniones mantenidas con diversos colectivos y agentes empresariales durante el Programa de Participación Social previo al Avance, realizado en el primer semestre del año 2001, y de las estrategias de reactivación económica definidas en el Estudio económico y social realizado con el Avance.

Dada la importancia de la iniciativa, ésta se concibió como una acción concertada por el Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, lo que se plasmó en el Protocolo de Colaboración entre las tres Administraciones para la creación de un Parque Empresarial de Tecnologías y Servicios, firmado por el Presidente del Gobierno, el Presidente del Cabildo y el Alcalde de Santa Cruz en diciembre de 2001.

Este Protocolo se incorpora en los sucesivos documentos de tramitación en el tomo 2.1.4A de Anexo de Convenios, dentro del apartado "Convenios interadministrativos suscritos con anterioridad a la aprobación inicial de la Revisión del PGO".

En su texto expositivo, entre otras cosas, se dice lo siguiente: "*Las Administraciones Públicas comparecientes, dentro de sus propios ámbitos competenciales, consideran necesario y de interés la creación de un área o sector destinado a la ubicación de empresas que desarrollen actividades relacionadas principalmente con las nuevas tecnologías y los servicios avanzados, como medio para lograr la diversificación de la actividad económica y fomentar adecuadamente la innovación tecnológica y las iniciativas empresariales que conlleven acciones de actualización y modernización del sector servicios.*" Y entre los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en ese Protocolo de Colaboración, está el de "*gestionar la formulación del planeamiento urbanístico preciso, o la modificación de la ordenación vigente en su caso, para posibilitar el desarrollo de la actuación de conformidad a los criterios que resulten de aplicación*."

Como consecuencia de lo convenido, y tras los informes realizados por la Gerencia Municipal de Urbanismo y por la empresa pública GESTUR Tenerife, S.A., sobre los terrenos adecuados para la localización del Parque Empresarial y Tecnológico, se determinó su ubicación en el entonces denominado Sector Cuevas Blancas Industrial SO-19, que había sido objeto de una Modificación puntual del PGOU de 1992 aprobada inicialmente el 2 de diciembre de 2000, y cuya tramitación no continuó al comenzar los trabajos para la Revisión del planeamiento general.

Las determinaciones contenidas en esa Modificación puntual del PGOU de 1992 sirvieron de base —con las consiguientes adaptaciones por la singularidad de las actividades a implantar— para incorporar directamente la ordenación pormenorizada en el documento de Revisión del PGO aprobado inicialmente en junio de 2004, considerándolo en consecuencia como suelo urbanizable ordenado, distinguido como sector SSU 5.7 Parque Tecnológico (en la Adaptación básica del PGOU al TRLOTENC, sería el sector de suelo urbanizable no ordenado SO-31) y a desarrollar a través de ejecución pública por el sistema de cooperación.

En el siguiente documento de trámite previo a la aprobación provisional (sometido a información pública en mayo-junio de 2006) se introdujeron en esa ordenación pormenorizada una serie de cambios a requerimiento de la empresa pública GESTUR de

Santa Cruz de Tenerife, S.A. — propietaria de parte de los terrenos del sector y encargada de desarrollar la ordenación del mismo— , al objeto de mejorar las conexiones del sistema viario y de articular la creación de manzanas que permitieran mayor flexibilidad en cuanto a la diversificación de las actividades a implantar.

Después de la aprobación provisional del documento de Revisión del PGO, en febrero de 2007, el Cabildo Insular de Tenerife plantea, a través del pertinente escrito, reconsiderar la ordenación interna del sector Parque Tecnológico (distinguido ya con esa denominación), presentando al efecto una propuesta concreta de ordenación pormenorizada para su incorporación en el Plan Operativo, con el fin de lograr la máxima flexibilidad durante la ejecución material y progresiva consolidación edificatoria del sector, y garantizar a la vez la suficiente coherencia e idoneidad de la futura conformación urbana de un centro de actividades como el que se pretende implantar. Debe indicarse que la Corporación Insular promovió la constitución de la sociedad gestora pública denominada "Parque Científico Tecnológico de Tenerife" (PCTT), que será quien se encargue del desarrollo del sector, tal y como se indica en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación urbanística de la Revisión del PGO (tomo 2.1.3 del documento de aprobación definitiva, 2009).

Como consecuencia de todo ello, se introdujeron en la citada ficha del sector una serie de determinaciones e instrucciones relativas a "Parcelaciones, implantación de usos y ejecución de la edificación". Además, la ordenación pormenorizada del sector tiene su concreción en el apartado correspondiente de la Memoria de la documentación complementaria de los sectores ordenados directamente y en los planos de información y de ordenación correspondientes (ver páginas 265 a 444 del tomo 2.3.1 y planos del sector del tomo 2.3.2, ambos del documento de aprobación definitiva 2009).

B. Consideraciones sobre los aspectos concretos de la ordenación pormenorizada cuestionados en el informe de la GMU.

Como se explica en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación Pormenorizada y en la documentación complementaria de la ordenación pormenorizada de este sector (ver apartado correspondiente del tomo 2.3.1, ya citado), se ha

entendido deseable que las decisiones de conformación arquitectónica de la actuación se vayan tomando a medida que surjan las iniciativas concretas de implantación de actividades y, consiguientemente, de edificación de las parcelas. Pero, al mismo tiempo, para asegurar la coherencia urbana antes citada, se definió la manzana como la unidad mínima de ordenación homogénea, de modo que la concreción de la configuración volumétrica estuviera referida necesariamente a la totalidad de una manzana, tal como éstas se definen en la normativa y de acuerdo a la delimitación de ellas en la ordenación gráfica del Plan Operativo de la presente Revisión del PGO.

La técnica urbanística empleada para lograr los objetivos anteriores ha consistido en: por un lado, definir dos nuevas tipologías (o, para ser más precisos, dos sistemas reguladores de las condiciones de la edificación); y, por otro, recurrir al Estudio de Detalle como el instrumento idóneo mediante el cual establecer, en los momentos oportunos del proceso de consolidación del sector, la configuración arquitectónica de cada manzana. Además de sus funciones propias de ordenación volumétrica, al Estudio de Detalle se le utiliza para definir la división de la manzana correspondiente en parcelas, entendiendo éstas como las unidades de uso y de edificación (y las referencias espaciales respecto a las cuales se solicitan y autorizan actos de ejecución).

Pues bien, este esquema de ordenación que posibilita la pretendida flexibilidad sin menoscabar las exigencias de coherencia urbanística, es cuestionado en el Informe técnico elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU).

Se pasa a continuación a reproducir las observaciones planteadas por la GMU, argumentando, respecto a cada una de ellas, las razones por las cuales se entiende que no son procedentes.

1. *Las dos nuevas tipologías no tienen asignada la edificabilidad que les corresponde. El planeamiento asigna a cada manzana del Parque Tecnológico una edificabilidad total. Tampoco se establece para estas tipologías la altura máxima ni la ocupación máxima.*

La afirmación de la GMU es, efectivamente, cierta. De la misma pareciera desprenderse que todo sistema regulador de las condiciones de edificación tiene que incluir, entre éstas, la de la edificabilidad normativa máxima y (quizá en menor medida) la altura máxima y la ocupación máxima. No hay, sin embargo, ningún precepto legal que así lo establezca; la legislación urbanística canaria, si bien deja claro que las determinaciones precisas para regular la edificación de los terrenos y las condiciones de las construcciones son propias de la ordenación pormenorizada, no establece en absoluto cuáles son los parámetros concretos mediante los cuales hacerlo y, mucho menos, cuáles de los posibles son imprescindibles en un sistema de regulación edificatoria (en una tipología).

Entre los trabajos llevados a cabo por el Gobierno de Canarias para la sistematización del planeamiento, se cuenta un proyecto de Normas Técnicas (Sistematización de las Determinaciones del Planeamiento Urbanístico-SDPU) que tiene por objeto, justamente, relacionar y definir los distintos parámetros mediante los cuales un Plan puede establecer la ordenación pormenorizada de unos terrenos. La asignación de edificabilidad (máxima, habitualmente) es, en efecto, una de las determinaciones propias de la regulación edificatoria, como también lo son el porcentaje máximo de ocupación en planta, la altura máxima, el señalamiento de líneas de disposición obligatoria de los planos verticales de los edificios ("alineaciones" de la edificación), la dimensión mínima (u otra) que deben tener las parcelas para ser edificables, etc. Ahora bien, ni siquiera en las citadas SDPU se establece la obligatoriedad de usar uno u otro de los parámetros normativos que se definen y, por tanto, tampoco es necesario que un sistema de regulación de la edificación comprenda la edificabilidad entre las determinaciones que lo conforman. Dado que la finalidad de cualquier tipología es regular los actos constructivos a fin de lograr la imagen física que se pretende, los parámetros a usar dependerán, en cada caso, de dicha conformación arquitectónica así como de los márgenes de variabilidad que se pretenden en su conformación. Éstos han sido justamente los criterios con los cuales se han articulado los dos sistemas de ordenación propuestos para el Parque Tecnológico.

Quizá la objeción de la GMU a la ausencia del parámetro de edificabilidad máxima en ambas tipologías radique en entender que, dado que la edificabilidad es un

componente fundamental del aprovechamiento, al carecer de ésta, con la misma tipología en dos parcelas distintas pueden resultar, a través del acto constructivo, aprovechamientos unitarios muy distintos. Ciertamente, esto es así, pero ello no implica que no sea posible en nuestro marco jurídico. Lo que no podría hacerse nunca sería aumentar, a través de la aplicación de los parámetros tipológicos en el proyecto arquitectónico, el aprovechamiento total asignado por la ordenación urbanística; ni tampoco estaría permitido que se alteraran los mecanismos de equidistribución propios de la gestión urbanística (a ello se refiere también el informe de la GMU y posteriormente lo tratamos). La clave de la propuesta está en el doble ámbito espacial de aplicación de las determinaciones de ordenación pormenorizada. Hay un primer ámbito, que es la manzana en toda su extensión, sobre el que se aplican los parámetros básicos de ordenación pormenorizada que son la edificabilidad máxima (aquí sí) y el régimen normativo de admisibilidad de usos, los dos valores con los cuales se define el aprovechamiento urbanístico. El segundo ámbito es cada parcela sobre la que se proyecte un edificio, y para regular las condiciones que ha de cumplir el proyecto se aplican los parámetros de la tipología que proceda. Pero –y esto es fundamental- en el momento en que se haya de aplicar la tipología que proceda (al informar un proyecto de arquitectura para conceder la preceptiva licencia de obra), la aparente insuficiencia normativa (a juicio de la GMU, pero no desde las exigencias legales) ya habrá dejado de serlo, porque el Estudio de Detalle habrá precisado completamente la configuración arquitectónica, tanto o más que si la tipología comprendiera (en el Plan General) los parámetros de edificabilidad máxima, altura máxima y/o ocupación máxima.

Así pues, respecto a esta primera objeción cabe concluir lo siguiente:

a) La legislación urbanística vigente no exige que un sistema de regulación de la edificación (tipología) contenga entre los parámetros que lo definen ni la edificabilidad máxima, ni la altura máxima ni la ocupación máxima. La ausencia de tales parámetros en las dos tipologías propuestas en el Plan General para el Parque Tecnológico no incumple, por tanto, ninguna exigencia legal.

b) La eventual apreciación por la GMU de que la ausencia de tales parámetros implica una insuficiencia en la regulación de la conformación arquitectónica de los futuros

edificios del sector es, asimismo, errónea, toda vez que en el momento en que han de aplicarse los sistemas normativos de las tipologías, gracias al Estudio de Detalle, la ordenación edificatoria será completamente precisa (desde luego, mucho más de lo legalmente exigible).

2. *Los Estudios de Detalle no pueden definir los parámetros urbanísticos indefinidos en el Plan General (altura de la edificación, ocupación dentro de la parcela, retranqueos,...)*

El único argumento al que se refiere la GMU para sostener esta afirmación es una cita parcial del artículo 38.2 del Texto Refundido referida a dos de las limitaciones que establece la legislación urbanística canaria respecto a los Estudios de Detalle: no podrán "aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables …", ni tampoco "establecer nuevas ordenanzas". Cabría pensar, a la vista de esta referencia, que la GMU entiende que los Estudios de Detalle que se establecen como instrumentos para completar la regulación edificatoria de las manzanas del sector, incumplen dichos preceptos legales. Pero no es así.

En primer lugar, los Estudios de Detalle propuestos no establecen ni afectan en absoluto a las ordenanzas, ya que su contenido se refiere a aspectos propios de la configuración específica, en ámbitos espaciales concretos, de los volúmenes edificatorios; aspectos todos ellos que son equivalentes a los parámetros urbanísticos de los sistemas de regulación de la edificación (de las tipologías), como se reconoce en el propio informe.

En segundo lugar, la Ley prohíbe a los Estudios de Detalle "aumentar", entre otras, la altura de la edificación o la ocupación de ésta sobre la parcela. Pero esta prohibición, para tener sentido, exige obviamente que tales parámetros urbanísticos estén establecidos por el Plan que el Estudio de Detalle desarrolla (en este caso el Plan General). A partir de esta prohibición específica y acotada, la GMU pretende reforzar su opinión de que desde el Plan General se deben establecer los parámetros de altura máxima y ocupación en cada una de ambas tipologías: como está prohibido que el Estudio de Detalle aumente la altura y la ocupación que fija el Plan General, el Plan

General está obligado a fijarla para que pueda aplicarse la prohibición. Es ésta una interpretación abusiva del precepto que sin duda se aleja de la intención del legislador, la cual simplemente era restringir la capacidad del Estudio de Detalle para alterar determinaciones concretas del Plan superior; en absoluto obligar al Plan superior a que contuviera tales determinaciones.

Así pues, no es cierto que la Ley prohíba que el Estudio de Detalle contenga las determinaciones con las que se pretende que completen la regulación edificatoria de las manzanas del Parque Tecnológico. Pero lo verdaderamente importante es discutir en términos positivos (no negativos, como hace el informe de la GMU) si dichas determinaciones son propias de la figura del Estudio de Detalle.

En la tradición urbanística española, el Estudio de Detalle se ha venido situando en una posición intermedia entre el planeamiento y la arquitectura; un instrumento que, en casos de una cierta singularidad, se propone para completar la configuración formal de los volúmenes edificables. Ciertamente, el abuso que en el pasado se ha hecho de esta figura, se refleja en la escasez de la regulación en positivo que de esta figura hace la Ley canaria, más atenta a evitar las viejas desviaciones que a definir en positivo el alcance y contenido de este instrumento. Pero no por eso la Ley canaria deja de reconocer el papel de los Estudios de Detalle para completar y/o reajustar las alineaciones y rasantes y los volúmenes. Justamente es para esta última finalidad de las dos previstas en el artículo 38 TR para la cual se regulan los Estudios de Detalles en el Parque Tecnológico; y si la Ley contempla un instrumento para completar la ordenación volumétrica de una manzana es necesariamente porque admite que la figura de planeamiento a la cual desarrolla el Estudio de Detalle puede dejar pendientes aspectos de dicha ordenación volumétrica; o, en otras palabras y en nuestro caso, el Plan General puede carecer de algunas determinaciones de ordenación pormenorizada referidas a la configuración volumétrica y remitir su establecimiento al Estudio de Detalle. Exactamente lo que se hace.

Por tanto, en contra de lo afirmado en el informe de la GMU, el Estudio de Detalle sí puede definir los parámetros urbanísticos indefinidos en el Plan General (altura de la edificación, ocupación dentro de la parcela, retranqueos, etc), siempre que el objeto de

tales parámetros sea la ordenación volumétrica. Es más, no sólo puede, sino que tal es justamente su función; no tendría sentido un Estudio de Detalle que no definiera dichos parámetros urbanísticos. A tal efecto, para evitar confusiones, debe tenerse claro que los Estudios de Detalle que desarrollan una precisa ordenación volumétrica mediante, por ejemplo, la representación gráfica (axonometrías, plantas, alzados, etc), no por ello están dejando de establecer parámetros urbanísticos, sólo que a través de otras técnicas de expresión. La representación gráfica de una "envolvente volumétrica" en una manzana conlleva, implícitamente, la definición de la separación mínima de la edificación a los linderos (retranqueos), sus alturas máximas en cada punto, la máxima ocupación en planta, y así sucesivamente.

Queda pues suficientemente argumentado que los Estudios de Detalle, para ordenar los volúmenes edificatorios (que es su función más específica) no sólo pueden sino que necesariamente tienen que establecer los parámetros urbanísticos referidos a tal finalidad. Y entre dichos parámetros urbanísticos están justamente los que cita el informe de la GMU. Cabría objetar que, dado que la función del Estudio de Detalle es completar la ordenación de volúmenes, tiene que existir una ordenación volumétrica previa y, en consecuencia, es necesario establecer desde el plan superior (el Plan General, en nuestro caso) dichos parámetros urbanísticos, al menos como límites o intervalos dentro de los cuales el Estudio de Detalle precisara la configuración final de los volúmenes. Ahora bien, sólo desde una interpretación excesivamente formalista, aunque no por ello rigurosa, puede sostenerse que añadir determinaciones a un sistema de ordenación (que no las tiene) no es completarlo.

Pero, en todo caso, el Plan General sí contiene los parámetros urbanísticos a que se refiere el informe de la GMU (si bien distintos para cada una de las dos zonas de edificación), con lo cual, aunque habría sido legítimo que lo hiciera, ni siquiera el Estudio de Detalle ha de definir parámetros indefinidos en el Plan General, como erróneamente afirma el informe de la GMU.

3. *No es correcto que el Plan General deje abierta en cada manzana la opción entre dos sistemas de ordenación de la edificación (las dos zonas de edificación) ni*

tampoco que el Estudio de Detalle sea el instrumento que resuelva entre las dos alternativas.

Esta objeción, tal como aparece enunciada en el párrafo precedente, no está contenida en el informe de la GMU, pero se entiende que es uno de los planteamientos básicos que subyacen en el cuestionamiento a la ordenación propuesta para el Parque Tecnológico.

Importa aclarar, en primer lugar, que cada una de las zonas de edificación que se proponen específicamente para el Parque Tecnológico, tanto la de edificación cerrada como la de edificación abierta, cuentan con los parámetros urbanísticos precisos para definir suficientemente la ordenación pormenorizada de las futuras edificaciones. Es decir que si cada manzana tuviera asignada directamente por el Plan General una única zona de edificación, en principio, no habría necesidad de "completar" su ordenación volumétrica mediante un Estudio de Detalle (lo que no quiere decir que, incluso así, se remitiera, opcional u obligatoriamente, a ese instrumento).

La primera cuestión es, por tanto, dilucidar si es válido que un Plan General establezca dos sistemas de ordenación alternativos para un mismo ámbito espacial.

No hay en la legislación ningún precepto que prohíba, ni explícita ni implícitamente, esta posibilidad. De otra parte, revisando diversos planes generales en vigor, se encuentran varias soluciones que, en distinto grado, contienen valores alternativos para uno o más parámetros urbanísticos; es decir, que permiten que sea en el momento del acto de ejecución (a través de proyecto de edificación) que se decida cuál de los valores posibles del correspondiente parámetro urbanístico se adopta. Lo frecuente es que tales "opciones" abiertas desde la ordenación urbanística se controlen mediante factores reglados, tales como el tamaño de la parcela o su situación respecto a las adyacentes (por ejemplo, cuando se exime del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima para las que tienen carácter residual), el modo de promoción (por ejemplo, cuando se permite adosarse y no cumplir el retranqueo a lindero lateral siempre que se trate de un proyecto unitario) u otros. Pero también se encuentran sistemas de ordenación que contemplan opciones tipológicas muy diversas,

admitiéndolas desde el Plan y no prefigurando ninguna de ellas, como cuando en una misma manzana cabe disponer varias edificaciones aisladas de ciudad jardín (en tantas parcelas como viviendas) o bien hacer un proyecto conjunto de adosados (en parcela única).

Por tanto, sin necesidad de entrar en la variada casuística, cabe concluir que no sólo no está prohibido que el planeamiento asigne a un mismo ámbito espacial dos sistemas de ordenación edificatoria (o, lo que es lo mismo, uno que supone dos opciones de ordenación), sino que dicha posibilidad ha sido ya ejercida por numerosos planes en vigor.

Aun así, se entiende que el recurso de establecer modelos de ordenación alternativos, para no desvirtuar la ordenación pormenorizada, debe limitarse mediante dos criterios:

a) En primer lugar, las distintas opciones que se planteen desde el Plan deben ser equivalentes en términos de aprovechamiento pues, de otra manera, se estaría generando a través de la ordenación edificatoria desequilibrios en el contenido económico de la propiedad sin los pertinentes mecanismos compensatorios (cosa distinta sería que la opción por una u otra de las soluciones alternativas conllevara el ajuste, en el momento del acto de ejecución, de las diferencias de aprovechamiento derivadas). Pues bien, las dos zonas de edificación que se plantean alternativamente sobre las manzanas del Parque Tecnológico son equivalentes en cuanto a los aprovechamiento que implican, toda vez que tienen las mismas edificabilidades y los mismos regímenes de admisibilidad de usos (que son los dos únicos factores legalmente relevantes para cuantificar los aprovechamientos).

b) En segundo lugar, las variaciones entre los sistemas de ordenación alternativos no deberían dar, en su aplicación práctica, resultados anómalos en cuanto a la conformación final del espacio urbano. También este criterio se cumple sobradamente en la propuesta para el Parque Tecnológico, gracias tanto a la compatibilidad formal entre ambas zonas como, sobre todo, a la exigencia de que

cada manzana, en su totalidad, debe ser construida en base a una sola zona de edificación. Cualquier combinación de construcción con la que finalmente se consolide el Parque Tecnológico será suficientemente congruente en su ordenación de conjunto.

Queda claro, por tanto, que además de ser válido el recurso de asignar a un mismo ámbito (cada una de las manzanas, en nuestro caso) dos sistemas de ordenación, la solución concreta que en esta línea se desarrolla en el Plan General sobre el Parque Tecnológico cumple sobradamente los requisitos de calidad técnica que derivan de la buena práctica urbanística. Pero, además, respecto a otras soluciones similares contenidas en planes vigentes, se avanza un paso más en el control público de la ordenación final gracias, justamente, a los Estudios de Detalle.

Lo habitual en otros planes es que, cuando sobre un mismo ámbito espacial permiten más de una solución ordenancista, la opción (más o menos reglada) se encomiende al proyecto arquitectónico. Dado que éste es el instrumento para solicitar la licencia de edificación y ésta es un acto reglado, con dicho procedimiento se está privando a la Administración Urbanística de valorar la mayor o menor idoneidad de la solución elegida (basta con que cumpla). En la propuesta para el Parque Tecnológico, con carácter general (por motivos de simplificación administrativa no se exige cuando se plantea una actuación edificatoria unitaria sobre la totalidad de una manzana), se encomienda al Estudio de Detalle la elección entre uno de los sistemas de ordenación establecidos por el Plan General, así como la precisión, en base a sus parámetros, de la ordenación de los volúmenes. En tanto el Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento (artículo 31 TR), en su formulación debe incorporarse la justificación de sus determinaciones y, por tanto, de la idoneidad de la solución propuesta frente a otras posibles. Y, por la misma razón, en su aprobación puede y debe el Ayuntamiento valorar dicha idoneidad o proponer las correcciones pertinentes. Resulta evidente pues que situar la decisión sobre la alternativa de ordenación edificatoria en el Estudio de Detalle y no en el proyecto arquitectónico es una mejor solución desde el interés público de propiciar una mejor ordenación urbanística.

Por último hay que referirse a la objeción implícita de la GMU de que dicha decisión (es decir, la opción entre dos sistemas de ordenación edificatoria alternativos) no puede hacerla un Estudio de Detalle. Que tal afirmación es errónea resulta evidente cuando en la práctica dicha opción se hace, en muchos planes, a través del simple proyecto de arquitectura. Demostrado que cabe plantear dos opciones ordenancista sobre un mismo ámbito, la tesis de la GMU deriva al absurdo de admitir que la elección entre edificación cerrada o abierta se pudiera en el momento de solicitar licencia, pero no con un instrumento de ordenación intermedio. Pero es que, dado que las diferencias entre ambas zonas son siempre parámetros referidos a la conformación volumétrica de las futuras edificaciones (nunca, repetimos, respecto a los aprovechamientos ni a los usos), la elección entre una u otra es justamente un ejercicio de ordenación de volúmenes, que es precisamente el objeto específico de los Estudios de Detalle.

4. *La parcelación de las manzanas se realizará mediante los Estudios de Detalle en vez de en el instrumento de gestión del sector.*

Esta parece ser, en el fondo, la objeción que más preocupa a la GMU; sin embargo, creemos que deriva de una confusión sobre la naturaleza de la parcelación y sus relaciones con la gestión urbanística.

Para llevar a cabo la ejecución jurídica (gestión urbanística) y la ejecución material (ejecución propiamente dicha) de la ordenación pormenorizada de un sector de suelo urbanizable (como es el caso del Parque Tecnológico) es necesaria la distribución equitativa de los beneficios y de las cargas derivados del planeamiento a través de la reparcelación urbanística, es decir, mediante la "agrupación de las fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos" (artículo 27 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias).

La reparcelación del sector 5.7 Parque Tecnológico la hará ciertamente el instrumento de gestión procedente de acuerdo al sistema de actuación previsto

(Proyecto de Reparcelación en desarrollo del sistema de cooperación) y nunca ninguno de los Estudios de Detalle. Estos instrumentos operan, tal como se especifica suficientemente en las condiciones e instrucciones de la Ficha del sector, durante la etapa de implantación de usos y ejecución de la edificación que es posterior a la "distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento" (artículo 28 del Reglamento de Gestión), de la que se habrá ocupado previamente el instrumento de gestión mediante la correspondiente reparcelación.

Lógicamente, las "parcelas resultantes" que se adjudiquen mediante el proyecto de reparcelación serán coincidentes con cada uno de los ámbitos definidos en el plano de ordenación pormenorizada y codificados en la tabla de la Ficha del Sector bajo el epígrafe (justamente) "Parcela". Tales parcelas son, en principio, las parcelas ajustadas al planeamiento a que se refiere el artículo 27 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y las que se inscribirán como tales en el Registro de la Propiedad como resultado del proceso de equidistribución de beneficios y cargas. Cada una de tales parcelas resultantes tiene atribuido un aprovechamiento preciso así como una específica regulación de los usos admisibles y un doble sistema de ordenación edificatoria. Cumplen sobradamente todos los requisitos para ser consideradas parcelas urbanísticas y lo son, ya que sobre cada una de ellas, cabe presentar directamente un proyecto de arquitectura y solicitar la correspondiente licencia de obras de edificación.

Cuestión distinta es que cada una de esas parcelas finales puedan ser divisibles en un número entero de parcelas, siempre que cada una de ellas cumpla las condiciones sobre la parcela urbanística establecidas en las zonas de edificación (las que, por cierto, son en ambas idénticas en lo relativo a la dimensión superficial: 3.600 m2 de parcela mínima, aunque esto no es relevante a efectos de la argumentación). La división de una parcela en varias es un acto de ejecución que se autoriza mediante la formulación de un proyecto de parcelación (o de segregación, para usar la terminología del Reglamento de gestión) y, como se sabe, ocurre frecuentemente en cualquiera de las tipologías usuales (se formulen o no sobre ellas Estudios de detalle).

La segregación de una finca no implica, en sí misma, ningún efecto reparcelatorio ni tiene ninguna consecuencia sobre el reparto de beneficios y cargas del planeamiento. Hay que insistir en que la división de cualquier parcela resultante de la reparcelación del sector (coincidente con alguna de las delimitadas por el Plan General), de hacerse, se producirá una vez culminada la ejecución jurídica de la gestión. Se estará segregando una parcela que, a efectos de la gestión urbanística, será idéntica a otra que estuviera en suelo urbano consolidado. Para mayor garantía, aunque no sea necesario, se podría incluir en el Plan General la obligatoriedad de que no se puedan segregar las parcelas (manzanas) definidas en los planos en tanto no se haya culminado efectivamente el proceso de gestión y, por tanto, dichas parcelas hayan quedado libres de cualesquiera cargas pendientes.

Así pues, culminado el proceso de gestión estaríamos ante un sector en el que existen cinco grandes parcelas (las de uso pormenorizado ID/NT y con doble asignación de zona edificatoria), cada una de ellas coincidente con la totalidad de una manzana. Como ya se ha dicho, cada una de estas parcelas es, en principio, una parcela urbanística y por tanto susceptible de que sobre la misma se proponga una actuación de edificación unitaria presentando el correspondiente proyecto de arquitectura y obteniendo, en su caso, la pertinente licencia municipal. Ahora bien, también es posible (y seguramente probable) que los propietarios de cualquiera de ellas deseen segregarla en varias nuevas parcelas de forma que puedan acometerse actuaciones independientes. En otras condiciones, bastaría en este supuesto con presentar un proyecto de parcelación y, autorizado el mismo, inscribir las nuevas fincas en el Registro de la Propiedad. Pero, en este caso, se pretende vincular la eventual división parcelaria de una manzana a una solución concreta de distribución de volúmenes porque ambos actos están indisolublemente unidos, so pena de renunciar al mínimo control sobre la imagen final que se requiere desde los objetivos planteados para el desarrollo del Parque Tecnológico.

Lo que en realidad se hace a este respecto en la propuesta de ordenación pormenorizada del sector Parque Tecnológico es incorporar como parte del Estudio de Detalle la documentación constitutiva del proyecto de segregación sobre la manzana correspondiente. En su caso, no habría ningún obstáculo en establecer que la totalidad

del contenido necesario para los fines que se persiguen se formalice en dos documentos: proyecto de parcelación o segregación de la manzana (limitado a la segregación de ésta en nuevas parcelas urbanísticas, justificando que cada una de ellas cumple las condiciones de la correspondiente zona de edificación) y el Estudio de Detalle (que definiría la ordenación de los volúmenes finales, distribuidos, obviamente, sobre las unidades parcelarias del proyecto de parcelación); determinando asimismo, como es lógico, que cada uno de estos documentos se tramite y apruebe mediante los respectivos procedimientos y actos administrativos diferenciados. Pero lo que es imprescindible para el buen éxito del proceso de implantación del Parque Tecnológico es que ambos documentos se tramiten simultáneamente, manteniéndose la vinculación entre ambos. En todo caso, estas correcciones de naturaleza formal no afectan a la argumentación aquí expuesta, con la que se ha demostrado ya suficientemente que —en contra de lo sostenido por el informe de la GMU— la posible parcelación prevista en las manzanas no es propia en absoluto del instrumento de gestión (Proyecto de Reparcelación) y se realiza con posterioridad a la aprobación y a la inscripción registral del mismo.

Conclusiones:

Ciertamente, la ordenación pormenorizada del sector 5.7 Parque Tecnológico habría podido optarse por una ordenación "tradicional", asignando a cada manzana una única zona edificatoria y descartando el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en los supuestos de actuaciones en parcelas menores. Pero esa opción, a diferencia de la que se ha propuesto, no permitiría alcanzar combinadamente los objetivos de flexibilizar la consolidación de actividades y edificaciones y garantizar la congruencia y calidad de la imagen de conjunto del Parque Tecnológico.

Justamente para conseguir estos objetivos, se ha desarrollado la propuesta de ordenación pormenorizada, con el esfuerzo que exige asegurar que sus determinaciones son admisibles dentro de los condicionantes del marco normativo aplicable. Si esta condición se cumple, como se ha demostrado en este informe, las correcciones procedentes sólo pueden ser aquellas que mejoren la ordenación final y faciliten la consecución de los objetivos perseguidos (obviamente, dentro del interés público). Sin

perjuicio de las de orden menor señaladas en el anterior apartado 4, se considera que del informe de la GMU no se desprende ninguna razón por la cual se deban realizar otras correcciones a la ordenación pormenorizada del sector del Parque Tecnológico, manteniéndose por tanto tal como se presentó en el último documento de la Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife.

2.1.5.- **Informe sobre el uso del subsuelo y su régimen urbanístico (artículo 5.1.8, apartados 2 y 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.**

[Ver observaciones 24 y 25 de Tabla C del apartado 4]

Precisamente, el artículo que trata del uso del subsuelo y de su régimen urbanístico se introdujo en las Normas de Ordenación Pormenorizada a partir del documento de aprobación provisional, al detectarse la necesidad de completar la regulación con una referencia que viene simplemente a aportar un contenido explicativo que ayudará a la comprensión de las determinaciones relacionadas con este asunto. Y por otro lado, concreta la admisibilidad de los usos que se pretendan implantar en tales situaciones, lo que resulta plausible.

Los apartados cuestionados del artículo 5.1.8, tienen el siguiente texto:

> *2.- El uso del subsuelo podrá ser autónomo o vinculado a la edificación situada sobre la rasante o del suelo de la parcela. En el caso de ser autónomo, el uso vendrá determinado por la calificación urbanística de la parcela, pudiendo admitirse con tal carácter los siguientes: aparcamientos subterráneos, equipamientos de actividades que puedan desarrollarse en tales condiciones, Infraestructuras de servicios, industrial, almacenaje, recreativo, y todos aquellos autorizables según la normativa aplicable y que se permitan en las Ordenanzas Municipales correspondientes.*
>
> *3.- De acuerdo con lo establecido en el TRLOTENC, el subsuelo de los sistemas locales y generales se presume de dominio y uso público, por lo que su ocupación queda supeditada a la pertinente autorización o concesión de utilización del dominio público, salvo en los casos en que expresamente se admita su titularidad privada o utilización privativa.*

Respecto al primer apartado, el informe de la GMU considera que esta regulación puede presentar algunos conflictos en su futura aplicación a casos concretos, pero dichos supuestos los plantea en comparación con la regulación contenida en el planeamiento vigente. Desde luego, la que contiene la Revisión del PGO es distinta, lo que no la convierte en improcedente.

Efectivamente, como señala el informe de la GMU, la concreción de las únicas limitaciones que se pretende que existan en la admisión de usos en el subsuelo provienen: en primer lugar, de la propia normativa del PGO respecto a los posibles usos a implantar bajo rasante (ver condiciones de admisibilidad de cada uno de los usos en sus capítulos respectivos); en segundo lugar, de la normativa sectorial aplicable en cada caso y en cada circunstancia y situación; y en tercer lugar, de lo que contengan al respecto las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, las Ordenanzas Municipales de Actividades Clasificadas y, en su caso, las Ordenanzas Ambientales (que también pueden contener requisitos y condicionantes).

Con relación al segundo apartado, las observaciones realizadas en el informe de la GMU no dejan de ser ciertas, como también lo es que la normativa urbanística no tiene por qué reproducir en cada precepto los conceptos, principios y disposiciones de aplicación general de la legislación básica, plena o sectorial. Pues está claro, que los usos admitidos en el subsuelo de espacios de dominio público, para su implantación, deberá haberse producido el trámite pertinente relativo a su titularidad, bien mediante concesión administrativa conservando la condición de dominio público o bien mediante la desafectación, en su caso, de los bienes y la constitución de la oportuna división horizontal.

Por último, se debe aclarar que al decirse en el apartado 3 la frase "*en los casos en que expresamente se admita su titularidad privada o utilización privativa*", en absoluto se está otorgando desde el planeamiento ningún

carácter o titularidad, sino permitiendo (admitiendo) que lo pueda tener, obviamente a través de los procedimientos y actos pertinentes.

Conclusión:

Los apartados 2 y 3 del artículo 5.1.8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada no vulneran ningún precepto de la legislación y normativa aplicable. Y su inclusión resulta conveniente, por cuanto vienen a cubrir un vacío que se hizo más presente a partir de la mención a este asunto que contiene la Ley de suelo estatal de 2007 (hoy, artículo 17.4 del Texto refundido de la Ley de suelo estatal).

2.2.- **Contestaciones a los Informes emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo**

Con fecha 23 de marzo de 2009 se remitieron al equipo redactor los informes técnicos y jurídicos evacuados por los servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo, respecto a las subsanaciones de los reparos y errores materiales indicados en el Dictamen emitido por la Ponencia Técnica de la COTMAC, así como otros errores materiales detectados, contenidos en el documento de la Revisión del PGO fechado en julio de 2008, y que fue entregado a la Gerencia Municipal de Urbanismo a finales de ese mes.

Posteriormente, el 25 de junio de 2009 se remitió al equipo redactor "Informe relativo a cuestiones sustanciales que afectan al documento de aprobación definitiva del PGO de Santa Cruz de Tenerife para la subsanación de los reparos acordados por la Ponencia Técnica de la COTMAC en sesión de fecha 23 de abril de 2008", emitido por la Jefa de Servicio Administrativo de Planeamiento y el Gerente de Urbanismo.

En consecuencia con lo anterior, el presente segundo apartado de esta Memoria se refiere a la descripción de las subsanaciones derivadas de las observaciones expuestas en los citados informes de la Gerencia Municipal de Urbanismo (entregados al equipo redactor el 23 de marzo y el 25 de junio de 2009), con respecto a las subsanaciones realizadas en el documento de la fase anterior derivadas de los reparos expuestos en el Dictamen aprobado por la Ponencia Técnica de la COTMAC el 26 de marzo de 2008 (referidos en el apartado anterior) y de los errores materiales detectados por dichos servicios municipales, procediéndose a incluir un informe–síntesis del equipo redactor sobre cada una de las cuestiones planteadas y, en su caso, a describir la nueva subsanación realizada o la matización o corrección de la practicada en el documento de 2008.

Para ello, se aportaron las cuatro tablas siguientes, resultando en cada una de ellas el número de subsanaciones siguientes:

- Relación de subsanaciones sobre reparos expuestos por la Ponencia Técnica de la COTMAC (según acuerdo de 26 de marzo de 2008) no aceptadas o aceptadas con matizaciones en los Informes de la Gerencia Municipal de Urbanismo (64 subsanaciones).

- Relación de subsanaciones sobre errores materiales expuestos por la Ponencia Técnica de la COTMAC (según acuerdo de 26 de marzo de 2008) no aceptadas o aceptadas con matizaciones en los Informes de la Gerencia Municipal de Urbanismo (65 subsanaciones).

- Relación de las observaciones expuestas en el Informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo (33 subsanaciones).

- Relación de los errores materiales expuestos en Informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo (59 subsanaciones).

En total, 221 subsanaciones.

2.2.1.- **Relación de subsanaciones de reparos expuestos por la Ponencia Técnica de la COTMAC (25 de marzo de 2008) no aceptadas o aceptadas con matizaciones en los Informes de la Gerencia Municipal de Urbanismo.**

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
1	Memoria Ambiental	Se estima que el Documento de Memoria Ambiental debe someterse a un trámite adicional de información pública para cumplir el mínimo de 45 días.	Se someterá a exposición pública de 45 días.	1757	Se propone someter el documento a exposición pública 45 días. En cualquier caso, será necesario concretar que partes del documento (además de la memoria ambiental) y que ámbitos de ordenación (que hayan sufrido variaciones sustanciales) deben salir a información pública, y por ende, son susceptibles de alegaciones. En este sentido, es ilustrativo el artículo 11.3 a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante, TR LS), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.	Se adjunta informe específico en el "Anexo. Informes complementarios" de este documento. Efectivamente, se ha de concretar qué ámbitos y qué documentos deben someterse a información pública. De cualquier manera, parece que a la vista del artículo 37.1 del RPIOSPC deben ser los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante quienes señalen las rectificaciones que suponen una alteración sustancial del documento.	Se ha elaborado un plano representativo de las áreas, ámbitos y sectores, en cuya ordenación se han producido alteraciones sustanciales y una lista con los documentos que han sufrido cambios importantes, y que conforman las partes del documento que a juicio del equipo redactor deben someterse a una nueva información pública.
2	Puerto	Sin perjuicio de la ordenación prevista en el PE del Puerto vigente, es preciso recabar un informe aclaratorio de la Autoridad Portuaria que clarifique la adecuación de la ordenación prevista por la Revisión del PGO con respecto a la Revisión del Plan Especial formulado por dicho Organismo que se va a someter a aprobación inicial, con el fin de garantizar la necesaria coordinación entre planeamiento general y especial.	Se adjunta el informe.	1758	Ver informe pag. 1758	El informe de la Autoridad Portuaria del 8 de agosto 2008 es favorable condicionado. Debe incluirse en el expediente administrativo.	En el expediente administrativo se aporta el informe emitido por la Autoridad Portuaria fecha 8 de agosto de 2008.	
4	Defensa SSU 4.1. Hoya Fría	Se deberá hacer mención a la necesidad de informe previo del Ministerio de Defensa. Se debe señalar la condición de militar de los acuartelamientos de Almeida y Hoya Fría	Se adjunta el informe.	1758, 1759,1785r , y 1934 y 1935	1. La Ponencia Técnica interesa que en la fichas de los ámbitos afectados por las zonas de seguridad de las bases militares [señaladas en el informe de la Secretaría de Estado de Defensa de fecha 15 de junio de 2007 (que no obra en el expediente administrativo)] se haga mención a la necesidad del informe previo del Mº de Defensa (de cara a la autorización de obras, trabajos, instalaciones o actividades). En concreto, se insta a que en la ficha del sector de Hoya Fría se recoja la continuidad de la instalación militar con carácter operativo; reparo que no se ha sido observado. 2. En todo, habrá de recabarse una copia del informe emitido por la Secretaría de Estado de Defensa con fecha 15 de junio de 2007. 3. En cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 3, 7, 8, 9, 10 y 11 de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional y en los artículos 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 del Reglamento de Ejecución de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, las fichas de los ámbitos de suelo urbano consolidado "AMB. 5.14.1 Núcleo El Sobradillo 1", "AMB. 5.13.1 Barranco Marrero – Tíncer Alto" y "AMB. 5.13.2 Barranco Marrero – El Sobradillo" contemplan a modo de observación la necesidad de solicitar informe previo del Mº de Defensa con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación que se refieran a parcelas incluidas en la zona de seguridad "El Polvorín". No obstante, no se recoge previsión alguna en los ámbitos de ordenación adyacentes a los acuartelamientos de Almeida y Hoya Fría.	1. Se deberá adjuntar en el expediente administrativo una copia del informe emitido por la Secretaría de Estado de Defensa con fecha 15 de junio de 2007. 2. En las fichas de los ámbitos afectados por las zonas de seguridad de las bases militares de los acuartelamientos de Almeida y Hoya Fría, así como del Polvorín de Geneto se deben contemplar las restricciones que la Ley 8/75, de 12 de marzo, determina para llevar a cabo cualquier obra ó edificación en el perímetro de seguridad. 3. En el sector de Hoya Fría, se deberá establecer en la ficha que la formulación del Plan Parcial queda supeditada a la programación para la desactivación del acuartelamiento y consiguiente desafección de los terrenos para la Defensa Nacional.	1. En el expediente administrativo se aportan los informes emitidos por el Mº de Defensa de fecha 15 de junio de 2007 y de 27 de febrero de 2009. 2. En las fichas de los ámbitos afectados por las zonas de seguridad de las bases militares de los acuartelamientos de Almeida y Hoya Fría, así como del Polvorín de Geneto se deben contemplar las restricciones que la Ley 8/75, de 12 de marzo, determina para llevar a cabo cualquier obra ó edificación en el perímetro de seguridad. 3. En las condiciones e instrucciones de la ficha del sector SSU-4.1 Hoya Fría se Respecto de Hoya Fría, se establece lo siguiente. "La formulación del Plan Parcial para el desarrollo de este sector queda supeditada a la programación para la desactivación del acuartelamiento y consiguiente desafección de los terrenos para la Defensa Nacional."
6		En la ficha del sector de Hoya Fría se debe recoger el siguiente condicionante: Respecto al acuartelamiento de Hoya Fría, aún cuando está prevista la desactivación del mismo, una vez se culmine con el proceso de concentración de Unidades en la Isla, debe contemplarse la continuidad de la instalación con carácter operativo hasta entonces, lo que resulta incompatible con el planeamiento previsto. Se deberá hacer mención a la necesidad de informe previo del Ministerio de Defensa.	Se subsana en los mismos términos.					
133		Se deberá establecer que la formulación del Plan Parcial queda supeditada a la programación para la desactivación del acuartelamiento a que se refiere el informe del Ministerio de Defensa, lo cual deberá acreditarse como complemento al citado informe institucional señalado en el epígrafe 2.5. De no predeterminarse dicha programación temporal, el suelo deberá recategorizarse como Urbanizable No Sectorizado Diferido.	Ver subsanación nº 6.					
7	Dotaciones Educativas	La Gerencia Municipal de Urbanismo debe recabar informe de la Consejería de Educación que señale si están cubiertas las dotaciones docentes o, en su caso, cuáles serían las dotaciones necesarias.	Se adjunta el informe.	1759 y 1761	La Ponencia Técnica solicita que se recabe informe de la Consejería de Educación en el que se señale si se encuentran cubiertas o no las dotaciones docentes, y en su caso, cuáles serían necesarias. No consta que se haya emitido el referido informe.	La GMU ha de recabar informe de la Consejería de Educación	En el expediente administrativo se aporta el informe emitido por la Consejería de Educación.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
16		(1) Debe recogerse esta calificación como SG de Usos Dotacionales (2) En la Revisión del Plan General se aprecia una minoración de parcelas adscritas a dotaciones docentes publicas, respecto al PG vigente; Entre otras: Se eliminan varias dotaciones docentes públicas previstas en el PGO vigente: En el Toscal, Colinas de Bello Monte, Chamberí, Tincer Bajo y Tíncer - Barranco Grande, así como la reducción de las reservas previstas en Valleseco, sin que se prevea su localización alternativa, en base a las mayores demandas presumibles por el incremento poblacional previsto.(Véase observaciones) OBSERVACIONES: - Ante la minoración de dotaciones docentes operadas en suelo urbano la GMU debe recabar informe de la Consejería de Educación que señale si están cubiertas las mismas o, en su caso, cuáles serían las dotaciones necesarias de acuerdo a las previsiones de población de la Revisión del PGO.	(1) se utiliza la denominación propuesta Ver subsanación nº 7	1761 y 1762	1. Si bien la ponencia técnica interesa, en coherencia con lo dispuesto en el anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por el TR LOTENC, que los sistemas generales de dotaciones pasen a denominarse "sistemas generales de usos dotacionales", tanto el apartado 6 de la Memoria de ordenación estructural como el Fichero de Actuaciones de Ejecución de los sistemas generales de dotaciones y espacios libres, siguen manteniendo la expresión "sistemas generales de dotaciones". 2. En lo que atañe a la reducción de parcelas adscritas a dotaciones docentes públicas, habrá que estar al informe que, en su día, evacue la Consejería de Educación (a efectos de determinar si están cubiertas o no las citadas dotaciones), que a día de hoy no obra en el expediente administrativo.	1. Se verifica el error. Se ha de introducir en todos los documentos de la Revisión la denominación:"Sistema General de Usos Dotacionales". 2. IDEM Nº 7	Se recoge la denominación "Sistema General de Usos Dotacionales" en todos los documentos de la Revisión.
17		Se señalan como equipamientos estructurales docentes los colegios privados existentes: La Salle, Dominicas y Hogar Escuela y otros similares se excluyen: La Pureza y las Escuelas Pías, sin que se justifique. En la memoria deberá recogerse una justificación al respecto y definir su régimen jurídico específico en la normativa para el caso que los titulares no continúen con la actividad docente.	Se elimina el carácter estructurante de tales equipamientos.	1938	No se justifica la exclusión como equipamientos estructurales de los centros docentes del Hogar Escuela, La salle y Dominicas.	En la 1762 se acepta y en la 1938 considera que hay que justificar la eliminación como EE (cuando la justificación que nos pide la PT es por considerarlos EE). A la vista de lo planteado por la Ponencia Técnica se entiende más adecuado, de acuerdo al propio modelo de ordenación estructural, no determinar ninguno de los equipamientos docentes con el carácter de Equipamiento estructurante.	No se realiza cambio alguno.
8	Convenios Urbanísticos	En los Tomos 2.1.4B y 2.1.4.BII se hacen figurar una serie de propuestas de convenios (innominados en algunos supuestos) que no aparecen suscritos por el interesado. Se estima la conveniencia de que tales propuestas de convenios vengan firmadas por los interesados, en cumplimiento con la regulación sobre convenios urbanísticos que se recoge en los artículos 236 y 239 del Texto Refundido y 243 a 249 del Reglamento de Gestión. El análisis de legalidad sobre los convenios, se realizará una vez se incorporen al Plan debidamente suscritos. Deberá acompañarse informe de los correspondientes informes técnico y jurídico municipales.	Se presentan las propuestas de Convenios firmadas. Se adjunta informe municipal.	1759	Será necesario remitir al Equipo Redactor el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Gestión a efectos de que proceda a la corrección de reparos puestos de manifiesto, y en su caso, caso, suscribir posteriormente los convenios con los interesados.	Ver apartado introductorio del Tomo 2.1.4 de Anexos de Convenios.	Se incorporan suscritos todos los convenios que ya cuentan con texto definitivo ya sometidos a información pública y se diferencian las propuestas de convenio urbanístico, que serán sometidas por primera vez a dicha información pública y las propuestas anteriores, que han sufrido alteraciones. En determinados convenios se incorpora una adenda con el fin de atender los nuevos contenidos requeridos por los servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sus informes, así como la documentación relativa a la titularidad y a la representación. Además, se incorpora una nueva propuesta de convenio no recogida en el documento de julio de 2008.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO							A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
21	AUE y ARU	El PGO establece en suelo urbano consolidado la previsión de Actuaciones Urbanísticas Específicas (AUE) y Actuaciones de Renovación Urbana (ARU). Tales actuaciones, definibles como asistemáticas, tienen por finalidad garantizar la finalización de elementos urbanizatorios y/o dotacionales que resten por realizar, de forma previa o simultánea al proceso edificatorio y con cargo al promotor de la actuación. Con el fin de garantizar su encuadre en el suelo urbano consolidado, evitando la posibilidad de reservas de dispensación y garantizando el principio básico de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, en todas las AUE y ARU donde se prevea un incremento del aprovechamiento urbanístico deberá establecerse que al menos un 10% de dicho incremento es de cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento, así como la aplicación del coeficiente por uso del PGOU 92, en su caso. Asimismo, y para garantizar la viabilidad de la gestión, debe contemplarse que, en aquellos casos en los que no se suscriba o se incumpla el pertinente convenio urbanístico, pueda acudirse a las vías de ocupación directa y expropiación forzosa previstas para las actuaciones aisladas (art. 145 TR). Estos condicionantes deberán recogerse en la Normativa de Ordenación Pormenorizada, con el carácter de aplicación general a todas las AUE y ARU donde se produzcan tales presupuestos de hecho. Ello, sin perjuicio de que, para algunas de tales actuaciones, se establezcan condicionantes complementarios, que se señalarán al examinar las diferentes áreas de ordenación urbana.	Se establece el deber de cesión de incremento de aprovechamiento en actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado en el artículo 2.3.4 de las Normas de Ordenación Estructural, en las fichas de las AUE y ARU, así como en los convenios urbanísticos donde dicho supuesto se produzca.	1762	Ver informe GMU pag. 1762	1. Se mantienen las determinaciones del documento de la Revisión presentado en Julio 2008 conforme al Informe emitido por la Jefa de Servicio Administrativo de Planeamiento y del Gerente de Urbanismo de fecha 25 de Junio de 2009. 2. No obstante, para evitar errores, se ha de revisar en el fichero y en el art. 2.3.1.5 y 2.3.4.2 de las NOE lo referente al 10% de cesión del aprovechamiento en las AUE y ARU, en las que se haya incrementado la edificabilidad con respecto al planeamiento vigente.	1. No se realiza cambio alguno. 2. Se revisa en el fichero y en el art. 2.3.1.5 y 2.3.4.2 de las NOE lo referente al 10% de cesión del aprovechamiento en las AUE y ARU, en las que se haya incrementado la edificabilidad con respecto al planeamiento vigente.
168	AUE y ARU NOP Art. 2.5.2	Se deberá establecer en la normativa lo señalado en la observación preliminar de este apartado respecto de las AUE y las ARU.	Se introduce un nuevo apartado 2 (pasando el 2 a ser 3), que reproduce lo contemplado en el art. 2.3.4 de las NOE.	1804	Ver informe GMU pag. 1804		
169	AUE y ARU NOP Art. 2.5.3	Se deberá establecer en la normativa lo señalado en la observación preliminar de este apartado respecto de las AUE y las ARU.	Se añade en el apartado 2 una matización con relación al 2.3.1, apartado 5.	1804	Ver informe GMU pag. 1804		
165	AUE y ARU NOP Art. 2.3.1 Ap 5	A modo de aclaración, en el punto 5 al referirse a los ámbitos de suelo urbano, aunque nada diga, se ha de entender también en este caso como No Consolidado, máxime cuando en el punto 1 anterior, las unidades de referencia para la actuación de gestión urbanística se definen como los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización.	En el apartado 5 se introduce una referencia expresa al artículo 21.3 del RGESPC, para atender a la aclaración solicitada.	1803	Ver informe GMU pag. 1803		
19	NOE Art. 5.4.4 PAT	En coherencia con lo establecido en el artículo 25.1 de TxRf, los PAT son instrumentos de carácter excepcional que por razones de justificado interés general precisen su implantación en suelo rústico no clasificado de protección ambiental (…) y que necesariamente hayan de localizarse en suelo rústico o que, por su naturaleza sea incompatible con suelo urbano/urbanizable. En base a ello se requiere: 1. Por un lado, limitar los proyectos para usos de carácter sanitario-asistencial a los que necesariamente deban ubicarse en suelo rústico (tales como balnearios, clínicas veterinarias, perreras o similares). 2. Por otro lado, no debe establecerse una prohibición general de usos industriales, con el fin de posibilitar la implantación de actividades que precisan su alejamiento de núcleos urbanos. Finalmente, en cuanto a la cuantificación del canon, debe hacerse una remisión a lo establecido en la pertinente Ordenanza municipal.	Se realizan las correcciones pertinentes.	1938	Condiciones de los proyectos de Actuación Territorial: limitar los proyectos para uso de carácter sanitario asistencial a los que necesariamente deben ubicarse en suelo rústico; y no establecer prohibición general al uso industrial.	1. Sobre lo relacionado con el uso de carácter sanitario en el mencionado artículo ya se había introducido la limitación a aquellos proyectos que necesariamente deban ubicarse en suelo rústico. 2. Se detecta un error en el artículo 5.44 de las NOE, ya que el apartado 2 se debía haber eliminado al introducirse el subapartado 1,f) anterior a instancias del informe de la Ponencia. Ambos son contradictorios, debido a lo cual se ha de suprimir dicho apartado 2.	1. No se realiza cambio alguno. 2. Se elimina el apartado 2 del artículo 5.4.4 de las NOE renumerándose el mismo.
13	Diferencia de aprovechamiento entre sectores AT-3	Reducir la diferencia máxima de aprovechamiento entre sectores para su cumplimiento. Diferencia máxima de aprovechamiento medio entre sectores del área territorial ≤ 0.49 x 1.15 ≤ 0.56 (art. 32.2.B) 2) del TxRf). * Aprovechamiento medio erróneo. En los Moriscos 2. Incumple	Se subsana para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC.	1760 y 1936	Ver informe GMU pag. 1760 y 1936	Se mantienen las determinaciones del documento de la Revisión presentado en Julio 2008 conforme al Informe emitido por la Jefa de Servicio Administrativo de Planeamiento y del Gerente de Urbanismo de fecha 25 de Junio de 2009.	No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
20		1. Conforme al art. 60.3 del Texto Refundido la asignación de coeficientes de ponderación por uso y tipología, así como el de "sector" en función de su concreta situación dentro de la estructura territorial, deberá ser razonada. Para ello se requiere completar el epígrafe correspondiente de la Memoria Pormenorizada, respecto a motivar la adopción de tales coeficientes. 2. El documento analizado establece una comparativa entre sectores de una misma área territorial entre aquellos destinados a un mismo uso global y no comparada a la totalidad de los sectores tal como se define en el art. 32.2.b) 2) del Texto Refundido. Por tal motivo se producen diferencias mayores al 15 % del aprovechamiento medio entre sectores (tal como se refleja en el epígrafe 8) de este informe). Estas diferencias requieren ser subsanadas, adoptando incluso la adscripción de Sistemas Generales a los sectores de mayor aprovechamiento medio para su armonización con los demás. 3. Asimismo, a los efectos de verificar el efectivo destino a Vivienda de Protección, del 25 % del aprovechamiento conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, se requiere aportar un cuadro resumen que contenga el aprovechamiento urbanístico global de cada uno de los ámbitos y sectores destinados a dicho uso. (Art. 27 Ley 2/2003 de la Vivienda de Canarias y D.27/2006 que la desarrolla).	1. Se realiza la motivación en el epígrafe correspondiente de la MOP. 2. Se subsana para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC. 3. Se adjunta tal cuadro resumen en el epígrafe correspondiente de la MOP.	1760 y 1936	Ver informe GMU pag. 1760 y 1936		
1	Memoria Ambiental f) Indicadores de los objetivos ambientales	Por lo que se refiere a los indicadores ambientales, se han detectado las siguientes deficiencias: - No se ha hecho referencia a las especies de flora y de fauna incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias. - En el apartado de invertebrados protegidos no se ha hecho referencia a la presencia del coleóptero Rhopalomesites euphorbiae, considerado en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias como "En peligro de extinción". Por otro lado, en la tabla de especies amenazadas según los criterios IUCN, no se ha hecho referencia al molusco Hemicycla modesta, a cuya presencia en el término municipal hace referencia el documento ambiental. - No se ha considerado la presencia de las siguientes especies de la flora consideradas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias: Pimpinella anagodendron, Convolvulus fruticulosus Bystropogon odoratissimus, Solanum vespertili subsp. Vespertilio, Salvia broussonetii. - En la relación de las especies protegidas, se considera la presencia de Normania nava, especie que según los últimos datos disponibles, parece que se encuentra ausente del ámbito municipal. Por lo tanto se debe confirmar la consideración de esta especie en este apartado. - En general se debe actualizar los listados de especies protegidas de la fauna vertebrada puesto que se ha detectado la ausencia de algunas especies consideradas en la normativa vigente (p. ej. Sterna hirundo, ave cuya presencia ha sido constatada en las inmediaciones del Puerto de Santa Cruz).	Se han actualizado los diferentes indicadores de los objetivos ambientales del Plan según lo dispuesto en el Documento de Referencia (4. Indicadores de los Objetivos Ambientales).	1763	Siguen sin subsanarse las siguientes cuestiones: - a) En el apartado de invertebrados debe hacerse referencia al coleóptero "Rhopalomesites euphorbiae". Tampoco se hace alusión al molusco "Hemicycla modesta". - b) Será necesario verificar si en nuestro municipio está o no presente la especie vegetal "Normania Nava". - c) Sigue sin contemplarse la referencia al ave "Sterna Hirundo".	a) En el apartado de invertebrados debe hacerse referencia al coleóptero "Rhopalomesites euphorbiae" y al molusco "Hemicycla modesta". b) Verificar si en el municipio está presente la especie vegetal "Normania nava". c) Hacer referencia al ave "Sterna hirundo".	En la Información ambiental actualizada del Tomo I.1 del Documento se incluyen las siguientes referencias: b) En el capítulo 2.3.1 la referencia a la especie vegetal "Normania nava". a) En el capítulo 2.4.1 la referencia al coleóptero "Rhopalomesites euphorbiae". c) En el capítulo 2.4.2 la referencia al ave "Sterna hirundo"

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
33	Fichas de los sectores y los ámbitos correspondientes (50% Pendiente)	Tal y como se establece en la directriz DOG 112, el planeamiento urbanístico prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo y según la DOG 112.3 se evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros. En este caso hay que prestar especial atención a los siguientes ámbitos de gestión: Valleseco-Rebolado-Diana (SUNCO 11, 1.10); San Andrés-Ladera A (SUNCO-5, 1.7.4.A); San Andrés-Ladera B (SUNCO 6, 1.7.4. B); El Suculum (SUNCO-4, 1.6.3b); Valle-Tahodio (SUSNO-6, 2.1); Las Mesetas-Los Lavaderos (SUNCNO-4, 2.9), El Partido (SUSO-1, 2.2).	En cumplimiento y desarrollo de la citada directriz, se ha establecido una prohibición general de urbanización y edificación en terrenos con pendientes superior al 50%, exceptuando aquéllos que gocen de derechos urbanísticos preexistentes (esto es, suelos ya ejecutados o suelos ordenados con derecho en plazo). En los suelos que se mencionan se ha realizado un estudio clinométrico, estableciendo en la ordenación la calificación como espacios libres de los terrenos con pendiente superior al 50% (salvo los suelos con ordenación preexistente: Rebolado-Diana, Suculum y el Partido) y, en los suelos sujetos a planeamiento de desarrollo, se ha incorporado como determinación vinculante, la imposibilidad de urbanizar y edificar dichos terrenos y su calificación preferente como espacio libre de protección.	1763	El equipo redactor afirma que se ha establecido una prohibición general de urbanización y edificación en terrenos con pendientes superior al 50 %, exceptuando aquéllos que gocen de derechos urbanísticos preexistentes (como es el caso del Rebolado-La Diana; Suculum y el Partido); sin embargo, debe tenerse en cuenta que uno de los objetivos que persigue la revisión del Plan General de Ordenación es adaptarse a la Ley 19/2003, de 14 de abril. salvo las unidades de actuación de régimen transitorio incluidas en el AMB 1.10.3 El Rebolado-La Diana (que pueden haber patrimonializado su derecho a edificar), el ámbito del Suculum y el sector del Partido no cuentan con instrumentos de ejecución del planeamiento aprobados, por lo que les es de plena aplicación la prohibición general prevista en la DOG 112.	El sector SSU 2.2 El Partido es de régimen transitorio. Por lo que no le es de aplicación la prohibición general prevista en la DOG 112. Se revisan las pendientes del terreno de las unidades de actuación del Ámbito 1.6.3b, constatando que la pendiente en ambas unidades no llega a superar el 40%.	No se realiza cambio alguno.
46	Ámbito 1.7.1. San Andrés	1. El frente marítimo de San Andrés figura como SUCO, ocupando espacio de litoral. Dada la inexistencia de urbanización consolidada, se estima que lo procedente es categorizar este frente marítimo con la categoría de SUNCNO. 2. En la AUE-1 se recomienda mantener un ancho homogéneo de la Calle Santa Lucía, en su entronque con la Calle San José, sin producir un estrechamiento de la misma. En el PGO vigente, este estrechamiento se producía para no afectar a las edificaciones existentes, que en este PGO no quedan protegidas. Véase la tipología Ae 86.	1. Se subsana en los mismos términos. 2. Se prefiere mantener la misma ordenación, por tratarse de una solución pactada, a la cual se le ha dado una solución específica para el lugar donde se ubica, incluyendo una cesión de parte de los locales para el Ayuntamiento. En cualquier caso, tal estrechamiento no afecta a la funcionalidad del peatonal, ni del sistema, en general.	1768 y 1769	No queda justificado el no cumplimiento del reparo, dado que la variación de la alineación de la calle se produce en una AUE donde la ordenación es nueva con respecto al planeamiento vigente.	Esta es una de las pocas recomendaciones de la PT que se decidió no atender, de común acuerdo con los técnicos de la GMU y en base a la explicación que consta en la descripción de la anterior columna, aunque ahora no se acepte la ordenación ni la propuesta de Convenio.	No se realiza cambio alguno.
47	Ámbito 1.8.1. Cueva Bermeja Ladera Este	1. Eliminar en la parte superior de la ladera, la manzana al sureste que está vacía reajustando la clasificación del suelo rústico, (pendiente mayor del 50 %, incumpliendo la DOG 112.3.). 2. Por igual motivo se debe de eliminar el acceso por el sur salvo que se justifique un mejor trazado. 3. Respecto UA LA 30 del PGO vigente, que no se ha desarrollado, debe mantener la categoría de SUNCO con los reajustes previstos en la Revisión del PGO. 4. El suelo que figura como área ajardinada lindando con la nueva vía de penetración Este, debe pasar a Actuación de Sistema Local como Parque Urbano para garantizar su tratamiento.	1. Se elimina la manzana. 2. Se elimina el acceso por el sur. 3. Se reduce el área y desaparece la unidad, dada la pendiente superior al 50 % de la ladera 4. El suelo se pasa a AL Parque Urbano.	1769 y 1939	Debería de estudiarse una solución mejor o mantener la delimitación del planeamiento vigente.	Se entiende que la solución de la Revisión es mejor que la de la Adaptación básica, ya que permite el acceso rodado a las edificaciones situadas en la parte alta del barrio, tal y como se nos solicitó por parte de la asociación de vecinos.	No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
50	Ámbito 1.9.1.A. La Quebrada - San Juan	1. Se debe delimitar una Actuación Urbanística Específica (AUE) que englobe los terrenos de AGRICAN (TEXENEN, S.L.), tanto los que cede por estar afectados por el estudio de riesgos, como la manzana edificable que se crea con carácter de compensación, así como el espacio libre colindante con dicha manzana, que deberá ser cedido por la propiedad. 2. La AUE está sujeta, conforme a normativa, a la cesión del 10 % de incremento de edificabilidad, en su caso. 3. La ejecución está supeditada a la previa suscripción de convenio urbanístico incorporado al PGO, entre Ayuntamiento y propiedad.	1. Se delimita tal AUE. 2. Se incorpora el deber de cesión en la ficha de la AUE y en la propuesta de convenio 3. Se incorpora propuesta de convenio para su información pública	1770	1. La delimitación de la AUE no se corresponde con la que aparece en el anexo de Convenios del PGOU-92 (consultados los datos catastrales tampoco se corresponden con dicha delimitación.) 2. Se incorpora el deber de cesión en la propuesta de convenio pero no se cuantifica el incremento de edificabilidad. 3. Se incorpora propuesta de convenio, si bien ésta se informa desfavorable.	Los terrenos incluidos en la AUE, de que se trata, poseen las condiciones para su clasificación como suelo urbano en la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización. La necesidad de suscribir un convenio urbanístico proviene de la ocupación de suelo edificable propiedad de la entidad citada, para la ejecución urgente de obras derivadas de los Estudios de Riesgo elaborados después de la riada de marzo de 2003 y de la adaptación de la ordenación para compensar el aprovechamiento de dicho suelo ocupado. En tal sentido, el equipo redactor ha incluido lo que se le planteó en su día en las Comisiones de Seguimiento celebradas en noviembre y diciembre de 2007.	No se realiza cambio alguno.
51	Ámbito 1.9.6. Barrio Nuevo - El Valle	La UA-LA 16 (discontinua) del PGO vigente, no reúne las condiciones legales necesarias para su categorización como SUCO (art. 50 y 51 del TxRf), por lo que requiere su recategorización como SUNC con sus respectivas limitaciones, y reservas legales (art. 36 del TxRf).	Se clasifica como SUNC para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC.	1770	Se crea un nuevo Ámbito 1.9.6 Barrio Nuevo del valle Este, que se categoriza como SUNCNO, quedando remitido a un plan parcial. Dicho plan parcial se encuentra atravesado por una vía que al estar fuera del P.P condicionará el futuro desarrollo del mismo, por lo que debería de estudiarse una mejor solución.	En el Ámbito 1.9.6 se debe incluir la vía en la unidad de actuación, manteniendo el mismo coeficiente de edificabilidad, aplicado a la nueva superficie total.	En el Ámbito 1.9.6 se incluye la vía en la unidad de actuación, manteniendo el mismo coeficiente de edificabilidad, aplicado a la nueva superficie total.
54	Ámbito 1.10.4. La Cardonera Baja	1. La UA 3 forma parte, en el PGO vigente, del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Valleseco, por lo que debe mantener esta clasificación de suelo. 2. El resto del ámbito, en su conjunto, requiere cumplimentar los estándares establecidos en el art. 36.1. del TxRf sin que tenga cabida la consideración de escasa entidad del ámbito, cuando supera los 20.000 m² y, al menos el 60% está vacío y, reglamentariamente, no se ha regulado la modulación de los estándares "sin merma de su superficie" (art. 36.3. del TxRf).	1. Se incluye esta UA en el nuevo sector "Valle Seco Este". Ver subsanación nº 44. 2. Se subsana en los términos establecidos para cumplir con dicho artículo del TRLOTENC.	1771	No aceptado. 1771 1.-Se incluye la UA-3 Y UA-4 en el nuevo Sector Urbanizable "Valleseco Seco Este". 2.-Se varía la ordenación para cumplir con los estándares del art 36.1, para ello se disminuye notablemente la edificabilidad. Esto junto a la cantidad de edificaciones existentes sobre las que no se puede reparcelar, y las que resultan afectadas por la nueva ordenación hace inviable el desarrollo de las unidades. Debería estudiarse posibles alternativas a la misma, como por ejemplo pasar parte de la zona de edificaciones consolidadas a SUC o al asentamiento rural colindante, e incluir el resto no edificado en el sector de suelo urbanizable inmediato. Otra opción sería defender la escasa entidad del ámbito al tener menos de 20.000m².	No es cierto que exista una "cantidad de edificaciones" dentro del sector delimitado; y la ordenación no se varía sino que se determina como suelo urbanizable no ordenado, porque la ordenación recogida en la Adaptación Básica incumple con el TRLOTENC. El equipo redactor ha realizado la subsanación que le fue planteada en las Comisiones de Seguimiento celebradas en noviembre y diciembre de 2007.	No se realiza cambio alguno.
54 bis	Ámbito 2.4.1. La Alegría - Tahodio	Respecto al Polígono PL-C5, categorizado por el PGO vigente como SUNC y destinado a espacios libres y equipamientos, el documento lo categoriza como Urbano Consolidado (Actuación Específica 1). No cumple las condiciones previstas en el art. 51 TxRf, por lo que mantenerse como SUNC y cambiar la AUE-1 como Unidad de Actuación, con los límites y determinaciones del art. 36 del TR.	----------	1939	No se subsanó.	Se considera que los terrenos que comprenden la AUE deben mantenerse como suelo urbano consolidado, al estar delimitado por viario existente: avenida de José Martí y calle Andrómeda. El cambio de trazado propuesto para un tramo de la Avenida José Martí no implica su reconversión a suelo urbano no consolidado, sin perjuicio de la necesidad de determinar la correspondiente AUE para ejecutar la nueva ordenación prevista y garantizar las cesiones exigibles.	No se realiza cambio alguno.
55	Ámbitos 2.5.1. y 2.5.2. Residencial Anaga I y II	Los ámbitos que conforman Residencial Anaga cuentan con Plan Parcial aprobado y ejecutado en su totalidad, al que remite el Plan General como Planeamiento remitido (deberá valorarse si procede la pervivencia del Plan Parcial de Residencial Anaga). En este contexto, en cuanto a la AUE 1, dentro del ámbito 2.5.2, se introduce una nueva ordenación singular, que contradice las determinaciones del Plan Parcial que el Plan General considera vigentes para el resto del Sector, modificándose, en este caso tanto la tipología de vivienda unifamiliar con ocupación máxima del 33% y una altura de 3 plantas (1 m²c/m²s), a residencial colectiva en bloque, ocupación del 60 %, 7 plantas y una edificabilidad de 3 m²c/m²parcela (equivalente a 1,73 m²c/m²s de la actuación). Además, en la ficha correspondiente se prevé la cesión, como espacio libre, de un terreno de 2.360 m2, situado en ladera, con una pendiente superior al 60% y con el mandato expreso de su mantenimiento en estado natural, hecho que invalida su uso como espacio libre utilizable. Con el fin de evitar reserva de dispensación, si bien se entiende justificado el cambio de tipología en función de la excesiva pendiente de la zona, debe eliminarse el incremento de edificabilidad y ponderar la densidad que pueda originar.	Se justifica la edificabilidad asignada y se pondera la densidad, asignando un número máximo de viviendas.	1772	1. En la ficha del AUE-1 debe de señalarse que los espacios libres públicos ascienden a 1.024 m², correspondiéndose con las parcelas 121 y 122. Quedando 1.394m² como espacios libres privados. 2. Debe de justificarse el nº de viviendas conforme al incremento de Espacios libres públicos (1.024m²).	1. El espacio libre de protección se ha de integrar en la parcela edificable. Así mismo, se ha de contemplar el error mencionado en el apartado 9 de la página 1820 del Informe de la GMU (Aspecto a subsanar nº 17 de la Relación de las subsanaciones realizadas de los aspectos provenientes del Informe de la GMU) en virtud del cual se han de rectificar las edificabilidades de las Zonas de Edificación A-U1 y A-U2, provenientes de las tipologías de Ciudad Jardín Intensiva y Extensiva del Plan General de Las Colinas en el sentido en él expuesto. Debido a ello, se deberá revisar en el sentido expuesto la edificabilidad total contemplada para la AUE. En la ficha se ha de señalar la superficie correspondiente a la plaza. 2. Aumenta el nº de viviendas, pero no la edificabilidad, que sigue siendo la misma que en la Adaptación Básica y su planeamiento remitido. Por lo tanto, y en aplicación del artículo 36.1a)3 del Txrf., no hay que aumentar suelo para reserva se sistemas locales.	1. En los planos de ordenación pormenorizada se redelimita la parcela edificable de la AUE-1 del Ámbito 2.5.2, integrando en ella el suelo destinado a espacio libre de protección. Se crea una nueva Zona de Edificación Ae-110, que contempla los parámetros que surgen de la aplicación de las edificabilidades establecidas en el apartado 9 de la página 1820 del Informe de la GMU para las tipologías de Ciudad Jardín Intensiva y Extensiva del Plan General de Las Colinas, resultando una edificabilidad de 8.098 m2c. Se asigna esta zona de Edificación a la parcela edificable de la AUE-1, se recompone el cuadro de la ficha y se señala en él la superficie de la plaza. 2. No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
56		En cuanto a las condiciones específicas de ejecución de las parcelas vacantes, debe tenerse en cuenta que es materia de Ordenanza de Edificación/Urbanización, por cuanto atiende aspectos morfológicos de implantación de la edificación, artículo 40 del TxRf.	Se incorpora en la ficha una remisión a las determinaciones de preparación de parcela de las Ordenanzas de Edificación/Urbanización	1772	No se suprimen los párrafos que deberían estar en las ordenanzas de edificación.	Los párrafos en cuestión regulan aspectos relacionados con las condiciones de la edificación propias de las normas de ordenación pormenorizada, relacionados con la tipología correspondiente, y por tanto no deben trasladarse a la Ordenanza Municipal de Edificación.	No se realiza cambio alguno.	
63	Ámbito 2.9.1. Los Lavaderos	Las determinaciones del Plan Especial de Ordenación previsto para este ámbito suponen la total renovación del barrio (incluso con reposición de la mayoría de las viviendas existentes), por lo que debe recategorizarse como SUNC de renovación integral, remitiendo la re-ordenación y gestión pública al planeamiento de desarrollo correspondiente manteniendo las condiciones propuestas.	Se ha atendido a la propuesta mediante la calificación del ámbito como ARU, en consenso con los ponentes del informe.	1773	En el ARU del Ámbito 2.9.1. Los Lavaderos no se incluye el coste económico de la actuación en el Programa de Actuaciones.	Incluir el coste económico en el Programa de Actuaciones.	Se incluye el coste económico del desarrollo del ARU del Ámbito 2.9.1. Los Lavaderos en el Programa de Actuaciones.	
65	Ámbito 2.10.4. Pino de Oro	1. Las parcelas con tipología Ae – 83 se hallan en el ámbito del BIC Los Hoteles, por lo que la tipología específica debe de ser analizada en el Plan Especial sectorial correspondiente, salvo informe previo vinculante de Patrimonio. Se delimita una AUE1 entre cuyos objetivos está la ejecución de una calle, sin que en los planos correspondientes de gestión aparezca calle distinta a la ya ejecutada. Además, se debe recordar que al estar en el ámbito del BIC, el Plan General no puede alterar las alineaciones ni rasantes (Artículo 34.d) del TxRf. Debe eliminarse la citada AUE o remitir su delimitación al Plan Especial. 2. Se recomienda estudiar la posibilidad de ubicar aparcamientos en el patio del antiguo Colegio Alemán, actual Escuela de Idiomas.	1. Se remite en la ficha urbanística su delimitación al Plan Especial de Protección. 2. Se ha incluido tal recomendación en la ficha urbanística del ámbito.	1774	1. a) Se deberían incluir los tres ámbitos 2.10.3, 2.10.4 y 2.10.6 como un único ámbito o por lo menos figurar en los planos de forma clara, dado que su ordenación está remitida al Plan Especial de Protección. b) Así mismo deben eliminarse las AUE, dado que tienen su ordenación remitida. 2. Aceptado, pero se incluyó en Ámbito incorrecto.	1. a) La división de ámbitos en un área de ordenación urbana se realiza a partir de una serie de consideraciones, planteadas desde el documento de Avance de la Revisión, y que han sido sucesivamente valoradas de forma positiva en los periodos de información públicas.. Una de estas consideraciones tiene que ver precisamente con el reconocimiento de las denominaciones de los ámbitos del Conjunto histórico, sin perjuicio de que se establezca para ellos un único Plan Especial de Protección. b) No se considera necesaria tal supresión, puesto que de la AUE 1 se dice en la ficha: *Las determinaciones urbanísticas contenidas en la presente ficha tienen carácter indicativo, estando supeditada su ordenación definitiva a lo que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico donde se ubica.* 2. Ver nº 7 del Cuadro D.	1. No se realiza cambio alguno. 2. No se realiza cambio alguno.	
67	Ámbito 2.10.6. Los Hoteles - Plaza de Los Patos	1. Respecto a la AUE-1 (Colegio Hispano –Inglés), la reordenación propuesta queda a expensas de lo que determine el planeamiento especial del ámbito BIC donde se incluye. 2. Se debe recordar que al estar en el ámbito del BIC, el Plan General no puede alterar las alineaciones ni rasantes (Artículo 34.d) del TxRf).	1. Se remite en la ficha urbanística su delimitación al Plan Especial de Protección. 2. Se incluye tal determinación en la ficha urbanística	1775	1. Se remite en la ficha al Plan Especial de Protección. Si bien debería de eliminarse dicha AUE-1. 2. Se incluye tal determinación en la ficha, si bien dicha determinación señala que: "no se pueden conceder licencias, salvo las de conservación, restauración y rehabilitación y así mismo, en este periodo de tiempo habrán de respetarse las alineaciones y rasantes existentes y su ordenación indicativa." Deberá de eliminarse la frase "ordenación indicativa" dado que las licencias sólo pueden ser de conservación, restauración y rehabilitación.	1. La ficha de la AUE-1 del ámbito 2.10.6 Los Hoteles comienza diciendo: "Las determinaciones urbanísticas contenidas en la presente ficha tienen carácter indicativo, estando supeditada su ordenación definitiva a lo que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico donde se ubica." Con ello queda claro que la Revisión del PGO no se está extralimitando en su competencia ni está invadiendo la competencia de ordenación de otro instrumento, sino que está aportando una propuesta sobre la ordenación pormenorizada de un espacio concreto que no tiene en sí mismo valores a proteger y que es susceptible de acoger una actuación urbanística, siempre que así lo estime el planeamiento de desarrollo que contenga su ordenación pormenorizada (Plan Especial de Protección, en este caso). La legislación vigente no impide que, como en este caso, la Revisión del PGO incluya propuestas de carácter indicativo en aquellos ámbitos que serán ordenados por el pertinente Plan Especial de Protección. Por otro lado, la propuesta de convenio urbanístico de cooperación para el desarrollo de esta AUE también está condicionada a su plasmación en el repetido Plan Especial. 2. Al igual que el resto de las determinaciones, en este caso, también tiene carácter indicativo, estando supeditada a lo que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico donde se ubica.	1. No se realiza cambio alguno. 2. No se realiza cambio alguno.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
88	Ámbito 3.9.3. Ramonal	En la trasera de la subida a Cuesta Piedra, El PGO remite la ordenación a un PE de renovación con objeto de reponer viviendas existentes, generar espacios públicos y regenerar la fachada trasera hacia el barranco. No obstante, no establece parámetros de ordenación, por lo que el suelo ha de categorizarse como SUNC con las limitaciones y estándares legales que le son propios, con gestión pública. Consecuentemente, el Plan Especial deberá delimitar la correspondiente/s unidad de actuación con carácter de área de renovación integral, limitando su edificabilidad máxima al coeficiente 1,5 establecido legalmente, si bien, se podrá calificar como ámbito de escasa entidad (art. 36 TR) si se justifica motivadamente.	Se ha atendido a la propuesta mediante la calificación del ámbito como ARU y respetando el límite de la edificabilidad señalada, en consenso con los ponentes del informe.	1780 y 1940	Dado que el Plan General vigente señala en esta zona un Estudio de Detalle para fijar las alineaciones del peatonal, situado al borde del barranco y para el remate en fachada de la edificación con traseras al mismo, en Suelo Urbano Consolidado, se estima mantener el planeamiento vigente o remitir la ordenación a un Plan Especial de Mejora.	Dados los objetivos que se establecen para esta Actuación de Renovación Urbana (ARU) en la ficha correspondiente, es decir: reordenación del ámbito y reposición de las viviendas existentes, creación de nuevos espacios de uso público y regeneración de la ladera del barranco; es evidente que no puede establecerse su ordenación pormenorizada más precisa a través de Estudio de Detalle sino mediante la figura de Plan Especial de Ordenación al tratarse de suelo urbano consolidado. Si, como se propone en el informe de la GMU, se mantiene la ordenación contenida en el planeamiento vigente no se logrará resolver la problemática que motiva la actuación propuesta. La figura del Plan Especial de Mejora, mencionada en el informe de la GMU, no podría contener las determinaciones de ordenación precisas para alcanzar los objetivos planteados.	No se realiza cambio alguno.
90	Ámbito 3.11.2. Las Retamas	Se debe valorar, si la parcela residencial situada en la AUE 1 debe adscribirse a vivienda protegida.	Según consta al equipo redactor esta parcela es privada.	1780	Debe mantenerse su adscripción a vivienda protegida.	En la regulación de los usos pormenorizados se establece la consideración del uso residencial colectivo en vivienda protegida como alternativo del uso residencial colectivo de vivienda libre. Al haberse aportado a través de un escrito de alegaciones de un particular la correspondiente certificación registral de titularidad de los terrenos a su favor, se considera conveniente mantener la actual calificación específica de la parcela residencial, puesto que por lo dicho anteriormente siempre podrá ser destinada a viviendas protegidas en caso de constatarse finalmente la propiedad pública.	No se realiza cambio alguno.
96	Ámbito 4.8.5. Enlace Costa Sur	En este ámbito debe verificarse el uso y la tipología, dado que no concuerda con la edificabilidad asignada, y redelimitarlo para recoger el ensanche de la autovía y un acceso viario desde la actual vía trasera del cementerio a la parcela correspondiente al antiguo recinto ferial.	Se subsana en los términos establecidos.	1782	Se señala que se subsana en los términos establecidos, si bien no se modifica la delimitación de la unidad para incluir el ensanche.	El mencionado ensanche de la Autopista está ya incluido en la ordenación establecida.	No se realiza cambio alguno.
98	Ámbito 4.9.3. Montaña de Taco Industrial	La UART-1 no puede incluirse en el régimen transitorio alguno al no contar con ningún desarrollo en su gestión, según certificado del Ayuntamiento. Debe, pues, observar íntegramente las prescripciones legales para el suelo urbano no consolidado, especialmente respecto de los estándares establecidos en el artículo 36 del TxRf para el uso industrial.	Atendiendo a la consolidación urbanizatoria y edificatoria existente, se clasifica como SUC y se delimita una AUE, donde se mantiene la obligación de cesión del 10% que deriva de su anterior condición de UA. Así se establece en la ficha.	1783	Deben seguirse las indicaciones de la Ponencia, dado que es SUNC, además existen contradicciones en las fichas.	Esta AUE proviene de unidades de actuación del PGOU 92 y tiene frente a la carretera de El Rosario, junto al cruce de Taco. En ella se ha producido desde entonces una consolidación edificatoria de aproximadamente un 50% de las parcelas lucrativas y la implantación del viario interno y el resto de los servicios de la urbanización primaria, de acuerdo a la ordenación vigente, lo que determina su consideración como suelo urbano consolidado, toda vez que concurren los requisitos que establece el artículo 51 del TRLOTENC. Además, sus parcelas tendrán frente al futuro sistema general viario que conecta con Hoya Fría.	No se realiza cambio alguno.
100	Ámbito 4.9.5. Montaña de Taco Residencial	En relación con el ámbito o UA delimitada, debe verificarse la ordenación contigua recogida en el planeamiento de La Laguna, y contemplarla como justificación de su viabilidad jurídica.	Se ha verificado la ordenación contigua de La Laguna reflejándola en los planos de ordenación pormenorizada.	1783	No se refleja la ordenación contigua del PGO de La Laguna.	Incorporar en los planos la ordenación del PGO de La Laguna.	En la planimetría se ha introducido la ordenación contigua del planeamiento vigente de La Laguna.
108	Ámbito 5.8.4. San Felipe	El ámbito deberá cumplir, tanto los estándares del artículo 36 del T.R. como el límite de edificabilidad máxima de 1,20 m²c/m²s. La UA RT 2 no debe ser considerada de régimen transitorio, al no haberse gestionado, puesto que el Proyecto de Urbanización del año 1995 no se ha ejecutado.	Se redelimita, se reordena y se reduce la edificabilidad global del ámbito para hacerlo cumplir con los estándares del TRLOTENC.	1785	Se redelimita, se reordena y se reduce la edificabilidad global del ámbito para hacerlo cumplir con los estándares. La UART-2 debe cambiarse a UA al no tener nada tramitado.	Se mantiene la UART-2 como tal porque tiene aprobados los instrumentos necesarios para ello, según el informe de la Gerencia.	No se realiza cambio alguno.
109	Ámbito 5.10.2. Cruz de La Gallega	El ámbito deberá cumplir los estándares del artículo 36 del T.R.	Una de las UA es de régimen transitorio, según último informe de la Gerencia de Urbanismo. Las otras dos se han reordenado para el cumplimiento del citado artículo del TRLOTENC:	1785	La unidad se reordena para cumplir los estándares. No obstante debería considerarse como escasa entidad ya que se encuentra en su mayoría edificada y debido al gran número de cesiones que hay en la unidad hace inviable la gestión. Deberá de revisarse la ordenación y la delimitación de unidades.	IDEM error nº 79 del cuadro B.	IDEM error nº 79 del Cuadro B.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
112	Ámbito 5.11.3. El Pilar Alto	La totalidad del ámbito, al carecer de urbanización, no se puede categorizar como SUC. De hecho, procede de un suelo incluido en la UA SO 120 del Sector Suroeste 22, que no se ha gestionado, por lo que debe constituir un ámbito de SUNC cumpliendo con los estándares y limitaciones del art. 36 del TxRf. Se debe valorar la posibilidad de redelimitación del ámbito.	El ámbito se califica como SUNC, se introducen nuevos espacios libres y se reduce su edificabilidad global.	1940	Existen zonas dentro de él que están consolidadas por la edificación y podrían excluirse de la Unidad.	Con la aplicación de los apartados 8 y 9 del artículo 36 del RGESPC, la existencia de edificaciones incluidas en la unidad no implica que el desarrollo de la misma sea inviable, debiendo procederse a reconducir a través de la gestión urbanística los procesos llevados a cabo.	No se realiza cambio alguno.	
113	Ámbito 5.11.5. El Pilar Industrial	El ámbito se ubica entre dos UA del PGO vigente (UA SO 34 y UA SO 36) que no se han gestionado, por lo que debe categorizarse como SUNC, con sus limitaciones legales, ya que la UA RT 5 no debe ser considerada de régimen transitorio, al no haberse gestionado.	La UA-RT-5 es de régimen transitorio, según último informe de la Gerencia de Urbanismo.	1786	La UA RT-5 no es de Régimen Transitorio ya que sólo cuenta con Plan Especial, además se modifica la delimitación conforme a la UA SO-37 de la Adaptación Básica.	Se mantiene la UART-5 como tal porque tiene aprobados los instrumentos necesarios para ello, según el informe de la Gerencia.	No se realiza cambio alguno.	
115	Ámbito 5.15.3. La Gallega Alta – Parque Lineal	Para las AUE señaladas con los nº 1 y 2, con unos 123.000 m²s, en gran parte urbanizadas conforme al Plan Parcial del Polígono del Rosario, el PGO establece una nueva ordenación. Como quiera que provienen de un Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado la categoría procedente sería, cuando menos, la de Suelo Urbano no Consolidado de Régimen Transitorio, computando de esta manera las viviendas de VP a las exigencias legales del art. 32.A.8. del TxRf.	Se categoriza el ámbito como SUNC y las AUE se delimitan como UART.	1787	Según se señala en el documento de subsanación de reparos de la ponencia, el ámbito se categoriza como SUNC, si bien en la ficha se señala SUC. No obstante no se justifica la transitoriedad de la Unidad, dado que no existe en el Planeamiento Vigente.	Con la simple observancia de la realidad física se constata la concurrencia de los requisitos legales exigibles para la consideración del ámbito como suelo urbano consolidado. En el planeamiento vigente probablemente no aparecen las unidades porque se ha entendido que su grado de ejecución hace innecesario mantenerlas. Sin embargo, la Revisión del PGO, de acuerdo a la capacidad que le permite la legislación vigente, ha introducido una serie de innovaciones en la ordenación pormenorizada que suponen una importante mejora de la calidad ambiental urbana de la zona y que requieren de las actuaciones precisas para la adaptación de las parcelas a su nueva configuración y para la ejecución de las obras de tratamiento del viario y de los espacios libres públicos (ver ficha correspondiente). En tal sentido, las dos unidades delimitadas se consideran de régimen transitorio, ya que en su día cumplimentaron las operaciones jurídicas de gestión y los deberes de cesión del 10 % del aprovechamiento correspondiente al municipio. La ejecución material de la urbanización también se realizó de forma completa, aunque esta Revisión establece intervenciones para el nuevo tratamiento peatonal de elementos del sistema viario. Por ello, no cabe aplicarles de nuevo los deberes ya cumplidos ni exigir los estándares del artículo 36 del TRLOTENC, toda vez que su ordenación deriva del planeamiento anterior. En consecuencia, se deberán mantener las unidades como UART en la categoría de suelo urbano consolidado.	No se realiza cambio alguno.	
119	AOU 5.17.- Llano del Moro	Se estima que el área no cumple con los requisitos del art. 50 del TxRf para su consideración como suelo urbano. Si bien en el PGO vigente tiene esta clasificación; al aumentar hacia el exterior el perímetro de la superficie vacante ya no se cumple con el precepto de estar ocupados por la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma. Por tanto, sería procedente recoger la delimitación del PGO vigente ó reclasificar como suelo urbanizable las ampliaciones hacia el exterior del núcleo existente. En cualquier caso, deben cumplir con los estándares del artículo 36 del TxRf. Por otro lado, se aprecia que el área resulta deficitaria en cuanto a dotaciones docentes y espacios libres.	Las ampliaciones hacia el exterior del núcleo existente se pasan a Suelo Urbanizable no ordenado para el cumplimiento de dicho artículo del TRLOTENC, formando tres sectores, incluyendo el que se crea en el ámbito 5.17.8.	1941	Se han incluido grupos de edificación consolidada cuya categorización habría que revisar.	De acuerdo a los apartados 8 y 9 del artículo 36 del RGESPC, la existencia de edificaciones incluidas en el sector, no implica que el desarrollo del mismo sea inviable. Precisamente, esa consolidación edificatoria fue la motivó que el equipo redactor propusiera la consideración del ámbito domo suelo urbano no consolidado. Sin embargo, ha sido el Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC lo que ha obligado a reconsiderar la clasificación del suelo del ensanche del núcleo existente para determinarlo como suelo urbanizable sectorizado, pese a su grado de consolidación de la edificación, ciertamente de forma dispersa aunque homogénea.	No se realiza cambio alguno.	
122	Documentación Complementaria de Sectores	Dado el carácter finalista que debe tener la Ordenación Pormenorizada completa, con carácter general, la ordenación de todos estos sectores deberá tener el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 b).1 del TxRf, por lo que se requiere, en aquellos que lo precisen, completar la documentación ó bien recategorizarlos como no ordenados. En especial, deben atenderse las condiciones particulares ambientales y el Plan de Vigilancia Ambiental, que deben ser incorporadas a la ficha del sector.	Se complementa tal documentación de todos los sectores ordenados, salvo los que se encuentran en régimen de ejecución.	1796r-1797r	Ver informes pag. 1796r-1797r	Se han de completar la Documentación complementaria de los sectores, aportando lo que resta del Contenido Ambiental y de las Redes de servicios.	Se completa la documentación de los Tomos 2.3.1 y 2.3.2 Memoria y Planos de la Documentación Complementaria de los Sectores Ordenados Directamente, aportando la que restaba del Contenido Ambiental y de las redes de servicios.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
124	Sector SSU – 5.4. Los Lirios - Las Vistas	1. Se requiere el cumplimiento de los estándares exigidos a un Plan Parcial en el Reglamento de Planeamiento respecto a las dotaciones públicas (escolar a razón de 10m²/vivienda, que no es contrario a los estándares del art. 36 del TxRf). En este sentido, se propone pasar a dotación docente la parte que corresponda de la parcela destinada a equipamiento con el mismo uso. 2. No parece adecuado ubicar una gasolinera junto a un equipamiento escolar, al igual que la localización de los Espacios Libres en las traseras de las edificaciones (de forma residual), como borde de los barrancos y, la mayor parte, como Parque Urbano de Interés Ambiental (mantenimiento de su estado natural – en atención al punto 7 - más acorde al suelo Libre de Protección ó Sistema General), entre la Autopista y las edificaciones. Consecuentemente, ninguno de estos espacios debería ser computable a los efectos de lo establecido en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. En tal sentido, la propuesta del Plan debe ser reconsiderar la ubicación de los espacios libres públicos en el sentido querido por la Ley de dotar a los núcleos urbanos de los espacios adecuados para uso y disfrute de los vecinos. Se propone separar la parcela docente de la estación de servicio, calificar las áreas ajardinadas como espacios libres de protección y aumentar el número y ancho de los accesos al parque urbano desde la rambla. 3. Por otro lado, existen zonas edificatorias de uso residencial en la franja de protección del DPM-T, que deberán tener en cuenta lo establecido en la Ley de Costas respecto a los usos residenciales. 4. Se han asignado a este sector algunas tipologías edificatorias que llevan asociadas 6 alturas como máximo. Esta tipología parece poco recomendable en aquellos casos en que se forma una barrera visual con serias afecciones sobre el paisaje. No se estima justificada ambientalmente la excesiva longitud de fachada en la tipología de edificación cerrada. Se recomienda establecer un límite máximo de 70 metros, en consonancia con la existente en la zona contigua. A tal efecto, se propone estudiar dividir las manzanas con excesiva longitud (y, en especial, la manzana 10 de la UA Los Lirios). 5. Téngase en cuenta las observaciones del contenido ambiental 15.2.2.c)	1. Se califica una parte de la parcela como Dotación Docente 2. Se modifica la ordenación insertando un nuevo trazado de la vía paralela al barranco, se separa la gasolinera del colegio, se establecen los espacios libres de protección en los bordes de las UA y se amplían los accesos al parque urbano. 3. Se redelimitan las parcelas afectadas por la servidumbre de costas. 4. Se recorta la longitud de los bloques, sin alterar los criterios morfológicos que plantea la ordenación. 5. Ver subsanación nº 28.	1790	En la relación de subsanaciones se señala que recalifica parte de la parcela como Dotación Docente, pero dicha modificación no se refleja en las fichas ni en los planos.	Es un error en la tabla de subsanación de reparos de la Consejería. El E DOC se mantiene como tal equipamiento. El sector contiguo de Barranco del Muerto contiene la obligación de incluir una parcela para albergar un sistema local de uso docente.	Se corrige en tal sentido en la tabla de subsanación de reparos de la Consejería.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO							A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
37	Sector SSU 5.5 Costa Cardón	Este sector es considerado por el PIOT como Área de Protección Ambiental Terrestre (Protección Ambiental 1 –Barrancos-). Para este tipo de Área de Regulación Homogénea el Plan Insular establece que serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a estas ARH el tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada, los industriales, los terciarios, los turísticos (salvo los establecimientos de turismo rural en Laderas), y los residenciales (apt. 2.3.2.5.). Por lo que se refiere a los valores naturales hay que considerar que este ámbito se encuentra incluido dentro de una de las áreas de especial valor natural y cultural que han sido determinadas en los apartados de contenido ambiental del Plan General (Laderas Costeras de Boca Cangrejo). En relación con esto último y en cuanto a la vegetación hay que tener en cuenta que la zona se encuentra ocupada parcialmente por un cardonal con un grado medio de naturalidad. Este tipo de formación vegetal es interpretada dada su composición florística como exclusiva de la isla de Tenerife, donde su hábitat potencial ha sido reducido como consecuencia de las actividades humanas. En base a esto habría que tener en cuenta la DOG 14, en concreto a lo establecido con respecto a la preservación de la biodiversidad autóctona, asegurando el mantenimiento de poblaciones viables de especies nativas, la representatividad de los ecosistemas objeto de su atención. Respecto al patrimonio arqueológico hay que señalar la presencia de varios yacimientos arqueológicos de interés localizados en el Barranco del Humilladero, uno de los cuales se vería afectado por las actuaciones proyectadas (Barranco del Humilladero 3).	La actual delimitación del sector (mucho más restrictiva ambientalmente hablando), retrotrae considerablemente el ámbito de actuación y definición de la unidad. De este modo, con excepción de algunas concentraciones de cardonal-tabaibal ubicada en cotas superiores (recolonizando antiguos bancales), se puede afirmar que buena parte de estas formaciones permanecen al margen del proceso de edificación de esta unidad, prestando especial atención al pequeño cauce interior que discurre por el interior de la unidad, y que permanece como áreas ajardinadas. Además, el límite sur del sector coincide prácticamente con el límite que antiguamente ocuparon los bancales que se desarrollaron en esta zona, tal y como así lo atestiguan el despredregado el terreno, su horizontalidad y la presencia de muros. En cualquier caso, aquellas formaciones que puedan verse afectadas por el desarrollo de los trabajos, deberán trasplantarse a otros emplazamientos para posteriormente replantarse en los espacios libres y áreas ajardinadas de la urbanización. Respecto al paisaje, con la nueva ordenación se aumentan las alturas de las edificaciones lo que se traduce en una mayor incidencia visual que en la anterior propuesta no existía. Es evidente que esta modificación en la tipología supondrá por sí misma una ruptura respecto de la edificación tipo existente en los núcleos colindantes del entorno (Acorán y Costanera). No obstante, dada la manifiesta calidad ambiental del sector, se considera más conveniente apostar por aquella solución que menor ocupación territorial conlleve, puesto que ello supone preservar en mayor medida los recursos naturales de interés para la conservación que ostenta el ámbito (formación de tabaibal-cardonal y fauna asociada), en detrimento de la variable paisaje. Respecto a los yacimientos arqueológicos, en el fichero de evaluación de impactos, se establecen disposiciones y determinaciones para los mismos que, en cualquier caso, atenderán a lo dispuesto para estas unidades en la Ley de Patrimonio Histórico del Canarias.	1764-1765	1. Respecto al patrimonio arqueológico, debe valorarse la posibilidad de variar el trazado de los accesos al sector toda vez que existe una estación de grabados rupestres (ficha nº 1) y una cueva natural de habitación (ficha nº 3) que se encuentran ubicados sobre futuros viarios. 2. Sorprende que la ficha contenida en la memoria ambiental del sector reconozcan que el incremento de una planta más genera un impacto paisajístico, y sin embargo, propongan, entre otras, la tipología edificatoria AR-7 (cuyos principales parámetros urbanísticos son una parcela mínima de 600 m2s, una edificabilidad máxima de 2,70 y una altura máxima de cinco plantas). Tal previsión contradice la medida correctora propuesta en la ficha de ordenación a efectos de aumentar la superficie del sector para optar por un modelo constructivo escalonado (adaptado a las formas del relieve) con construcciones más próximas y de baja altura.	1. Para eliminar las dudas el arqueólogo colaborador para este sector informa a este equipo redactor que ha vuelto a verificar la ubicación de ambos elementos arqueológicos de las fichas nº 1 y 3 y no se encuentran bajo los viarios trazados. 2. Se ha de revisar la ficha del SSU-5.5 del Contenido Ambiental del Tomo 2.1.1.B.	1. No se realiza cambio alguno. 2. Se modifica el texto de las Observaciones y Medidas correctoras de la ficha del SSU-5.5 del Contenido Ambiental del Tomo 2.1.1.B, ajustándolos a la nueva ordenación propuesta para el sector.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
35	Sector SSU- 5.7 Parque Tecnológico	Se debe prestar especial atención, tal y como expone la documentación ambiental a las zonas de interés arqueológico. En este sentido hay que destacar varios enclaves de interés (Santa María del Mar 1, 2, 3 ,4 y 5), declarados B. I. C. (art. 62.2.a de LPHC). Por tanto, la ordenación pormenorizada de este sector debe tener en cuenta la presencia de estos enclaves.	La nueva distribución de usos establecida en el Parque Tecnológico (SSU-5.7) reconoce íntegramente la naturaleza y distribución de las distintas unidades arqueológicas identificadas en el Catálogo Municipal, dentro de los límites de la unidad. En este sentido, esta nueva distribución de usos aumenta la superficie de las áreas ajardinadas, de tal manera que todos los yacimientos arqueológicos inventariados se ubican en este momento en su interior, y por lo tanto no se produce una afección directa por las determinaciones y distribución de usos establecida por el Plan General.	1764	El equipo redactor afirma que todos los elementos inventariados se ubican en el interior de parcelas calificadas como áreas ajardinadas (y así se constata de la superposición de la ordenación con la situación de los enclaves arqueológicos). En este sentido, deben corregirse las fichas 28 y 31 del Fichero del catálogo arqueológico en la medida en que disponen que las estaciones de grabados rupestres se encuentran incluidas en parcelas destinadas a un uso industrial.	Se verifica el error. Se deben corregir las fichas 28 y 31 del Fichero del catálogo arqueológico en la medida en que disponen que las estaciones de grabados rupestres se encuentran incluidas en parcelas destinadas a uso industrial y debería decirse que están en áreas ajardinadas.	Se corrigen las fichas 28 y 31 del Fichero del catálogo arqueológico ubicando las estaciones de grabados rupestres en áreas ajardinadas.
38	Sector SSU 5.8 El Chorrillo Industrial	La Zona Arqueológica de Lomo Gordo (B.O.C. nº 33/2002, Resolución 13/12/2001) que se encuentra ubicado dentro de los límites de una parcela destinada a Uso Industrial. La ordenación pormenorizada de este ámbito debe tener en cuenta este enclave.	Al igual que lo que sucede con el Parque Tecnológico (SSU-5.7), la nueva distribución de usos establecida por el Plan General de Ordenación reconoce íntegramente la naturaleza y distribución de las distintas unidades arqueológicas identificadas en el Catálogo Municipal, de tal manera que establece las áreas ajardinadas coincidiendo con el emplazamiento de la estación de grabados rupestres.	1765	La estación de grabados rupestres Lomo Gordo (ficha 12) está calificada como espacio libre; es necesario rehacer dicha ficha en la medida en que su contenido está incompleto.	Se verifica el error. Se debe corregir la ficha 12 del Fichero del catálogo arqueológico en la medida en que dispone que la estación de grabados rupestres se encuentra incluida en una parcela destinada a uso industrial y debería decirse que está en área ajardinada.	Se corrige la ficha 12 del Fichero del catálogo arqueológico ubicando la estación de grabados rupestres en área ajardinada.
132	Sector SSU 2.1. Valle Tahodio	Se debe excluir del sector la parte afectada como ARH de Laderas del PIOT, al ser zona A.b) del documento PORN, donde no admiten los procesos de urbanización ó edificación, conforme a lo establecido en el art. 8.2. del Decreto 6/1997. Puede mantenerse la UA LC 2 del PGO vigente como SUNC ó integrado al resto del sector recomendando prever la localización de zonas para viviendas de reposición derivadas del saneamiento lógico del Barrio de la Alegría. En este sentido, se propone categorizar la zona exterior al sector resultante como suelo rústico y se podrán analizar soluciones tales como su adscripción como sistema general.	Se categoriza la zona exterior al sector resultante como suelo rústico con el uso de espacio libre de protección y se adscribe al sector como sistema general en suelo rústico.	1795	Efectivamente la zona exterior del sector se ha clasificado como SR con el uso de espacio libre de protección y adscrito al mismo como SG, pero aún queda una parte de suelo, que el PIOT define como ARH Laderas y que no pueden ser edificadas, que se mantienen como suelo urbanizable.	No es cierto, pues si se han excluido del sector las zonas que están clasificadas como ARH de Laderas del PIOT (Ver aptdo. 40 pag. 1942 del Informe de la GMU)	No se realiza cambio alguno.
137	Sector SSU 5.16. Z.A.L.	Para poder sectorizar el suelo urbanizable se deberá justificar que se trata de un polígono de carácter municipal.	Se realiza en la ficha urbanística del sector la justificación de que se trata de un polígono de carácter municipal.	1942	No se justifica el carácter municipal del polígono.	Se adjunta informe específico en el "Anexo. Informes complementarios" de este documento.	No se realiza cambio alguno respecto a la citada observvación.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
138	NOP art. 4.4.9	Se estiman inadecuados los parámetros tipológicos que se establecen en esta categoría de suelo: parcela mínima de 150 m², edificabilidad máxima de 200 m² construidos, 2 plantas de altura, retranqueos mínimos de 2 metros y posibilidad de ocupación del 100% en sótano, admitiendo procesos de adosamiento de hasta 4 unidades, lo que implica procesos edificatorios propios de suelo urbano, en contra de lo establecido en la DOG 63. Se requiere justificar que no superan las densidades establecidas por el PIOT.	-Se crean tipologías de acuerdo a las edificaciones existentes para poder colmatar las manzanas residenciales. -Como densidad máxima se coge de referencia lo que establece el PIOT de 30 viv./Ha.	1796	1. En la tabla de condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta-Rr se incluye una tipología, la A-Rr, que no aparece en los planos de los asentamientos ¿se trata de un error? 2. Las tablas de condiciones particulares de las tipologías rurales deben fijar que la altura máxima de las edificaciones en cualquiera de sus paramentos será de 7 metros tal y como establece el PIOT. 3. Convendría revisar los datos numéricos de las fichas de los Asentamientos Rurales, dado que se detectan pequeños errores de cálculo. 4. Aunque el número de viviendas existentes en cada asentamiento aparece en la MOP, debería incluirse este dato en el "fichero de ordenación urbanística" 5. El artículo 4.4.4-2) establece que cuando la edificación abierta rural de frente a un camino rural de titularidad privada no es obligatorio el retranqueo, salvo que exista una vivienda al otro lado del camino, en cuyo caso se debe separar 4 metros respecto a la misma. Esta medida presenta dos problemas: a) El propietario que construye primero sale beneficiado al no tener que ceder suelo b) La imposibilidad de crear aceras, estacionar vehículos y la dificultad para que dos vehículos circulen en dirección contraria. 6. Sería conveniente que el límite exterior del asentamiento se delimitara en función del parcelario catastral, evitando así la aparición de parcelas residuales, y que se fijara una profundidad máxima desde el viario público para poder construir, ya que cuando ésta es muy grande, es necesario abrir nuevas vías que supondrían una expansión del núcleo. 7. Existe un error material en el apartado de "reserva legal para sistemas locales" de las fichas de los asentamientos: cuando habla de la reserva mínima de suelo destinada a sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones y equipamientos, pone la superficie real que se ha destinado a estos usos, no la obtenida de aplicar el art 36 del TR a la edificabilidad del AR.	1. Se verifica el error. En los cuadros del artículo 4.4.9 de las NOP no debe aparecer la zona de Edificación A-Rr; si la A-Rr1 y A-Rr2. 2. En la ficha de las Zonas de Edificación Abierta Rr se debe fijar que la altura máxima de las edificaciones en cualquiera de sus paramentos, que será igual o menor de 7 metros, así como la superficie edificable máxima de cada vivienda por finca, tal y como establece el PIOT. 3. Se han revisado los datos numéricos de las fichas de los Asentamientos Rurales, y sólo se han detectado errores el Igueste de San Andrés, que habrán de ser subsanados. 4. Se ha de incluir en la ficha de cada asentamiento rural el número de viviendas existentes. 5. Se habrá de eliminar el apartado 2a) del artículo 4.4.4, obligando así, en todo caso al retranqueo de la edificación en las Zonas de Edificación A-Rr. 6. Dadas las imprecisiones y los errores existentes en el parcelario catastral, no se considera conveniente proceder a delimitar el asentamiento en función del mismo. Por otro lado, no es cierto que se produzca una expansión del núcleo en el supuesto que se comenta: el asentamiento no se amplía al existir parcelas con mucho fondo. Dadas las condiciones y el carácter de los asentamientos, resulta más adecuada la regulación introducida para subsanar el reparo. 7. Se verifica el error. En el texto de las fichas de asentamientos rurales en el apartado de "reserva legal para sistemas locales", cuando se refiere a la reserva mínima de suelo destinada a sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones y equipamientos, se ha utilizado la superficie real que se ha destinado a estos usos, en vez de la obtenida de aplicar el art 36 del TR a la edificabilidad del AR.	1. Se elimina de los cuadros del artículo 4.4.9 de las NOP la zona de Edificación A-Rr. Manteniendo las A-Rr1 y A-Rr2. 2. En las fichas de las Zonas de Edificación A-Rr se ha fijado que la altura máxima de las edificaciones en cualquiera de sus paramentos, que será igual o menor de 7 m. También se establece en ellas v la superficie edificable máxima de cada vivienda por finca, incluyendo en la misma los garajes, trasteros y demás elementos auxiliares del uso residencial, que no puede ser en ningún caso superior a 300 m2c. 3. Se corrigen los datos numéricos del cuadro de la ficha del AR Igueste de San Andrés. 4. Se ha incluido en la ficha de cada asentamiento rural el número de viviendas existentes. 5. Se ha eliminado el apartado 2a) del artículo 4.4.4, obligando así, en todo caso, al retranqueo en las Zonas de Edificación A-Rr. 6. No se realiza cambio alguno. 7. En el texto de las fichas de asentamientos rurales en el apartado de "reserva legal para sistemas locales", donde se refiere a la reserva mínima de suelo destinada a sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones y equipamientos, se ha corregido el error Sustituyendo la superficie real que se ha destinado a estos usos, por la obtenida de aplicar el art 36 del TR a la edificabilidad del AR.	
177	NOP art. 4.4.3	Corregir igualmente el apartado 2, y en particular el epígrafe d) que en la Zona de Edificación Abierta Rural admite el adosamiento para la edificación en hilera, hasta un máximo de cuatro (4) unidades. Debiendo evitarse, por tratarse de procesos de edificación propios del suelo urbano, en particular los proyectos y promociones para más de dos viviendas (DOG 63. 2 e)). En este mismo sentido, se adecuará el apartado 3 si fuera necesario.	Se corrige, no admitiendo el adosamiento de parcelas en la Zona de Edificación A-Rr para la edificación en hilera.	1807	Se considera que es necesario acotar el contenido del nuevo apartado d) (anteriormente apartado e) para que no se aplique a la edificación abierta rural.	El apartado d) del art. 4.4.3 de las NOP no guarda relación con la Zona de Edificación Abierta Rr.	No se realiza cambio alguno.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
139	AR 1.1.- Igueste de San Andrés	Su delimitación deberá ajustarse a lo previsto en la DOG 63, aptdos. 1.a) y 2.b). · En cuanto a la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá subsanarse la discrepancia existente entre la línea grafiada y las condiciones expresadas en la ficha del asentamiento. · La ordenación propuesta deberá cumplir los estándares establecidos en la DOG 63, que serán como mínimo del 50% de los señalados en el artículo 36 del Tx Rf, no pudiendo computar como espacios libres los peatonales, que conforman el viario básico del asentamiento. · Delimitar con claridad el ámbito del Plan Especial, puesto que el otorgamiento de licencias está supeditado a la ordenación pormenorizada completa de las parcelas.	-Se ha ajustado la delimitación del asentamiento a las viviendas existentes o en construcción. -En la ficha del asentamiento se especifica que la edificación existente dentro de la servidumbre no podrá ampliar la superficie construida. - Los peatonales dejan de computar dentro de los espacios libres y la reserva legal mínima de los asentamientos es de 20 m²s/100m²c. -Se especifica claramente la delimitación del Plan Especial.	1796 y 1942	1. La delimitación del asentamiento no responde exactamente al perímetro de las viviendas existentes, detectándose bolsas de suelo inedificado en los bordes del asentamiento. (La intención es dar una solución urbanística al asentamiento, pero a costa de integrar en el asentamiento bolsas de suelo vacías). Sería conveniente que el límite exterior del asentamiento se delimitara en función del parcelario catastral, evitando así la aparición de parcelas residuales, y que se fijara una profundidad máxima desde el viario público para poder construir, ya que cuando ésta es muy grande, es necesario abrir nuevas vías que supondrían una expansión del núcleo. 2. La remisión a PE ya existente en el PGOU 92 sólo delimitaba ámbitos vacíos. Se entiende -que después de 16 años- esta Revisión debería contener su ordenación pormenorizada.	1. IDEM Nº 138.6 2. Este equipo redactor está de acuerdo con el interés mostrado por el servicio técnico de la Gerencia sobre que Igueste de San Andrés debiera tener ya su ordenación pormenorizada aprobada después de 16 años. La Gerencia ha tenido todo ese tiempo para haber contratado y aprobado el Plan Especial correspondiente.	1. IDEM Nº 138.6
39	AOU-SGD 2.17 Parque de las Mesas	En relación con este ámbito hay que señalar la presencia la especie de molusco Plutonia reticulata, especie considerada en el Catálogo de especies Amenazadas de Canarias con la categoría de "En peligro de extinción". Esta área ya aparece delimitada en la Memoria de Contenido Ambienrtal como zona de interés faunístico, aunque también en esta memoria se matiza que las zonas idóneas para esta especie son, la ladera expuesta al norte-nordeste y otros enclaves con vegetación densa. En este sentido, se estima que es apropiado considerar dentro de los condicionantes ambientales de este sector, la asignación de una máxima protección a aquellas áreas en las que se localice la especie Plutonio reticulata.	Se redelimita el área de interés faunístico, en base a información más detallada de la especie, de tal manera que las actuaciones propuestas resultan compatibles con su conservación.	1765	Teniendo en cuenta que en la memoria ambiental se hace referencia al área de interés faunístico "Cabezo de Las Mesas", en la que existe una babosa única (platonia reticulata) que se encuentra catalogada en el Libro Rojo de Especies Amenazadas de la UICN [especie que se encuentra amenazada por la disminución de su hábitat, y por la progresiva pérdida de calidad del mismo], resulta conveniente, tal y como propone la ponencia, reconsiderar la clasificación a suelo rústico de protección ambiental (e incluso la calificación) de la parte del suelo (destinado a sistema general de parque urbano) en que se concentra tal especie, a efectos de preservar la misma; cuestión que no se ha hecho.	La observación contenida en el informe de la Gerencia no ha tenido en cuenta la descripción y justificación de la subsanación realizada sobre este asunto.	No se realiza cambio alguno.
40	SR-2.6 Suelo Rústico Las Mesas	Desde la Memoria de Contenido Ambiental se propone como área de interés faunístico el Monte de las Mesas, dada la presencia de la especie de molusco Plutonia reticulata. En virtud de esto se estima conveniente la reconsideración de la categorización de este suelo como Suelo Rústico de Protección Natural.	Ver subsanación nº 39.					
142	Parque Rural de Anaga	El territorio municipal incluido en el Parque Rural de Anaga deberá coincidir con las categorías que establece el Plan Rector de Uso y Gestión del citado espacio natural o bien remitir su clasificación y categorías al mismo. No se señalan, por ejemplo, entre otros, los Asentamientos Agrícolas de Valle Grande, Los Tableros, Cho Eugenio…	En las fichas de los ámbitos afectados y en las NOE se hace una remisión genérica al PRUG	1792 y 1935	Siguen sin aparecer algunos asentamientos agrícolas como Los tableros y Cho Eugenio. En el artículo 2.1.5 apartado 1 de las NOE se hace referencia al PRUG de Anaga señalándose que el PGO incorpora las categorías de suelo de asentamientos rurales y suelo urbano que el PRUG de Anaga tiene establecidos. Faltan los asentamientos agrícolas AG-7.2 Los Catalanes 2, AG-10 Valle Grande, AG-8 Los Tableros y AG-8 Cho Eugenio, así como el resto de categorías que el PRUG asigna al Parque.	El apartado 5 del artículo 2.1.5 de las NOE establece lo siguiente: "*La determinación y ordenación urbanística de los ámbitos de suelo rústico de asentamiento poblacional incluidos en el Parque Rural de Anaga corresponde a su Plan Rector de Uso y Gestión o a sus revisiones. Las delimitaciones de Asentamientos Rurales y Agrícolas situados dentro del ámbito del Parque Rural de Anaga que se incluyen en este Plan General se ajustan en su delimitación a lo establecido en la citado Plan Rector y no tienen carácter vinculante.*" Tras una lectura atenta de esta disposición, se puede comprender la intención de no contener la delimitación de todos y cada uno de los asentamientos poblacionales situados dentro del PRUG de Anaga. Sin embargo, se considera conveniente mencionar todos ellos en la relación contenida en la Memoria de Ordenación Estructural.	Se incorporan a la relación de Asentamientos de la MOE, los Asentamientos Agrícolas situados en el interior del Parque Rural de Anaga.
145	Equipamiento Estructurante en el Barranco de Las Huertas, El Suculúm	Equipamiento Estructurante en el Barranco de Las Huertas, El Suculúm: El uso previsto, Residencia de Ancianos, no es admisible al categorizar el suelo como Rústico de Protección Agraria, donde sólo tienen cabida los usos propios del aprovechamiento real ó potencial agrícola, ganadero y piscícola (Art. 55 b).1) del TxRf. Por otro lado, sería conveniente reflexionar sobre las actividades que pueden desempeñar los ancianos en un paraje umbrío y alejado de los núcleos urbanos.	En atención a la propuesta, dicho equipamiento se califica como Sistema General	1792	En la Ponencia Técnica se señala que el uso previsto Residencia de Ancianos no tiene cabida dentro del SRPA. Si bien en la relación de subsanaciones se adopta como solución cambiar la calificación del suelo, de equipamiento a sistema general. Una solución más adecuada parece modificar la categorización del suelo de rústico de protección agraria a protección territorial y mantener el uso del equipamiento.	Antes del Dictamen de la Ponencia Técnica, las determinaciones contenidas en la Revisión del PGO coincidían con lo planteado en el informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Pero este equipo redactor procedió a cumplimentar, como es lógico, la subsanación requerida por el citado organismo, y se atendió la recomendación de convertir el equipamiento en un sistema general del mismo uso dotacional.	No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
147		Los suelos categorizados como SRPT deben justificar la ausencia de valores	Se justifica en la ficha correspondiente.	1793	En la subsanación de reparos se señala que se justifica en la ficha, pero no existen fichas de los SRPTAT.	Al describir la subsanación del reparo se expresó por equivocación que la ausencia de valores de los SRPT venía justificada en la ficha de los recintos de SRPT, cuando en realidad debió decirse que tal ausencia de valores está justificada en la información y diagnóstico del Contenido Ambiental (Memoria Ambiental), tal y como se advierte en el apartado 9.4 de la Memoria de Ordenación Estructural.	No se realiza cambio alguno.	
161	NOP art. 2.1.6	1. Aclarar el contenido del epígrafe 4 en el sentido de que por prescripción legal todas las dotaciones gozan de naturaleza pública. 2. El apartado 5 necesita igualmente aclaración ya que parece obvio que no solo cuando el desarrollo de la ordenación pormenorizada se "derive o provenga" de una modificación del plan general las reservas de suelo para sistemas locales de espacios libres para dotaciones y equipamientos deben cumplir la legislación urbanística aplicable y las Normas de Ordenación estructural lo que por otra parte es una obviedad. 3. Aclarar el punto 6 pues si el uso dotacional previsto es un sistema local no puede ser alterado por el planeamiento de desarrollo sino mediante la modificación del plan general. Además, como las reservas destinadas a dotaciones exigidas por el art. 36 del TR se deben realizar en superficie de suelo, se deberá corregir este apartado, ya que la posibilidad de sustituir un previsto uso dotacional que forme parte de dicha reserva, por otro, necesariamente se ha de materializar también en una parcela de suelo, no en una edificación. 4. En el apartado 7, se hace referencia a la posible minoración de las reservas exigidas por el art. 36 del T.R., en Unidades de Actuación calificadas como de escasa entidad por este PGO. El anterior artículo del T.R. (punto 1, apartado a) 3)), la contempla en suelo cuyo destino sea predominantemente residencial, para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de escasa entidad, no para Unidades de Actuación; por lo que en todo caso, se daría cuando la Unidad de Actuación opere sobre un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de esas características.	1. Se corrigen los apartados 4, 6 Y 7. (éstos dos pasan a ser 5 y 6) 2. Se elimina el apartado 5. 3. Se aclara en el sentido propuesto 4. Se introduce un nuevo artículo 2.1.7, para clarificar lo expuesto en el último párrafo del reparo sobre ámbitos de escasa entidad.	1801	Consideramos que sólo se ha cumplimentado parcialmente la observación 3. Se mantiene la posibilidad de sustituir el uso dotacional si en la ficha de desarrollo del sector no se establece con carácter vinculante.	Se adjunta informe específico en el "Anexo. Informes complementarios" de este documento.	No se realiza cambio alguno.	
162	NOP art. 2.2.1	1. Este artículo determina los plazos para la gestión y ejecución del planeamiento cuando estos no se establezcan en las fichas del Fichero de Ordenación Urbanística o, en su caso, en el Programa de Actuación. Los plazos establecidos por el PGO, incluso en las fichas del Fichero de Ordenación Urbanística o, en su caso, en el Programa de Actuación, no podrán superar los plazos establecidos en el art. 16 del REGESPLAN, salvo que contenga "una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el documento correspondiente" (art. 16.1 del REGESPLAN). El PGO no contiene dicha justificación. 2. En estas Normas, los puntos 2 y 4 de este artículo, establecen determinaciones sobre el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado; esos plazos no pueden superar las limitaciones previstas en el artículo 16 REGESPLAN, por lo que se deberán corregir suprimiendo las determinaciones del punto 4, relativas a dicho plazo. 3. También se deberá suprimir la determinación del punto 3 por ser innecesaria y/o repetitiva.	1. Se corrigen los apartados 2, 3 y 4, de forma que no se necesita eliminarlos. 2. Si puede superar los plazos de dicho artículo si se justifica el plazo mayor 3. No se repite, puesto que se refiere al supuesto concreto de las ARU.	1802	Se observa que algunos de los plazos que se establecen podrían ser regulados en las Ordenanzas Municipales de Edificación (por ejemplo, plazo para iniciar las obras desde que se obtiene licencia).	El artículo 15, f) del RGESPC obliga a que los planes de ordenación establezcan estos plazos.	No se realiza cambio alguno.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
171	NOP art. 3.3.1 ap. 2	Corregir el apartado 2 siguiente, sustituyendo la expresión parcela apta para la edificación por Unidad apta para la edificación, ya que crea confusión. Corregir el apartado 2 siguiente: *Excepcionalmente, podrá tener condición de solar o de parcela apta para la edificación la que tenga acceso a través de espacios libres o peatonales de uso restringido, cuando estén al servicio o tengan la consideración de elementos comunes de dos o más parcelas o bien se trate de viarios sobre los que se hayan constituido derechos de serventía o de servidumbre de paso. En estos casos, dicho acceso será tenido en cuenta a efectos de la consideración del terreno que comunique o circunde como solar o parcela apta para la edificación.* En primer lugar se debería sustituir la expresión *parcela apta para la edificación* por Unidad apta para la edificación, ya que crea confusión. En cuanto al posible *acceso a través de espacios libres o peatonales de uso restringido*, la legislación establece una serie de condiciones al respecto: debiendo estar abiertas al uso público (ANEXO T.R.); acceso por vía pública…, todas las vías que lo circunden (art.189.2 a) del R.G.).	Se corrige el apartado 2 del artículo 3.1.1, en el sentido indicado en el informe, limitando el supuesto para no contradecir los preceptos legales que se citan en el reparo. Se corrige el apartado 1 del artículo 3.3.1, para hacer una remisión a los art. 3.1.1 y 3.3.3 Se matizan los apartados 1 y 2 y se elimina el apartado 4 del artículo 3.3.3, al coincidir con el apartado 2 del 3.1.1	1805	1. Consideramos que la regulación del acceso por serventías obligación servidumbres (art. 3.1.1.2) continúa teniendo algunas discrepancias con lo que se regula en la legislación vigente (por ejemplo, la legislación establece que la vía debe ser de titularidad pública, no bastaría con tener uso público). 2. En el apartado 4 se exige para los asentamientos rurales que la vía a la que de frente sea de titularidad pública. Sin embargo, este Servicio considera que en el caso de los asentamientos sí podría ser conveniente autorizar dar frente a servidumbres obligación serventías. En las propias NOP existen algunas referencias a parcelas de asentamientos rurales con frente a caminos privados. Por ejemplo, el art 4.4.4. 2a) en el que se señalan los retranqueos de la edificación con frente a caminos rurales de titularidad privada.	1. En el apartado 2 se ha de corregir el carácter de la vía, que en todo caso debe ser de titularidad pública. 2. En el apartado 4 se ha de exigir que para la obtener la condición de unidad apta para la edificación, ésta debe dar frente a vía de titularidad pública, así como a vías de propiedad privada, que hayan constituido derechos de serventía o de servidumbre de paso.	1. En el apartado 2 del artículo 3.1.1 se corrige el carácter de la vía, que en todo caso debe ser de titularidad pública. 2. En el apartado 4 del artículo 3.1.1 se introduce la posibilidad de obtener la condición de unidad apta para la edificación, dando ésta frente a vía de titularidad pública, así como a vía de propiedad privada, que haya constituido derechos de serventía o de servidumbre de paso.
173	NOP art. 3.4.4	Corregir el apartado 5 de este artículo conforme al Art. 38 del T.R., según el cual: "los estudios de detalle en ningún caso podrán:… aumentar la ocupación del suelo, la densidad poblacional o la intensidad de uso,….o establecer nuevas ordenanzas" (retranqueos). No pudiéndose por tanto, permitir variar la ocupación y establecer retranqueos cuando éstos no estuvieran establecidos, sin que previamente se establezcan limitaciones al respecto.	Se corrige el apartado 5, introduciendo cambios para no contradecir el aludido artículo del TRLOTENC.	1806	1. Consideramos que con la nueva redacción del apartado 5 no se cumplimenta lo solicitado por la Ponencia Técnica. Según el reparo el establecimiento de nuevos retranqueos no es posible mediante Estudio de Detalle. 2. Según la regulación que se propone en este artículo, se permitiría varias los retranqueos establecidos para la edificación cerrada mediante un Estudio de Detalle. No obstante, se establece también que no se pueden eliminar los retranqueos establecidos. Parece que se quiere indicar que se pueden aumentar los retranqueos cuando están establecidos en el planeamiento. No se indica si se pretende también que el Estudio de Detalle pueda señalar retranqueos cuando no están establecidos. Este Servicio considera que se debe redactar de forma más precisa. Por ejemplo habría que regular lo siguiente: - No establecer el retranqueo para parcelas concretas sino para tramaos de calle. - Distinguir entre retranqueo y patio abierto a fachada. - Indicar el destino que se puede dar a este espacio de retranqueo.	1. Ver apartado 2 del informe sobre la ordenación pormenorizada del Parque Tecnológico. 2. El propio informe se contradice al utilizar primero la expresión "variar los retranqueos" (mención correcta) y más adelante decir que "parece que se quiere indicar que se pueden aumentar los retranqueos". De una lectura objetiva del texto del artículo, se puede constatar claramente lo que se dice: "se permitirá variar los retranqueos establecidos" y "No se permite eliminar los retranqueos establecidos". El artículo 38 del TRLOTENC no impide que el Estudio de Detalle establezca retranqueos no previstos en el Plan. Al prohibir que los Estudios de Detalle establezcan nuevas ordenanzas no se está impidiendo que fijen condiciones de edificación (como es el retranqueo) en la manzana cuya ordenaciòn se completa o reajusta. No es necesario incluir que el retranqueo en su caso se debe establecer para "tramos de calles" cuando en el propio texto del artículo se está regulando el supuesto "cuando se actúe en manzanas completas". Los otros ejemplos planteados para una regulación más precisa se considera que hacen referencia a aspectos regulados o a regular en la Ordenanza Municipal de Edificación.	No se realiza cambio alguno. Sólo se introduce el siguiente matiz en el apartado 5 del artículo 3.4.4.: ... a) No se podrá alterar el uso característico establecido para la *manzana*. ...
174	NOP Título 4, Cap 1 y 4	El concepto de Zona de Mantenimiento de la Edificación no puede constituir una tipología, salvo que su regulación establezca de forma específica que se refiere únicamente al mantenimiento de la edificabilidad asignada por el planeamiento que amparó la construcción del inmueble preexistente.	La regulación de la tipología M (zona de mantenimiento de edificación) de las NOP se complementa para aclarar que sí puede constituir tipología, que consiste, precisamente, en el mantenimiento de la edificabilidad y demás parámetros urbanísticos. Ello impide entender dispensa de ejecución de sentencias.	1806	A nuestro juicio no se ha subsanado el reparo. Se mantiene esencialmente la misma regulación que en la anterior versión de las NOP.	Para subsanar el reparo de la Ponencia Técnica se introdujo el apartado 3 del Art. 4.1.4 de las NOP, que expresa lo siguiente: "A los efectos de su régimen jurídico, esta tipología supone la aplicación de los parámetros urbanísticos que derivan del planeamiento con arreglo al cual le fue otorgada licencia de edificación y, específicamente, el de edificabilidad permitida y/o número máximo de plantas, no admitiéndose, por tanto, un aumento de dichos parámetros.". En consecuencia, no se mantiene la misma regulación, como dice el informe de la GMU.	No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
179	NOP art. 4.4.9 Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta Específica,	En las Observaciones a la Zona de Edificación Abierta Específica 3 (Ae-3), *el Estudio de Detalle podrá variar las condiciones establecidas para la separación mínima a viarios y a linderos, así como las condiciones de la planta baja, sobre la condición de zócalo y de uso, pudiéndose incluso asignar el uso residencial*. Esta observación habrá de corregirse, en el sentido de las limitaciones que para estos instrumentos establece el Art. 38 del T.R.	Se corrige en dichos términos.	1807	Se introduce una corrección en las condiciones particulares de la tipología Ae-3 en el sentido que indica el dictamen de la Ponencia Técnica. No obstante en la nueva redacción se mantiene la posibilidad de que el Estudio de Detalle incremente la edificabilidad si es con destino comercial, trasteros y aparcamientos. Esto implica que el Estudio de Detalle puede definir determinados volúmenes pero vinculándolos a usos concretos. Consideramos que dicha determinación no es coherente con las limitaciones que se establecen para dichos instrumentos.	Ver nº 10 y 11 de la Relación de las subsanaciones realizadas de los aspectos provenientes del informe de la GMU.	No se realiza cambio alguno.
180		En las Observaciones a la Zona de Edificación Abierta Específica 80 (Ae-80) de aplicación en el Intercambiador, *la distribución de usos se hará en el Estudio de Detalle.* Esta observación habrá de corregirse, en el sentido de las limitaciones que para estos instrumentos establece el Art. 38 del T.R.	Se establecen las limitaciones correspondientes a tal efecto en la ficha de la Zona de Edificación.	1808	Se introduce una corrección en las condiciones particulares de la tipología Ae-80 en el sentido que indica el dictamen de la Ponencia Técnica. No obstante, según la nueva redacción el Estudio de Detalle puede disponer ciertos volúmenes si quedan vinculados a usos concretos ("… se autoriza una planta más debajo de la planta baja, no computable a efectos de cálculo de la altura y número de plantas máximas, pero sí a efectos de la edificabilidad. Su uso también será el de servicios complementarios del hotel"). Consideramos que dicha determinación no es coherente con las limitaciones que se establecen para dichos instrumentos.		
181		En las Observaciones a la Zona de Edificación Abierta Específica 94 (Ae-94) de aplicación en la Dársena de Los Llanos, *en el Estudio de Detalle o en su caso, Anteproyecto, se establecerán las condiciones urbanísticas y la ordenación pormenorizada de esta zona, cuyo uso principal será el recreativo para grandes eventos*. Esta observación habrá de corregirse, en el sentido de las limitaciones que para estos instrumentos establece el Art. 38 del T.R.		1808	Se introduce una corrección en las condiciones particulares de la tipología Ae-94 en el sentido que indica el dictamen de la Ponencia Técnica. No obstante, en la nueva redacción se mantiene la obligación de tramitar un Estudio de Detalle con el objeto de realizar un análisis preciso de las instalaciones fijas que han de incorporarse. Por lo tanto, el ED debería asignar el uso de determinados volúmenes lo que no es coherente con sus limitaciones.		

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE REPAROS EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO								A
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (Marzo 2008)**	**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Página y Descripción**		**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR (Julio2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
182	NOP art. 5.3.5	El apartado 4 de este artículo no establece unas condiciones genéricas de implantación del uso turístico sino que expresamente establece las concretas parcelas o manzanas en que exclusivamente se permite dicho uso. Tal limitación a la libertad de establecimiento no encuentra entre los documentos del plan ninguna justificación razonada. Por otra parte esa reserva en favor de determinadas parcelas no implica una mayor exigencia de implantación sino que, por el contrario, se permite su sustitución por uso residencial en los términos del apartado 7. En este sentido, se propone suprimir la exigencia de que la implantación del uso turístico tenga que ser necesariamente en parcelas de uso exclusivo y estudiar la posibilidad de liberalizar la implantación de dicho uso, siempre que cumpla los condicionantes que la normativa sectorial establezca.	Se matiza el apartado 4 Se introduce un nuevo apartado 6	1808	Se introducen varias modificaciones en el sentido que indica la Ponencia Técnica de la COTMAC. Según la nueva redacción del apartado 4 será posible disponer el uso turístico de Hotel como uso alternativa a otro. No obstante la posibilidad de implantar el uso turístico en una parcela con otra calificación queda condicionada a que esa compatibilidad se recoja efectivamente en su regulación. El apartado 7 (usos alternativos al turístico) pasa a contenerse en el artículo 5.3.7.	El equipo redactor considera que la implantación del uso hotelero debe ser limitada y no admitida de forma general. La Ponencia Técnica, en su informe, hace una mera recomendación y propone: suprimir la exigencia de que la implantación del uso turístico tenga que ser necesariamente en parcelas de uso exclusivo y estudiar la posibilidad de liberalizar la implantación de dicho uso, siempre que cumpla los condicionantes que la normativa sectorial establezca. De las matizaciones del informe de la GMU parece desprenderse la intención de que efectivamente se liberalice la posibilidad de implantar hoteles en cualquier parcela de cualquier área de ordenación. Se hace especial mención a las limitaciones para la implantación de hoteles establecidas en el artículo 3.2.2 del PTEOTIT, En tal sentido, se debe introducir una mención expresa a la posibilidad reconocida en el Plan territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife de implantar el uso turístico hotelero en edificios catalogados para su protección por el planeamiento urbanístico. Por tanto, sólo se considera factible la incorporación de la consideración del uso hotelero como alternativo al uso residencial colectivo en vivienda libre y al uso terciario.	Se introducen los siguientes cambios (en *cursiva subrayado*): Art. 5.2.6. Usos alternativos del uso residencial 1.- La sustitución del uso residencial por otro uso alternativo se admite en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para el cambio de uso y las establecidas por la normativa sectorial *y por el planeamiento territorial* aplicable: a) *Las categorías de uso turístico de Hotel de ciudad en el caso de Residencial colectiva en vivienda libre y* de establecimiento de turismo rural y la de industrial de taller artesanal o doméstico, en el caso del residencial rural; *siempre que el establecimiento sea autorizable según la normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.* Art. 5.3.5. Condiciones de admisibilidad del uso turístico (...) 3.- El uso turístico en suelo urbano y urbanizable sólo se admite en parcelas, recintos o inmuebles calificados expresamente para un uso pormenorizado turístico, *sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas sobre usos alternativos.* (...) 4.- Sólo se admite el uso turístico de Hotel en las parcelas o manzanas calificadas para tal destino en el Plano de Ordenación Pormenorizada de Usos o en el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que pueda sustituir a otro uso principal de acuerdo a las presentes Normas *o que se trate de edificios incluidos en el Catálogo de Protección.* Art. 5.4.5. Usos alternativos del uso terciario 1.- La sustitución de alguna categoría de uso terciario establecida como principal de una parcela o inmueble sólo se admitirá en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para el cambio de uso *y el planeamiento territorial y* la normativa sectorial aplicable: (...) *c) Que el nuevo uso sea turístico de hotel de ciudad y se encuentre dentro de los supuestos autorizables según la normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.*

2.2.2.- **Relación de subsanaciones de errores materiales expuestos por la Ponencia Técnica de la COTMAC (25 de marzo de 2008) no aceptadas o aceptadas con matizaciones en los Informes de la Gerencia Municipal de Urbanismo.**

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO							B
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
7	Ámbito 1.7.4.A. La Ladera A	Se verifica la superficie del ámbito en concordancia con la suma de las superficies de las unidades de actuación que lo componen.	1870	La superficie del ámbito no coincide con la suma de las dos Unidades de Actuación debido a que existe un viario que no se ha incluido en ninguna de ellas. Para poder realizar una correcta gestión del ámbito es necesario que este viario se incluya en las UA.	La superficie del Ámbito 1.7.4.A La Ladera A no coincide con la suma de las dos unidades de actuación que contiene, porque en él está incluido además de éstas una carretera ya existente. Esta carretera se excluye al estar ya concluida su ejecución y no ser planteada alternativa sobre la misma.	No se realiza cambio alguno.	
8	Ámbito 1.7.4.B. La Ladera B	Se verifica el número de viviendas, haciendo coincidir el ámbito con la Unidad de Actuación, ya que ambas delimitaciones coinciden.	1870	No se han modificado los datos del ámbito 1.7.4.B. Aunque se comenta que el error ha sido subsanado, se observa que tanto las superficies como el número de viviendas se mantienen exactamente igual que en el Documento de Aprobación Provisional. 1. La superficie del ámbito (20.245 m2) no coincide con la de la Unidad de Actuación (18.074m2), ya que al igual que en el caso anterior, se ha excluido parte del viario. Incluirlo en la UA para que su superficie coincida con la del ámbito. 2. Con una superficie construida de 9.119 m2c se obtienen 56 viviendas de las cuales 20 se destinan a vivienda protegida. Con estos datos, se obtiene una superficie media por vivienda de 162,8 m2c. Si se tiene en cuenta que por ley, la superficie de las viviendas protegidas está limitada, la superficie media por vivienda sería aún más alta. Es por ello que se recomienda volver a revisar el número de viviendas.	1. La superficie del Ámbito 1.7.4.B La Ladera B no coincide con la suma de las dos unidades de actuación que contiene, porque en él está incluido además de éstas una carretera ya existente. Esta carretera se excluye al estar ya concluida su ejecución y no ser planteada alternativa sobre la misma. 2. No existe error en el cálculo del nº de viviendas.	1. No se realiza cambio alguno. 1. No se realiza cambio alguno.	
9	Ámbito 1.7.5. Las Barranqueras	Se concretan las condiciones de desarrollo de la ordenación, puesto que resultaban incoherentes con la ficha de características del ámbito.	1870	No se ha resuelto la discrepancia. Entre las condiciones de desarrollo de la ordenación se sigue manteniendo la tipología Abierta-U para uso residencial unifamiliar y Abierta-E para equipamientos. Estos dos usos no están incluidos en la tabla de superficies del ámbito, por lo que será necesario eliminarlos.	Se verifica el error. En la hoja nº 21 de la ficha del AOU 1.7, correspondiente a las Condiciones e instrucciones del Ámbito 1.7.5 se detecta un error en la elección de las tipologías de aplicación en el ámbito, ya que la tipología AU no se corresponde con el uso residencial colectivo asignado. Para ello, esta tipología debe ser sustituida por la AR, en sus grados 2, 11, y 18.	En la hoja nº 21 de la ficha del AOU 1.7, correspondiente a las Condiciones e instrucciones del Ámbito 1.7.5 en el apartado de las tipologías de aplicación se sustituye la tipología AU por la AR, en sus grados 2, 11, y 18 para el uso residencial colectivo.	
16	AOU 2.3. Muelle de Enlace	Se elimina de la ficha el cálculo del aprovechamiento, por cuanto que todo tiene la consideración de SG, independientemente de los usos pormenorizados.	1855	Se verifica la corrección si bien se incrementa la edificabilidad de 12.800 m2c a 16000m2c respecto al documento aprobado provisionalmente.	La edificabilidad no se aumenta con respecto al documento de aprobación provisional.	No se realiza cambio alguno.	
17	Ámbito 2.4.1. La Alegría- Tahodio	El Complejo Dotacional Integrado de 9.300 m² que se localiza en la ficha es un error recogido de etapas anteriores, por lo que se elimina. El colegio Miguel Pintor se trata de una dotación pública.	1855	Según el documento de Revisión del PGO el ámbito 2.4.1 está clasificado como suelo urbano consolidado. 1. En primer lugar la delimitación del ámbito en las fichas de ordenación es errónea pues se han excluido el SG Docente así como las instalaciones de Paso Alto y Escuela de Náutica y Vela (excluidos de la delimitación del área portuaria). 2. Así mismo dentro del ámbito se encuentra una parte del área de servicios del puerto coincidente con el ARU 1 en la que se establece un uso residencial para la parcela ubicada en esquina de la Avda. José Martí y Avda Marítima. Tal y como señaló la Autoridad Portuaria en su escrito de alegaciones de 26-6-2006, conforme al artº 94.3 de la Ley 24/2003 los usos residenciales están expresamente prohibidos en el dominio portuario. Además, el ámbito portuario ha de tener carácter de sistema general portuario y actualmente se encuentra en tramitación la Revisión del Plan Especial del Puerto. Tanto en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios como en el Plan Especial del Puerto no se recoge ningún tipo de uso residencial, por lo que se tendrá que modificar la ficha del ámbito 2.4.1 para adaptarla a las condiciones tanto a la legislación vigente como al Plan de Utilización de los Espacios Portuarios, o bien remitir su ordenación a la que se contenga en el Plan Especial del Puerto que se tramite. Además la ficha del la revisión establece para la ordenación de la parcela residencial la posibilidad de mantener el edificio de viviendas actual, concentrando el resto de edificabilidad en la pare trasera de la parcela, y todo ello mediante un Estudio de Detalle, hecho este que resulta inviable pues dicho instrumento legalmente no puede ser utilizado para calificar suelo.	Se encuentran otros errores en la ficha: 1. Se verifica el error. En el plano de situación de la ficha no se han integrado dentro de la delimitación del Ámbito 2.4.1 el grupo de parcelas con los siguientes usos: SG-DOC, E-RE, SG-CUL, SL-PZ y SG-SPC, Paso Alto y Escuela Náutica, que pertenecen a ella. 2. Dentro del ámbito 2.4.1 se encuentra una parte del área de servicios del puerto (ARU-1). El uso residencial dispuesto en este ámbito de gestión es para la reposición, en su caso, de las viviendas existentes, que son propiedad de la Autoridad Portuaria, tal y como se expresa en la propia ficha del ARU, en la propuesta de convenio urbanístico y en la ficha de la zona de edificación correspondiente Ce-20.1. Se advierte que el desarrollo de esta ARU estará condicionado a la exclusión de los terrenos de la zona de servicio del Puerto, por parte de la Autoridad Portuaria.	1. En el plano de situación de la ficha se han de integrar dentro de la delimitación del Ámbito 2.4.1 el grupo de parcelas con los siguientes usos: SG-DOC, E-RE, SG-CUL, SL-PZ y SG-SPC, que pertenecen a ella. 2. No se realiza cambio alguno.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO							B
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
18	Ámbito 2.5.2. Residencial Anaga II	Se revisa la tabla de condiciones particulares de la zona de edificación abierta A-U2, dada la existencia de errores materiales en alguna de ellas respecto a los usos permitidos.	1856	1. No se modifican ni las tablas de características del ámbito ni los planos de usos ni la normativa en relación al uso permitido. 2. No obstante hemos de señalar que para las tipologías A-U1 y A-U2 se ha detectado un error y como tal se ha hecho constar en el apartado C-9 del informe sobre las normas de ordenación pormenorizada en relación a la edificabilidad correcta asignable a las referidas tipologías.	1. En su momento, como ya se dijo en la contestación al Acta de la COTMAC, se revisó la tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación A-U2 en relación a los usos principales permitidos en dicha Zona de Edificación y ya no hay errores. 2. IDEM nº 9 de la Relación de las subsanaciones de los errores materiales provenientes del informe de la Gerencia Municipal.	1. No se realiza cambio alguno. 2. IDEM nº 9 de la Relación de las subsanaciones de los errores materiales provenientes del informe de la Gerencia Municipal.
19		En la parcela 49 del Plan Parcial Residencial Anaga, se elimina la obligación de estudio de detalle en el Fichero de Ordenación.	1856	No se justifica esta corrección pues la obligatoriedad de redactar un estudio de detalle la señala la Revisión del PGO precisamente para todas las parcelas vacantes ubicadas ladera abajo. Se han de mantener las condiciones de documento aprobado provisionalmente.	Se verifica el error. Tanto la parcela 49 como la 2 deben presentar para su tramitación y aprobación Estudio de Detalle previamente al procedimiento para la edificación.	En las Condiciones de la Edificación de la ficha del Ámbito 2.5.2 se han de incluir las parcelas 2 y 49, acompañando a las que ya figuran en el texto.	
20	Ámbito 2.7.3 Centro – Plaza España	El uso asignado al Palacio de Carta en el documento es sistema general cultural, debiendo haberse liberalizado el uso por ser una edificación catalogada. Se corrige.	1856	Se ha eliminado no sólo el uso sino también el carácter de sistema general. Además sólo se ha efectuado dicha corrección en los planos, apareciendo las fichas de sistema general y cuadros correspondientes a los mismos. No se justifica tal liberalización teniendo en cuenta que su actual propietario, el Cabildo Insular, sólo ha solicitado que se les posibilite el uso Administrativo de la edificación. Además, la propia normativa del catalogo de protección establece en su artº 20.1 que los inmuebles catalogados que sean de titularidad pública, como es este caso, se destinarán en lo posible a usos dotacionales, especialmente los vinculados a la cultura, docencia y administración pública. Se estima que se debe establecer que tal edificación declarada BIC con carácter de Monumento ha de calificarse en todo caso como dotación y señalar el uso de administración pública tal y como solicitó el cabildo.	Se desconoce el escrito del Cabildo Insular. No obstante la parcela del Palacio de Carta se le habrá de devolver el carácter de SG, se le habrá de asignar el uso ADP, tal y como se especifica en el Informe de la GMU y se eliminará del Fichero de Sistemas Generales, al no saberse el destino de la misma.	A la parcela del Palacio de Carta se le asigna el carácter de SG y el uso ADP y se elimina del Fichero de Sistemas Generales.
22	Ámbito 2.8.4. Mercado	Se corrige la asignación del uso residencial colectivo al Edificio actual de Usos Múltiples III, en la UART-1.	1857	Se califica como uso de oficinas a casi toda la manzana, si bien en la ficha correspondiente al ámbito 2.8.4 se sigue manteniendo el uso residencial. Señalar que la UART-1 se desarrolló mediante un proyecto de reparcelación en el que, de acuerdo al PGOU-92, el uso era residencial. Se deberían mantener las condiciones contenidas en el referido documento dado que en estos momentos mantiene la vigencia el proyecto de reparcelación y no procede realizar cambio alguno en los usos establecidos para la parcela.	Se verifica el error. En la ficha se sigue manteniendo residencial en vez de oficinas.	Se revisa el cuadro de la ficha del ámbito 2.8.4 asignando el uso Terciario de oficinas a la parcela correspondiente.
24	Ámbito 2.10.5 Colinas Bajas ARU de Plaza de Toros	Se omitió en la ficha su condición de ámbito de gestión urbanística a los efectos del artículo 2.5.3.2 a pesar de aceptarse la alegación. Se delimita.	1857	Se verifica la corrección. No obstante nos remitimos al Informe emitido por este servicio en relación a la gestión de suelo en suelo urbano consolidado.	Se mantienen las determinaciones del documento de la Revisión presentado en Julio 2008 conforme al Informe emitido por la Jefa de Servicio Administrativo de Planeamiento y del Gerente de Urbanismo de fecha 25 de Junio de 2009.	No se realiza cambio alguno.
26	Ámbito 2.11.1 Rambla de Pulido	En la manzana situada entre la Calle Castro y el Pasaje Sitjá se ha dispuesto una tipología con una altura inferior al de los edificios colindantes, debiéndose establecer la tipología EC-4p, por lo que se iguala la altura.	1857	No se trata de ningún error material. El conjunto de viviendas del pasaje Sitja proviene de una promoción de finales del siglo XIX en la que se multiplicó el aprovechamiento en base crear parcelas extremadamente estrechas y con acceso por un pasaje de escasos 4 metros de sección. El planeamiento vigente establece una altura máxima de 2 plantas y una tercera retranqueada, y en esas condiciones el pasaje resulta bastante angosto. No podemos considerar un error material el haber asignado tres plantas de altura en esta manzana en concreto, teniendo en cuenta que las edificaciones de mayor altura a las que se hace referencia dan frente a la Rambla de Pulido y Rambla de Santa Cruz. Se debe mantener el documento en las mismas condiciones del documento aprobado provisionalmente.	----------	----------
28	Ámbito 2.13.1 Ifara	Se recoge un viario de acceso restringido en la ordenación.	1857	No se aprecia en los documentos tal modificación.	No se aprecia el cambio, pero sí está, sustituyendo un área ajardinada en el borde del ámbito hacia el barranco.	No se realiza cambio alguno.
29	Ámbito 2.13.2 La Ninfa	La parcela 60-G número antiguo del Plan Parcial La Ninfa mantiene la delimitación confirmada por el Consejo Insular de Aguas.	1858	1. No se aprecia diferencia entre el documento aprobado provisionalmente y el presentado para aprobación definitiva. 2. No obstante se debería aportar el informe del Consejo Insular de Aguas al que se hace referencia en el escrito.	1. No se aprecian cambios, porque ya se dice que "mantiene" la delimitación confirmada por el Consejo Insular de Aguas. 2. El informe del Consejo Insular de Aguas obra ya en poder de los servicios técnicos de la Gerencia.	1. No se realiza cambio alguno. 2. No se realiza cambio alguno.
30	Ámbito 2.13.3 Casalón	Se delimita una AUE en la parcela de uso comercial del ámbito de Casalón para la cesión de la plaza e introducir posibilidad de construir dos plantas de aparcamiento subterráneo bajo la plaza en la instrucción de la ficha.	1858	1. Se verifica la corrección. No obstante nos remitimos al Informe emitido por este servicio en relación a la gestión de suelo en suelo urbano consolidado. 2. Además a la parcela se le asigna una tipología A-R2, con una edificabilidad máxima de 1,20m2/2 y 3 plantas de altura, con un uso comercial. Estos parámetros no han sido recogidos correctamente en la ficha correspondiente, pues el aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la parcela se le asigna al espacio libre público (?).	1. Se mantienen las determinaciones del documento de la Revisión presentado en Julio 2008 conforme al Informe emitido por la Jefa de Servicio Administrativo de Planeamiento y del Gerente de Urbanismo de fecha 25 de Junio de 2009. 2. Se verifica el error. Se habrá de corregir el cuadro de la AUE-1, pues los parámetros no han sido recogidos correctamente, ya que la cifra correspondiente a la superficie edificable de la parcela comercial ha sido colocada en la línea del espacio libre público.	1. No se realiza cambio alguno. 2. Se corrige el cuadro de la AUE-1 del Ámbito 2.13.3, colocando la cifra correspondiente a la superficie edificable de la parcela comercial correctamente, al estar situada en la línea del espacio libre público.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO							B
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
31	Ámbito 2.13.7 Las Acacias	En la AUE-1, la tipología asignada a la manzana no permite la materialización de la edificabilidad. Se corrige.	1858	Esto es consecuencia del reparo 16.2.9 del Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC. Se verifica la corrección. No obstante nos remitimos al Informe emitido por este servicio en relación a la gestión de suelo en suelo urbano consolidado.	Se mantienen las determinaciones del documento de la Revisión presentado en Julio 2008 conforme al Informe emitido por la Jefa de Servicio Administrativo de Planeamiento y del Gerente de Urbanismo de fecha 25 de Junio de 2009.	No se realiza cambio alguno.	
32	Ámbito 2.13.9 Salamanca Alta		1858	Se verifica la corrección. No obstante hemos de señalar que para las tipologías A-U1 y A-U2 se ha detectado un error y como tal se ha hecho constar en el apartado C-9 del informe sobre las normas de ordenación pormenorizada en relación a la edificabilidad correcta asignable a las referidas tipologías.	IDEM nº 9 de la Relación de las subsanaciones de los errores materiales provenientes del informe de la Gerencia Municipal.	IDEM nº 9 de la Relación de las subsanaciones de los errores materiales provenientes del informe de la Gerencia Municipal.	
33	Ámbito 2.14.1 Salamanca – Rambla	Se corrigen errores en los parámetros de la ficha la AUE 1.	1858	Se verifica que se han introducido modificaciones. No obstante nos remitimos al Informe emitido por este servicio en relación a la gestión de suelo en suelo urbano consolidado y en este caso concreto al informe sobre la propuesta de convenio urbanístico.	Se mantienen las determinaciones del documento de la Revisión presentado en Julio 2008 conforme al Informe emitido por la Jefa de Servicio Administrativo de Planeamiento y del Gerente de Urbanismo de fecha 25 de Junio de 2009.	No se realiza cambio alguno.	
34		El Pasaje Agulo, perpendicular a la calle Isla de la Gomera, se de delimita como peatonal público.	1858	Se verifica tal corrección si bien no se explica porqué no se mantiene el carácter de peatonal público para la totalidad del peatonal existente. En caso de mantenerse el peatonal habrá de considerarse la ordenación volumétrica de las parcelas interiores cuyo único acceso sería dicho peatonal. Si se opta por mantener el peatonal y patio de manzana señalar como se obtiene dicho patio de manzana pues está formado por parcelas independientes y su único acceso es a través del citado peatonal.	Se verifica el error. El peatonal se ha de introducir en el patio de manzana, por lo que deberá de recogerse esta situación actual. En el patio de manzana el resto del suelo se mantendrá como espacio libre privado.	Se corrige el peatonal, que se ha de introducir en el patio de manzana, para recoger su situación actual. En el patio de manzana el resto del suelo se mantiene como espacio libre privado.	
37	Ámbito 2.15.1 Los Campitos	Se recoge un viario de acceso restringido, que no figuraba en la ordenación.	1859	No se aprecia en los documentos tal modificación.	El cambio se refería a un nuevo peatonal incluido en el borde del Ámbito dando frente al barranco.	No se realiza cambio alguno.	
38	AOU 2.16. Barrio Nuevo	Se recomponen las condiciones globales del área.	1859	El dictamen de la ponencia técnica de la COTMAC señala que el número de viviendas resulta discordante con la ordenación propuesta, y se sigue manteniendo el mismo número de viviendas y la misma edificabilidad que en el documento de aprobación provisional. No se ha corregido lo señalado en el dictamen de la ponencia técnica de la COTMAC pues se sigue manteniendo una edificabilidad máxima de 119.462 m2c, concretando además en este documento que se destina exclusivamente a usos residenciales y con un número máximo de 300 viviendas. Previsiblemente, dada la orografía del barrio, la tipología resultante sería posiblemente edificación cerrada o edificación abierta con los que o bien la edificabilidad es excesiva o bien las viviendas resultantes serían de aproximadamente 400 m2c.	En el PGOU 92, en la Adaptación Básica y en esta Revisión del Plan el coeficiente de edificabilidad establecido para el Área 2.16 Barrio Nuevo es de 1,00 m2c/m2s. Se atiende a lo expuesto en el Informe de la GMU y se disminuye la edificabilidad hasta 0,70 m2c/m2s previendo un crecimiento razonable para la misma.	En el cuadro de la ficha del AOU 2.16 se reduce la edificabilidad de las parcelas con zona de edificación a definir para conseguir un coeficiente de edificabilidad total del Área de o,70 m2c/m2s y se recalcula el nº de viviendas.	
39	Ámbito 3.2.1. Los Gladiolos - Divina Pastora	Se hacen constar en la ficha de la ARU-3 las 144 viviendas a reponer. Aclarar la localización de la tipología Ae 104 que aparece en la normativa de ordenación pormenorizada pero que no figura en la ordenación de este ámbito.	1863	Una vez analizada la ordenación pormenorizada prevista para el ARU-3 se ha detectado que el establecimiento de una tipología de mantenimiento de la edificación (M) puede plantear algún conflicto cuando se quiera desarrollar la reposición: - Entre los objetivos del ARU se encuentra la creación de nuevos espacios libres públicos. En los planos de ordenación pormenorizada aparecen señaladas las alineaciones de las pastillas edificables. Hay que entender que la ocupación del nuevo edificio tendría que ser la misma o menor. Si la ocupación fuese menor el suelo no ocupado tendría que destinarse a espacio libre privado. La ocupación no puede ser mayor que la señalada en el plano de alineaciones. - Para desarrollar la tipología de mantenimiento de la edificación (M) se tiene que tramitar un Estudio de Detalle. Según la regulación de dicha tipología, la nueva solución edificatoria no puede superar la edificabilidad máxima que la de la parcela asignada por el planeamiento anterior del que provenga. No se ha verificado si la edificabilidad del planeamiento anterior coincide con la que indica la ficha del ARU (14.400 m2c). - Consideramos que en este caso es más adecuado señalar una tipología abierta específica (Ae) en la que se señale la edificabilidad, ocupación máxima, altura máxima, número de viviendas, etc. En este caso la edificación existente en el ámbito quedaría fuera de ordenación hasta el momento de la reposición. El Estudio de Detalle a tramitar definiría la solución edificatoria ajustada a dichos parámetros. Hay que indicar que en otros ámbitos de renovación urbana de la Revisión del Plan General se han señalado tipologías abiertas específicas (Ae).	Se aceptan las recomendaciones para las parcelas objeto de reposición en el ARU-2 y 3 del Ámbito 3.2.1. En el artículo 4.4.9 de las NOP se deben crear tres nuevas zonas de edificación abierta específica (Ae), una para cada parcelas de las tres residenciales de las que consta el ARU-2 y ARU-3 en total, en las que se señalen la edificabilidad, ocupación máxima, altura máxima, número de viviendas, etc. y asignar a estas parcelas dichas zonas de edificación. Las edificaciones actualmente existentes, objetos de reposición, mediante la introducción de un nuevo apartado en las disposiciones transitorias de las NOP no deberán quedar fuera de ordenación hasta el momento de la reposición. Los Estudios de Detalles a tramitar definirán las soluciones edificatorias ajustadas a dichos parámetros.	En el artículo 4.4.9 de las NOP se crean tres nuevas Zonas de Edificación abierta específica (Ae-108, Ae-109 y Ae-110). En los planos de ordenación Pormenorizada se le aplica a estas parcelas del ARU-2 y ARU-3 del Ámbito 3.2.1 las Zonas de Edificación Ae-108, Ae-109 y Ae-110. En la Disposición Transitoria Primera las NOP se introduce el nuevo apartado 7 siguiente: "En los edificios existentes en recintos delimitados como Actuaciones de renovación urbana (ARU) en suelo urbano consolidado, que se hayan construido amparados en licencia y ajustados a ella, y que en esta Revisión queden afectados en todo o en parte por la nueva ordenación pormenorizada con el fin de facilitar la reposición de las viviendas, incluso aunque el suelo esté calificado como espacio libre público, no será de aplicación el régimen de fuera de ordenación durante el plazo que se establezca en la ficha correspondiente para el inicio de la actuación de renovación." En las fichas de los ARU-2 y ARU-3 en el apartado de la gestión y ejecución se introduce el siguiente párrafo: "A los edificios existentes que quedan afectados por la ordenación pormenorizada con el fin de facilitar la reposición de las viviendas, incluso aunque el suelo esté calificado como espacio libre público, se les aplicará lo expresado en el apartado 7 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas de Ordenación Pormenorizada."	
40		Se aclara en la ficha de la ARU-2 la contradicción entre el nº de viviendas de reposición previsto en los objetivos (115 vda.), y la edificabilidad asignada, que debe ascender a 11.500 m2c.	1863	Este ARU tiene objetivos similares a los del ARU-2 del mismo ámbito. Además, la edificación se ha adscrito también a la tipología de mantenimiento de la edificación. Por consiguiente, hay que reiterar las mismas consideraciones que se hacen en el apartado anterior (conveniencia de sustituir la tipología de mantenimiento de la edificación por una abierta específica).			

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO						B
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
42		En la ficha del ARU-2 se ha realiza la propuesta de posibilitar que estas viviendas también se puedan reponer en la manzana, situada en el ámbito de 3.3.2 Somosierra entre las calles Francisco Fdez. Poeta Trujillo Armas y Carretera General del Rosario, de la cual el Ayuntamiento de S.C. de Tfe. es propietario, con una edificabilidad suficiente para ejecutar la totalidad de las obras de reposición previstas en una sola fase, liberando el suelo ocupado por el Grupo de Ntra. Sra. de Candelaria para el desarrollo de otras actuaciones de renovación.	1863	Se ha comprobado que el nuevo documento incorpora las modificaciones que se señalan. No obstante hay que observar lo siguiente: - La manzana alternativa se adscribe a una tipología A-R4 y le corresponde una edificabilidad total de 10.305 m2c. - En las instrucciones del ARU-2 se indica que para realizar la reposición es precisa una edificabilidad de 11.500 m2c. Por lo tanto, hay una diferencia de 1.195 m2c que no se pueden materializar en la manzana alternativa.	Se verifica el error. La manzana alternativa para poder realizar la reposición de viviendas, ubicada en el ámbito de 3.3.2, se ha adscrito a una Zona de Edificación A-R4, correspondiéndole una edificabilidad total de 10.305 m2c, necesitándose para realizar la reposición una edificabilidad de 11.500 m2c. La zona de edificación, por lo tanto, deberá ser otra que admita como mínimo la edificabilidad requerida.	Se crea una nueva Zona de Edificación, la A-R19, con un coeficiente de edificabilidad de 3,50 m2c/m2s y altura máxima de 8 plantas y se le asigna esta zona de edificación a la parcela ubicada en el Ámbito 3.3.2, alternativa para acoger la reposición de viviendas provenientes del ARU-2 del Ámbito 3.2.1.
43	Ámbito 3.3.1 Tío Pino	La alineación trasera de la manzana, que contiene un equipamiento Religioso y que da frente a la calle Alcalde Mandillo Tejera, es decir, la alineación hacia el parque urbano del Barranco del Hierro, debe mantener la establecida en la Adaptación Básica. Se corrige.	1864	El planeamiento vigente prevé en la parte trasera de la manzana un peatonal. Se ha tramitado el Proyecto de Urbanización del peatonal en el que se definen sus rasantes y resto de características. Incluso, se ha desarrollado un edificio ajustado a dicha solución para la parte trasera. Este Servicio considera que la Revisión del Plan General debería asumir la solución del planeamiento vigente, con peatonal por la parte trasera, remetiéndose a las rasantes definidas en el Proyecto de Urbanización aprobado.	En la ordenación se deberá incluir un peatonal trasero de la manzana, del cual se ha aprobado recientemente el proyecto de urbanización de acuerdo a la ordenación de la Adaptación Básica. Se incluirán sus alineaciones y rasantes.	Se modifica el trazado del peatonal previsto en el Barranco del Hierro lindando con las traseras de las edificaciones, que dan frente a la Avenida Alcalde Mandillo Tejera en el Ámbito 3.3.1, incluyendo sus rasantes.
46	Ámbito 3.5.4 Miramar	Se asigna el uso de SG SPC para Bomberos situado junto al parque Cuchillitos de Tristán en la parte de una parcela de uso docente.	1865	En el documento aprobado provisionalmente la parcela de referencia se calificaba como equipamiento estructurante docente. Ahora la parcela pasa a categorizarse como sistema general y, según se indica, se destinará a instalaciones de bomberos. La parcela se adscribe a la tipología es la abierta dotacional A-D. La modificación que se introduce se refiere a un sistema general por lo que afecta a la ordenación estructural. Antes de admitir esta modificación se tendría que analizar si la forma de la parcela, su ubicación y sus condiciones de accesibilidad son las más adecuadas para el uso que se pretende.	Una vez consultados los servicios técnicos de la GMU se ratifican en la permanencia en esta parcela de este SG SPC destinado a instalaciones de bomberos.	No se realiza cambio alguno.
47	Ámbito 3.5.5 Tristán Ampliación	Se ha omitido una UA preexistente de propietario único, con edificabilidad de 4.183,16 m2c (sin perjuicio del 10% de cesión a favor del Ayto). Incluir en la ficha del ámbito, como instrucción: a) la delimitación de UA preexistente de propietario único b) el reconocimiento de la edificabilidad asignada por el PGOU vigente, sin perjuicio del 10% de cesión a favor del Ayto.	1865	1. En las instrucciones de la ficha del ámbito 3.5.5 no se han encontrado las dos correcciones a las que se alude y los parámetros del ámbito son similares a los del anterior documento. Puede ser que finalmente no se haya incorporado la corrección que se señala. 2. En todo caso, hay que señalar que en el informe específico de Convenios Urbanísticos realizado por este Servicio se señalan varios contenidos a modificar en la Propuesta de Convenio del ámbito 3.5.3.	1. Finalmente la unidad de actuación de menor superficie no se delimitó como tal y su suelo quedó incorporado a la UA-1 del Ámbito. 2. Se ha de revisar y depurar las imprecisiones del texto del Convenio.	1. No se realiza cambio alguno. 2. Se corrigen las imprecisiones del Convenio.
54	Ámbito 4.4.4. Manzanas Centrales 4 y 1	Se recomponen las determinaciones de la ordenación de los planos de ordenación pormenorizada para la manzana 4, para hacerla coincidir con las determinaciones para la tipología señaladas en la normativa de ordenación pormenorizada.	1867	Se advierte, no obstante, que en los parámetros de la tipología Ae-74 existe un error material no corregido. La edificabilidad destinada al uso exclusivo de oficina debe ser de 18.179 m2 en lugar de 18.169 m2 (de esta forma el total de edificabilidad será de 22.169 m2).	Se verifica el error en los cuadros del Área 4.4 y del Ámbito 4.4.4 la edificabilidad de la Zona de Edificación Ae-74, que debe ser 18.179 m², en vez de 18.169 m².	La edificabilidad de la Zona de Edificación Ae-74 debe ser 18.179, en vez de 18.169.
63	Ámbito 5.2.3 Glasor	Se corrige la línea de Servidumbre de Protección del D.P.M-T que debe ser a 100 metros de la línea de ribera del mar.	1873	Sigue sin corregirse la línea de servidumbre de 100 m entre M27 y M30.	Se verifica el error. Se ha de corregir la línea de 100 m de servidumbre de protección (Costas) entre los puntos M27 y M30.	Se introduce en los planos la línea de 100 m de servidumbre de protección (Costas) entre los puntos M27 y M30.
66	Ámbito 5.6.2 El Molino – Industrial	Se pasa una calle rodada a peatonal y se ajustan sus alineaciones a las edificaciones existentes.	1874	No se considera error material. En la UA-RT1 existe un proyecto de Compensación aprobado definitivamente 18 de septiembre de 1998 y proyecto de urbanización el 24 de septiembre de 1999.	Se deberá introducir en el apartado "Determinaciones de ejecución" de la ficha que habrá que modificar el Proyecto de Urbanización.	Se introduce en el apartado "Determinaciones de ejecución" de la ficha de la UA-RT-1 del Ámbito 5.6.2 la frase: "Antes de proceder a la ejecución de la urbanización se habrá de proceder a realizar y tramitar una modificación del Proyecto de Urbanización para recoger lo establecido en los Planos de Ordenación en relación al nuevo peatonal."

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO							B
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
67	Ámbito 5.6.1 El Molino – Carretera General	Se delimita una nueva AUE, AUE-1, eliminando la UA-2, renumerando el resto de las UA. Esta AUE va acompañada de un Convenio Urbanístico, en el que se avale el pago del 10% de cesión del aprovechamiento, así como el resto de las obras, que faltan por ejecutar	1874	En el Tomo 2.1.4 Anexo de Convenios de la documentación de la Revisión del PGO no se incluye dicho convenio. No obstante deberá de mantenerse la delimitación de UA y la clasificación como suelo urbano no consolidado en la parte del ámbito que no se reúnan las condiciones para su clasificación como consolidado.	Efectivamente debe incorporarse el pertinente Convenio Urbanístico. En dicho Convenio, firmado con la propiedad, se definirán las condiciones de desarrollo de la AUE-1 y se garantizarán la cesión del 10% del aprovechamiento y la ejecución de la parte de viales pendientes de concluir su urbanización.	Se incluye la propuesta de convenio correspondiente.
68	Ámbito 5.6.3. Parque El Molino	Se redelimita la UA-4 excluyendo la parcela T/I AR-11 para pasarla al Sector del Parque Tecnológico. Se incluye la parcela trapezoidal de la UA-3 del 5.6.3 de uso IL y pasar el SGPUia a SLPU.	1874	1.- La unidad que se redelimita es la UA-3 del ámbito 5.6.3 y no la UA-4. 2.- Se incluye la parcela trapezoidal de de la UA-3 del 5.6.2 en la UA-3 del Amb. 5.6.3. No se justifica la inclusión de dichas modificación como errores materiales.	1. Se verifica el error. Se habrá de corregir el error del texto de la subsanación para indicar que se trata de la UA-3, en vez de AUA-4. 2. Éste ha sido un error material planteado como tal por Gestur, entidad propietaria mayoritaria de la unidad.	1. Se corrige el error del texto de la subsanación, modificando el nº de la UA, que en vez de UA-4 debe ser UA-3 y aclarando la explicación. 2. No se realiza cambio alguno.
72	Ámbito 5.7.2 El Rosarito	Se ha coloreado como área ajardinada una porción de manzana de uso residencial en el trámite anterior. Se corrige.	1874	Con los datos que se indican no se ha podido identificar la zona a la que se hace referencia.	Se trata de un área ajardinada situada en la primera manzana que da frente a la Carretera General.	No se realiza cambio alguno.
73		A la parcela del Centro Comercial Concorde se le habrán de asignar 3 plantas igual que en la Adaptación Básica.	1875	La Adaptación Básica no regula la altura de dicha manzana directamente. La ordenación queda remitida al Plan Parcial el Andén aprobado definitivamente el 21 de noviembre de 1994. Conforme a lo señalado en dicho Plan Parcial la altura permitida son 2 plantas. No obstante establece unas condiciones particulares para dicha manzana. Dado las condiciones especiales de edificabilidad de dicha manzana, lo más coherente parece señalar como tipología edificatoria Mantenimiento de la Edificación.	Se acepta la recomendación. Se ha de asignar a la manzana donde se encuentra el Centro Comercial Concorde la Zona de Edificación M.	Se le asigna a la manzana donde se encuentra el Centro Comercial Concorde la Zona de Edificación M.
77	Ámbito 5.8.2.B Barranco Grande AUE 1	El límite norte del colegio Bethencourt y Molina se ha ajustado al límite de la propiedad.	1875	No se ha detectado ninguna modificación en el límite norte del colegio Bethencourt y Molina.	Definitivamente no se realizó la modificación.	No se realiza cambio alguno.
79	Ámbito 5.10.2 Cruz de La Gallega	La parte de la UA-2, que coincide con la UA-SO.140 de la Adaptación Básica está actualmente ejecutada, por lo que se pasa a SUCO.	1876	No se pasa a SUCO, se deja como UA-RT-1 en SUNCO.	Lo que se desea manifestar en la contestación del equipo redactor es que parte de la UA-SO 140 de la Adaptación Básica pasa a denominarse UA-2, pero parte de ella, al estar ya actualmente ejecutada se pasa a SUNCO en al ámbito contiguo. No obstante se detecta un error. La UA-RT-1 no puede ser de régimen transitorio, pues no ha iniciado aún el desarrollo de gestión. En este sentido se han de recomponer ambas unidades y mantener el suelo del Ámbito como SUNCO.	Se recompone el Ámbito 5.10.2, manteniendo el suelo como SUNCO y delimitando dos unidades de actuación UA-1 y UA-2, reordenándolas lo suficiente para que, manteniendo la altura máxima de 3 plantas, cumplan con las reservas y la diferencia de aprovechamientos.
82	Ámbito 5.13.2 Barranco Marrero – El Sobradillo	Por error, a la manzana situada entre las calles Cuclillo, Jazmín y Baile del Vivo se le asignó el uso SL DOC, cuando debía haber sido E REL, con su tipología correspondiente. Se corrige	1876	Conforme a la Modificación del Polígono del Rosario el uso es Equipamiento Social, mientras no se justifique el cambio deberá de mantenerse lo señalado en el planeamiento vigente.	Según informes de la propia GMU se debe mantener el uso religioso.	No se realiza cambio alguno.
83	Ámbito 5.14.1 Núcleo El Sobradillo 1	Por error, en las cuatro manzanas situadas entre la Carretera del Sobradillo, la calle El Guincho y la calle El Cercado se dispuso la tipología C-2. La tipología ha de ser C-3, al igual que las manzanas del entorno, situadas de la calle El Guincho hacia abajo. Se corrige	1877	Las manzanas denominadas según la Adaptación Básica como M-4.1, M-4.2, M-4.3 y M-4.4 tienen su ordenación remitida al Plan Especial de El Sobradillo aprobado definitivamente el 22 de septiembre de 1995. Conforme a dicho Plan Especial la altura máxima en dichas manzanas es de 2 plantas, así mismo la manzana más al norte es zona verde. Debe mantenerse la ordenación del Planeamiento Vigente.	Se mantiene la ordenación del documento, ya que el Área del Sobradillo ha sido objeto de remodelación completa durante el proceso de Revisión del Plan y de participación ciudadana.	No se realiza cambio alguno.
85	Ámbito 5.15.3 La Gallega Alta – Parque Lineal	En relación a la parcela de tipología Ce-4 (G-97), se ha corregido la incongruencia que aparece en la ficha de la AUE-1 sobre la cantidad de RC-VP.	1877	Se corrige toda la ficha, no sólo la tipología Ce-4 (G-97). No obstante nos remitimos al informe remitido por este Servicio en relación a la gestión de suelo en suelo urbano consolidado.	Se mantienen las determinaciones del documento de la Revisión presentado en Julio 2008 conforme al Informe emitido por la Jefa de Servicio Administrativo de Planeamiento y del Gerente de Urbanismo de fecha 25 de Junio de 2009.	No se realiza cambio alguno.
86	Ámbito 5.16.2 Carretera El Tablero	Se establece la misma edificabilidad asignada en La Adaptación Básica a la UA-RT-1, que coincide con la UA-SO.119 (1,25 m²/m²), redistribuyendo y aumentando la altura.	1878	El proyecto de Reparcelación de la UA-SO-119, antigua UA-4 del SO-13 se encuentra aprobado definitivamente con fecha 17/12/1999. Por lo que para mantener la transitoriedad de dicha unidad deberá de recogerse íntegramente la ordenación del Planeamiento Vigente.	Se mantiene el régimen de transitoriedad, puesto que el cambio en la ordenación de la UART-1 del ámbito 5.16.2 Carretera de El Tablero no es sustancial, produciendo únicamente la necesidad de incluir en el Proyecto de Urbanización un nuevo peatonal de escasa dimensión y de modificar en parte el instrumento de gestión, manteniéndose el aprovechamiento urbanístico de la unidad y no afectándose sino a las parcelas resultantes de una de las manzanas previstas en la ordenación original, que queda dividida en dos por el trazado del nuevo peatonal. Este cambio en la ordenación, siendo menor, supone en cambio una importante mejora en la movilidad peatonal al crearse un itinerario que conecta la dotación y el espacio libre previstos.	No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO							B
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
88	Ámbito 5.10.2 Cruz de La Gallega	La urbanización de la UA-1 (UA-SO-140 de la Adaptación Básica) ya está ejecutada, por lo que se debe calificar como SUCO. Pasar la UA ejecutada a UA-RT y reducir la superficie del parque urbano situado encima. Quedan como UA las antiguas SO-137 y 139. Se corrige en este sentido.	1878	Este error material repite el señalado como número 79. La unidad se señala como UART y se mantiene en suelo como SUNCO. La superficie del Parque Urbano situado encima no se reduce, sino que se aumenta al incluir una vía rodada de la Adaptación Básica. Las antiguas SO-137 y 139 se unen en una única unidad, dejando como SUC la parte de la misma con frente a la calle Mandrágora.	IDEM nº 79	----------	
91	SSU - 5.13. Residencial el Tablero	Aclarar la discrepancia entre la edificabilidad señalada en la ficha (0'75m2/m2) y la recogida en el Convenio (0'85m2/m2), al tratarse de un planeamiento en ejecución.	1868	Con los datos que se aportan este Servicio no ha podido determinar a qué Convenio se refiere la Ponencia Técnica.	Es un error del Informe de la Consejería. Nunca ha existido tal informe.	No se realiza cambio alguno.	
96	Cuadro Resumen de ARU	Cuadro resumen de ARU en ámbitos de suelo urbano consolidado del plan operativo: Las cifras están mal sumadas. Error también en 3.2.2. Se corrigen	1859	No se ha corregido el referido cuadro.	Se han de subsanar los errores que se detecten en el Cuadro Resumen de ARU.	Se subsanan los errores detectados en el Cuadro Resumen de ARU de la Memoria de Ordenación Pormenorizada.	
97		En el Bloque 2: Programación de Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbanizable no se contempla la estimación económica. En el SUSO 5.9 Draguillo Sur se detecta una discrepancia entre el sistema de ejecución que se contempla en el Programa (Público por Cooperación) y el que se recoge en las fichas de ordenación pormenorizada (Privado por Compensación). Algunos sectores superan los plazos establecidos para la solicitud de licencia de edificación, conforme establece el art. 16. del Reglamento de Gestión, sin que se justifique expresamente. Se recompone el programa de actuaciones y se corrigen tales errores.	1860	No aceptada. 1860 1. La estimación económica de los suelos urbanizables sigue sin ser contemplada en el documento. 2. En relación a los plazos máximos, en el sector 5.6 el plazo para solicitar licencia de edificación y en el sector SSU-2.1 el plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión y distribución, exceden de los máximos permitidos en el artº 16 del Reglamento de Gestión (D 183/2004), por lo que se deben corregir. 3. Por otra parte se ha eliminado la referencia a plazos de ejecución de las fichas de ordenación pormenorizada correspondientes a los suelos urbanizables sectorizados no ordenados, debiendo mantenerse dicha información en las mismas, tal y como aparecía en el documento aprobado provisionalmente. 4. Además, los plazos máximos del sector SSU-5.7 no se corresponden los que aparecen en la ficha de ordenación y los del programa de actuaciones.	1. Se ha de realizar la estimación económica de los suelos urbanizables ordenados. 2 y 4. Se verifica el error. Se han de corregir los siguientes plazos máximos de los sectores: En el sector SSU-5.6, el plazo para solicitar licencia de edificación. En el sector SSU-2.1 el plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión y distribución, que no puede exceder de los máximos permitidos en el art. 16 del Reglamento de Gestión (D 183/2004). En el sector SSU-5.7, los plazos máximos, que no se corresponden los que aparecen en la ficha de ordenación con los del programa de actuaciones. 3. Se verifica el error. Por problemas de programación informática los cuadros de los plazos de ejecución de los suelos urbanizables sectorizados no ordenados no se reflejaron en su lugar correspondiente de la ficha. Se ha de resolver dicho problema.	1. Se ha realizado la estimación económica de los suelos urbanizables ordenados y se incluye en la Memoria de Documentación complementaria de cada uno de ellos. 2 y 4. Se han corregido los siguientes plazos máximos de los sectores: En el sector SSU-5.6, el plazo para solicitar licencia de edificación. En el sector SSU-2.1 el plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión y distribución, de tal manera que no excede ya de los máximos permitidos en el art. 16 del Reglamento de Gestión (D 183/2004). En el sector SSU-5.7, se hacen corresponder los que aparecen en la ficha de ordenación con los del programa de actuaciones. 3. Se ha resuelto el problema para que los cuadros de los plazos de ejecución de los suelos urbanizables sectorizados no ordenados se reflejen en el lugar correspondiente de cada ficha.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO						B
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
98		En el Bloque 5: Programa de Actuaciones Públicas de Ámbitos de Ejecución de Sistemas Generales de Dotaciones y Espacios Libres las estimaciones económicas derivadas del desglose de todas las actuaciones no coinciden con las tablas resumen de la previsión económica por anualidades del Programa de Actuaciones Públicas por Áreas Estructurales tanto la referida a la financiación global como la de financiación municipal. Se recompone el programa de actuaciones y se corrigen tales errores.	1860	No aceptada. 1860 1. La nueva documentación presentada en este momento reestructura totalmente en la que aparecen un programa de actuaciones públicas del que no se aporta un resumen por anualidades y un programa de actuaciones públicas municipales, que también estaba incluido en el documento aprobado provisionalmente y del que tampoco se aporta un resumen. No obstante el apartado 1.b) señala la programación temporal de los AESG, pero sólo de los más representativos. 2. En relación a todas las actuaciones anteriores señalar que sólo se trata de valoraciones de sistemas generales. 3. En otro apartado del mismo programa se señala la programación económica de las actuaciones de sistemas locales y sistemas generales. Analizada la misma hemos comprobado que los datos de descripciones de las actuaciones y valoraciones son exactamente las mismas en ambos apartados. 4. También se ha eliminado la valoración económica de las unidades de actuación de gestión pública que si aparecían en el documento aprobado provisionalmente. 5. Por ello se ha de rehacer todo el estudio económico-financiero de forma que exprese realmente el coste real de todas las actuaciones previstas en el planeamiento. 6. Por lo expuesto anteriormente se ha de modificar el documento en los términos señalados en el informe, eliminándose aquellas determinaciones que entendemos no son errores materiales, manteniendo las determinaciones del documento aprobado provisionalmente y corregir en el sentido indicado en este informe aquellas determinaciones que resulten incoherentes con el informe principal al documento de revisión del PGO, al cual se addenda éste. 7. El Estudio Económico Financiero del Plan he de rehacerse en su totalidad tal y como se expresa en el cuerpo del informe		
105	NOP art. 3.1.4	Se introduce un apartado de que el número de plazas de aparcamiento especificadas en la ficha pueda ser modificado justificadamente y principalmente cuando la forma de la parcela implique un aumento del ratio previsto m²ap/plaza.	1811	¿?? 1811 No se ha encontrado en la nueva versión de las NOP el apartado al que hace referencia (según se indica en el anexo de errores corregidos es un nuevo apartado del artículo 3.1.4).	El nuevo apartado es el número 7 del artículo 2.1.5 *Estándar global y condiciones de los aparcamientos*, vinculado con el apartado 6 del mismo artículo. Este artículo pertenece al capítulo relativo al desarrollo de la ordenación pormenorizada.	El artículo 3.1.4, regula la Dotación de plazas de aparcamientos dentro del capítulo que se refiere a las condiciones generales de la edificación. Para evitar confusiones se propone añadir al título de este artículo "... en edificios".
109	NOP art. 3.4.2-apartado 4	Se unifica el criterio y se exigirá 3 metros en todos los casos para los la medida de los chaflanes.	1812	No aceptada. 1812 En el anexo de corrección de errores materiales no se explica por qué la anterior redacción era un error. Consideramos que se debería mantener la regulación del planeamiento vigente. Hay que indicar que la regulación del planeamiento vigente es la que se contiene en todas las versiones anteriores de la Revisión del Plan General incluyendo la aprobada provisionalmente. No parece posible introducir este cambio en este momento y mucho menos considerándolo como la subsanación de un error material detectado. En relación con lo anterior este Servicio considera que sería conveniente introducir una determinación en la que se indique de forma expresa que se aplicarán los chaflanes resultantes de la normativa, con independencia de lo que aparezca señalado en el plano de alineaciones y rasantes.	Se considera que se debe mantener la regulación del planeamiento vigente y que se debe introducir una determinación en la que se diga que se aplicarán los chaflanes de la NOP, con independencia de lo grafiado en los planos.	Se modifica el apartado 4 del art. 3.1.4 de las NOP incluyendo el siguiente párrafo:"La dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que aumentarán a cuatro (4) metros cuando alguna de las calles sea superior a diez (10) metros y a seis (6), cuando exceda de doce (12). No serán preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros. En todo caso, estas disposiciones prevalecerán sobre la documentación grafiada en planos y ficheros".
110	NOP art. 4.4.2	Se introduce una clarificación sobre número de viviendas en el apartado 3.	1812	Aceptada con matizaciones. 1812 Con respecto a la nueva redacción del artículo hay que objetar lo siguiente: - En las Normas de Ordenación Pormenorizada el uso unifamiliar se define como aquel en el que la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda. Según la redacción que se propone para el art. 4.4.2.3. se puede interpretar que es posible que en una parcela unifamiliar se disponga un edificio con varias viviendas (esto es, uso residencial colectivo dentro de una parcela residencial unifamiliar). En realidad, lo que se puede autorizar es disponer varias viviendas unifamiliares dentro de la misma parcela mediante su agrupación. Cuando una parcela unifamiliar es mayor a la parcela mínima se pueden segregar las unidades que correspondan; una vivienda por parcela. Posteriormente se puede agrupar si se verifican las condiciones para ello. Se debe modificar la redacción del art. 4.4.2.3 en este sentido.	Se verifica el error. En el apartado 3 del art. 4.4.2 de las NOP se ha de modificar su redacción, de tal manera que quede claro que en una parcela unifamiliar se pueden disponer varias viviendas unifamiliares dentro de la misma parcela, siempre que su número total no exceda al de múltiplos enteros de la parcela mínima.	El apartado 3 del art. 4.4.2 de las NOP se recompone de la forma siguiente: "En la Zona de Edificación Abierta U, cuando la parcela sea de uso residencial unifamiliar, sólo se admitirá una sola vivienda por parcela. En el caso de que la superficie de la parcela fuera superior a la parcela mínima o que la parcela de que se trate provenga de una agrupación de parcelas contiguas de este uso, el número máximo admisible de viviendas en la misma ha de ser igual al resultado, en números enteros, de dividir su superficie de suelo total por la superficie de parcela mínima, establecida por el grado de la zona de edificación."
111	NOP art. 4.4.2-apartado 4.c	Se añade "sólo se permite una unidad de vivienda en función de la superficie de la parcela mínima".	1812	¿??? 1812 Según se indica en el anexo entregado por el equipo redactor, la corrección de este error se corresponde con un añadido en el art. 4.4.2 apartado 4c). Esta corrección no se ha encontrado en el documento entregado (no existe el mencionado apartado 4c).	No se añadió definitivamente esta frase.	No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO						B
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
112	NOP art. 4.4.4	Se clarifican las condiciones de retranqueo en la zona de edificación A-Rr.	1813	Aceptada con matizaciones. 1813 Se refiere a una corrección del artículo 4.4.4 para clarificar las condiciones de los retranqueos en la edificación abierta rural (A-Rr). En las fichas correspondientes esta tipología tiene establecidos los retranqueos con respecto a las alineaciones recogidas en planos de ordenación. El art. 4.4.4.2 regula dos excepciones: - retranqueos cuando da frente a un camino privado. - retranqueos cuando da frente a una carretera. En este punto hay que señalar que según el art. 3.1.1 apartado 4 se exige que en los asentamientos la vía a la que de frente sea de titularidad pública, es decir, no podría haber retranqueos a un camino privado. No obstante, como se ha indicado al comentar la Subsanación 171, este Servicio considera que en el caso de los asentamientos podría ser conveniente autorizar dar frente a servidumbres o serventías.	Ver subsanación del reparo 171 de la Relación de las subsanaciones realizadas de los reparos expuestos por la ponencia técnica de la COTMAC.	No se realiza cambio alguno.
115		Ae-14 Se corrige el texto del último párrafo de las observaciones, cambiando la palabra "permite" por "será obligatorio"	1813	Aceptada con matizaciones. 1813 Con la nueva redacción la planta diáfana será obligatoria. En el anexo de corrección de errores no se justifica por qué la anterior determinación era un error material.	La anterior determinación era un error material porque no respondía a la intención del equipo redactor respecto a la regulación de dicho aspecto, pretendiéndose que la normativa regule este supuesto precisamente de la forma en que re recoge en la nueva redacción, no creándose distorsión alguna ni produciéndose ninguno de los supuestos en los que la jurisprudencia considera que no es admisible la calificación de error material.	No se realiza cambio alguno.
116		Ae -89 2.14.2 Salamanca - Rambla ARU-1 Se aclaran las condiciones para los aparcamientos en las fichas correspondientes.	1814	No aceptada. 1814 1. Con respecto a esta corrección de error hay que señalar que, en realidad, en la ficha de parámetros de la tipología Ae-89 de las NOP no hay referencias a condiciones de los aparcamientos (ni en el documento aprobado provisionalmente ni en el nuevo que se analiza). Las condiciones del aparcamiento aparecen en la ficha de aparcamientos de la Memoria de Ordenación Pormenorizada. 2. Sin embargo se ha detectado que la edificabilidad en el ámbito de esta tipología ha pasado de 6.600 m2 en el documento aprobado provisionalmente a 7.200 m2 en el documento que ahora se analiza. No hay justificación de este aumento. 3. Además, hay que señalar que la tipología Ae-89 se corresponde con un ámbito a desarrollar mediante un Convenio Urbanístico (ARU-1 Asuncionistas). En el informe de este Servicio referente a las propuestas de Convenio se han puesto varios reparos a la actual redacción del correspondiente a este ARU. Algunos de los reparos pueden afectar a los parámetros de la tipología que tendrá que ser modificada.	1. Cuando se dice "en las fichas correspondientes" se refiere a las fichas de los aparcamientos y no a las fichas de ordenación urbanística. 2. En el Convenio suscrito la edificabilidad total del ARU, antes AUE, asciende a 12.000 m2c. En el ARU se aplican tres zonas de edificación, que son la Ae-89, la Ce-6.6 y la Ce-5.2. La suma de las tres edificabilidades asciende a 12.000 m2c. En el documento de Aprobación provisional la AUE tenía un error, pues la edificabilidad total no llegaba a la establecida y fue rectificada. Esta es la razón del aumento de edificabilidad observado. 3. Deberán introducirse mediante adenda las determinaciones de nueva incorporación respecto a la cesión del 10% del incremento de la edificabilidad ponderada con respecto al planeamiento anterior, así como, la incorporación de la documentación precisa sobre titularidad del suelo y representación.	1. No se realiza cambio alguno. 2. No se realiza cambio alguno. 3. Se introduce una adenda que deberá ser suscrita acompañándose la documentación requerida.
118	NOP art. 4.4.9	Se recoge la prohibición de edificar en la zona de edificación A-Rr, cuando la parcela dé frente a una vía pública o privada cuya pendiente supere el 15%.	1814	Aceptada con matizaciones. 1814 Se ha cumplimentado la corrección en la forma que se indica. No obstante este Servicio considera que la mencionada determinación sería más adecuada dentro del artículo 4.4.2 (Condiciones de la parcela – zona de edificación abierta).	Se toma en consideración la recomendación.	La determinación sobre la prohibición de edificar en la zona de edificación A-Rr, cuando la parcela dé frente a una vía pública o privada cuya pendiente supere el 15% se traslada al apartado 2 del 4.4.2.
119	NOP art. 4.5.2	Se incluye en el artículo el supuesto de parcelas residuales.	1814	¿??? 1814 El mencionado art. 4.5.2 no existe en las NOP. Tal vez la corrección se refiera al art. 4.4.2 apartado 2b) que regula el supuesto de parcelas residuales en la tipología Rr. No obstante, este apartado no ha sufrido modificaciones con respecto al anterior documento.	En el apartado 2b del art. 4.4.2 de las NOP ya se recogía el supuesto de parcelas residuales, por lo que definitivamente no se modificó el texto.	No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO						B
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
120	NOP nuevo artículo: 5.1.3	Se introduce un nuevo artículo para recoger el esquema básico de clasificación de los usos.	1814	Aceptada con matizaciones. 1814 Con respecto a la regulación de los usos que se desarrolla en las Normas de Ordenación Pormenorizada hay que hacer una observación de carácter general: Desde la aprobación provisional de la Revisión del Plan General se han tramitado en este Servicio varios expedientes en los que hay informar sobre las determinaciones de la Revisión para parcelas concretas. Al aplicar el régimen de usos a casos concretos se han observado ciertas indeterminaciones en las definiciones de los usos y conflictos al adscribir usos específicos a las categorías de calificación. También se han observado conflictos e incoherencias para determinar los usos compatibles y alternativos correspondientes a un uso concreto. Esta problemática se mantiene a pesar de las correcciones que se introducen en el nuevo documento. Este Servicio considera que para mejorar la regulación de usos que contiene las NOP habría que realizar las siguientes tareas: - Hay que completar y acotar la definición de los usos. Existen usos para los que se pide licencia que no quedan adscritos a ninguna categoría de forma clara. - También hay que hacer cambios en la adscripción de ciertos usos a categorías concretas. - Hay que simplificar y aclarar el régimen de compatibilidades. Se propone realizar una matriz en la que se crucen los usos posibles señalando los que son compatibles y en qué condiciones. - Hay que simplificar y aclarar el régimen de usos alternativos. Se propone realizar una matriz en la que se crucen los usos posibles señalando los que son alternativos y en qué condiciones.	1. En el informe de la GMU no se menciona objeción alguna a su inclusión, sino comentarios sobre la regulación del régimen de usos. A este respecto, en el documento de junio de 2008, a instancias de la Ponencia Técnica, se profundizó en la regulación del régimen de usos, para atender las objeciones de la Ponencia Técnica al respecto. El resto de las cuestiones planteadas en el informe de la GMU, escritas de forma genérica y sin hacer referencias concretas a los cambios que deberían introducirse en las NOP, se considera que no deben realizarse en ellas, sino en su caso, en las Ordenanzas municipales al regular "las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles" (ver art. 40.1 del TRLOTENC). No obstante, se deben introducir algunas matizaciones planteadas de forma concreta por el Servicio de Edificación y Patrimonio de la GMU. 2. Se propone realizar una matriz para el régimen de compatibilidades y otra para el de usos alternativos, en las que se crucen los usos posibles señalando los que son compatibles o alternativos y en qué condiciones. Dado el escaso tiempo que se nos ha señalado para subsanar los aspectos derivados del Informe de la GMU, que hemos tardado un año en recibir, nos es ahora imposible abarcar esta propuesta.	1. En los capítulos correspondientes del Título Quinto de las NOP se completan y acotan las definiciones de algunas de las categorías del uso residencial e industrial, las condiciones de compatibilidad del uso residencial, terciario, industrial y y de los usos dotacionales y de equipamientos, en función de las recomendaciones aportadas a estos efectos por el Servicio Edificación y Patrimonio de la GMU. 2. No se realiza cambio alguno.
121	NOP nuevo artículo: 5.1.4	Se introduce un nuevo artículo para recoger las condiciones generales de aplicación de los usos. Se sustituye por otro texto	1814	Aceptada con matizaciones. 1814 Sobre la regulación de usos hay que reiterar lo que, con carácter general, se expone al comentar el error material 120.	Se reitera lo dicho en el primer párrafo del error 120.	No se realiza cambio alguno respecto a este artículo salvo los derivados de las sugerencias concretas realizadas por el Servicio de Edificación y Patrimonio de la GMU.
124	NOP art. 5.3.5	Se introduce el apartado 8 sobre campamentos de turismo.	1815	No aceptada. 1815 Este Servicio considera que la autorización de campamentos de turismo no puede ser genérica para el suelo rústico y que debe depender de la categoría del suelo. Consiguientemente, esta admisibilidad debería recogerse en las Normas de Ordenación Estructural al regular los usos autorizables en cada categoría de suelo rústico.	En el apartado 8 del artículo 5.3.5 se admiten los campamentos turísticos "*en aquellos terrenos que ya cuentan con autorización, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación turística y su desarrollo reglamentario*". Por otro lado, en el apartado 3 del artículo 5.3.1 de las NOE se dice: 3.- *Si la actividad autorizada fuera de campamento turístico se regulará por lo contemplado en las normas del Plan Operativo para tal uso y lo dispuesto en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario.* Por ello no se considera conveniente una mayor concreción reguladora: sólo se admiten los que ya tengan autorización y sólo podrán implantarse cumpliendo la regulación sectorial.	No se realiza cambio alguno respecto a este artículo.
125	NOP art. 5.4.2	Se amplia la definición de puestos de venta y mercadillos en apartado 1. Se matiza el apartado 3 sobre kioscos y terrazas. Se introduce el apartado 5 para regular el uso de i+d /nt.	1816	No aceptada. 1816 Con respecto a los usos pormenorizados que se adscriben al uso terciario y sus definiciones hay que reiterar lo que, con carácter general, se expone al comentar el error material 120.	Se reitera lo dicho en el primer párrafo del error 120.	No se realiza cambio alguno respecto a este artículo salvo los derivados de las sugerencias concretas realizadas por el Servicio de Edificación y Patrimonio de la GMU.
126	NOP art. 5.4.3 (antes 5.4.4)	Se modifica el apartado 8.b sobre regulación de centros comerciales en su condición como equipamientos estructurantes. Se introducen apartados sobre el uso pormenorizado I+D/NT.	1816	Aceptada con matizaciones. 1816 1. En el apartado 8b) se establece que la categoría de centro comercial y gran superficie especializada sólo se admite en parcelas calificadas como equipamiento comercial. La anterior determinación presenta incoherencias con el art. 5.4.2.1 (Definición y categorización de usos pormenorizados del comercio). Se exigiría parcela calificada como equipamiento comercial para determinadas categorías de comercio que por su entidad no parecen necesitar este requisito. 2. Con respecto a las condiciones de admisibilidad de los usos terciarios hay que reiterar lo que, con carácter general, se expone al comentar el error material 120.	1. Se ha de revisar el contenido del apartado 8b) del artículo 5.4.3 para corregir las categorías de uso comercial que quedan afectadas para su admisibilidad a tener que estar incluidas en zonas determinadas al efecto en el planeamiento como equipamiento de uso comercio. 2. También se reitera lo dicho en el primer párrafo del error 120.	1. El contenido del apartado 8b) del artículo 5.4.3 de las NOP se corrigen las categorías de uso comercial que quedan afectadas para su admisibilidad al tener que estar incluidas en zonas determinadas al efecto en el planeamiento como equipamiento de uso comercio. 2 No se realiza cambio alguno salvo los derivados de las sugerencias concretas realizadas por el Servicio de Edificación y Patrimonio de la GMU.
127	NOP art. 5.4.4	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos.	1816	Aceptada con matizaciones. 1816 Con respecto a las condiciones de compatibilidad con el uso terciario hay que reiterar lo que, con carácter general, se expone al comentar el error material 120.	Se reitera lo dicho en el primer párrafo del error 120.	No se realiza cambio alguno salvo los derivados de las sugerencias concretas realizadas por el Servicio de Edificación y Patrimonio de la GMU.
128	NOP art. 5.4.5	Se introducen matizaciones aclaratorias.	1816	Aceptada con matizaciones. 1816 Con respecto a los usos alternativos al terciario hay que reiterar lo que, con carácter general, se expone al comentar el error material 120.	Se reitera lo dicho en el primer párrafo del error 120.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES EXPUESTOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COTMAC (25 de marzo de 2008) NO ACEPTADAS O ACEPTADAS CON MATIZACIONES EN LOS INFORMES DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO						B
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2008)**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo – junio 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
129	NOP art. 5.5.4	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos.	1817	Aceptada con matizaciones. 1817 Con respecto a las condiciones de compatibilidad con el uso industrial hay que reiterar lo que, con carácter general, se expone al comentar el error material 120.	Se reitera lo dicho en el primer párrafo del error 120.	
131	NOP art. 5.6.4	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos.	1817	Aceptada con matizaciones. 1817 Con respecto a las condiciones de compatibilidad con los usos de espacios libres públicos hay que reiterar lo que, con carácter general, se expone al comentar el error material 120.	Se reitera lo dicho en el primer párrafo del error 120.	
132	NOP ART. 5.7.2	Se amplia la definición de los usos específicos docentes y sanitarios.	1817	Aceptada con matizaciones. 1817 Con respecto a la definición de los diferentes usos y las categorías que se incluyen hay que reiterar lo que, con carácter general, se expone al comentar el error material 120.	Se reitera lo dicho en el primer párrafo del error 120.	
134	NOP art. 5.8.4	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos.	1817	Aceptada con matizaciones. 1817 Con respecto a las condiciones de compatibilidad con los usos de infraestructuras de servicios hay que reiterar lo que, con carácter general, se expone al comentar el error material 120.	Se reitera lo dicho en el primer párrafo del error 120.	
137	NOP art. 5.9.5	Se redacta de forma que se regula respecto a los compatibles admitidos.	1818	Aceptada con matizaciones. 1818 Con respecto a las condiciones de compatibilidad con los usos de infraestructuras de comunicaciones hay que reiterar lo que, con carácter general, se expone al comentar el error material 120.	Se reitera lo dicho en el error 120	

2.2.3.- **Relación de subsanaciones de observaciones.**

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE OBSERVACIONES					C
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
1	UART	1872	1. La UART-4 del ámbito 5.4.3 El Draguillo Ctra. Gral. del Sur, equivale a la unidad UA-SO30 del documento de adaptación básica. Sólo cuenta con la tramitación del Proyecto de Urbanización de fecha 4 de agosto del 2000. 2. La UART-3 y la UART-6 del ámbito 5.4.5 Draguillo-Ampliación, equivalen a parte de la unidad UA-SO28 del documento de adaptación básica, así mismo se cambia la ordenación con respecto a la adaptación. Para mantener su transitoriedad deberá de contener la delimitación y ordenación señalada en la normativa vigente. 3. La UART-4 del ámbito 5.4.5 Draguillo-Ampliación, equivale a las unidades UA-SO28 y la UA-SO18 del documento de adaptación básica. Para mantener su transitoriedad deberá de contener la delimitación y ordenación señalada en la normativa vigente. 4. La UART-1 del ámbito 5.9.3 La Monja no corresponde con ninguna unidad delimitada en la Adaptación básica. 5. La UART-5 del ámbito 5.11.5 El Pilar Industrial varía su delimitación con respecto a la Adaptación Básica. No cuenta con ningún instrumento de gestión tramitado. 6. La UART-1 del ámbito 5.16.2 Carretera de El Tablero coincide con la UA-SO-119 de la Adaptación, antigua UA-4 del SO-13, estando el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente con fecha 17 de diciembre de 1999. Por lo que para mantener su transitoriedad dicha unidad deberá de recogerse íntegramente la ordenación del Planeamiento Vigente. 7. La UART-4 del ámbito 5.17.2 Llano del Moro Alto, varía su delimitación con respecto a la Adaptación Básica, pasando parte de dicha unidad a la UA-5.	1. La justificación del régimen transitorio de la UART-4 del ámbito 5.4.3 El Draguillo Ctra. Gral. del Sur está contenida en el apartado 7.4 de la MOP. 2. Ambas unidades de régimen transitorio mantienen la delimitación de la unidad discontinua de la que provienen (UA SO28). Se ha optado en esta Revisión por delimitar una UART para cada uno de las partes separadas de la delimitación discontinua recogida en el documento de Adaptación básica. En la UART-3 se varía de forma no sustancial la anterior ordenación, con el fin de posibilitar la permanencia de una serie de edificaciones existentes, siguiendo el criterio aplicado siempre que resulta posible, al propio tiempo que se concentran las superficies destinadas a espacio libre público para mejorar su funcionalidad. En cuanto a la UART-6, la ordenación se varía ligeramente de forma no sustancial creando una pequeña plaza que permite la continuidad del itinerario peatonal que conecta los espacios libres públicos previstos en las unidades colindantes. Puesto que sólo se produce una delimitación reconociendo cada una de las partes de la unidad de la que provienen y alterarse sólo puntualmente su ordenación, se considera que la UART-3 y la UART-6 deben permanecer como unidades de régimen transitorio. 3. La UART-4 del ámbito 5.4.5 Draguillo-Ampliación, equivale en realidad a las unidades UA-SO141 y la UA-SO18 del documento de Adaptación básica, siendo ésta de tan escasa superficie que se ha optado por refundir ambas delimitaciones incluyendo además una pequeña superficie de viario que antes quedaba fuera de ellas. Esto no produce una alteración significativa y en cambio facilitará la gestión. En cuanto a la ordenación, tampoco se altera de forma significativa, ya que sólo se realizan ligeros ajustes de las parcelas previstas. En consecuencia, se considera que la UART-4 debe permanecer como unidad de régimen transitorio. 4. La justificación del régimen transitorio de la UART-1 del ámbito 5.9.3 La Monja está contenida en el apartado 7.4 de la MOP. 5. La justificación del régimen transitorio de la UART-5 del ámbito 5.11.5 El Pilar Industrial está contenida en el apartado 7.4 de la MOP. 6. El cambio en la ordenación de la UART-1 del ámbito 5.16.2 Carretera de El Tablero no es sustancial, produciendo únicamente la necesidad de incluir en el Proyecto de Urbanización un nuevo peatonal de escasa dimensión y de modificar en parte el instrumento de gestión, manteniéndose el aprovechamiento urbanístico de la unidad y no afectándose sino a las parcelas resultantes de una de las manzanas previstas en la ordenación original, que queda dividida en dos por el trazado del nuevo peatonal. La nueva ordenación supone una importante mejora en la movilidad peatonal al crearse un itinerario que conecta la dotación y el espacio libre previstos. 7. La variación en la delimitación de la UART-4 del ámbito 5.17.2 Llano del Moro Alto, no supone una alteración sustancial de su ámbito ya que sólo implica la exclusión de una serie de edificaciones existentes que tienen su acceso por una vía externa a dicha unidad. Con esto se facilitará la gestión urbanística, resultando conveniente mantener su consideración de unidad de régimen transitorio.	No se realiza cambio alguno.
2	SSU-5.7. Parque Tecnológico	1798	Cumplir con las reservas de suelo previstas en el artículo 36.1.c del Texto Refundido para aquellos suelos destinados a actividades del sector económico terciario.	Se revisa la ficha del sector y se comprueba que las reservas de suelo previstas no cumplen con las establecidas en el artículo 36.1.c del Txtrf. Se ha de recomponer lo necesario la ordenación del sector para cumplir con dichas determinaciones. Se ajunta informe complementario en el "Anexo. Informes complementarios" de este documento.	Se delimitan dos nuevas parcelas, la 10 y la 11 para incluir un SL-DOC y un E-DEP, a costa de parte del SG-DOC y de parte de SL-AJ existentes, respectivamente. Con ello se garantiza el cumplimiento del artículo 36.1.c del Txtrf.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE OBSERVACIONES					C
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
3	NOP art. 3.4.2	1820/7	Con respecto a los chaflanes en la tipología de edificación cerrada sería conveniente introducir una determinación en la que se indique de forma expresa que se aplicarán los resultantes de la normativa con independencia de lo que aparezca señalado en el plano de alineaciones y rasantes.	En la Zona de Edificación Cerrada sería conveniente introducir una determinación con respecto a los chaflanes en la que se indique de forma expresa que se aplicarán los resultantes de la normativa, con independencia de lo que aparezca señalado en el plano de Alineaciones y Rasantes y Zonas de Edificación.	Se ha recompuesto el apartado 4 del art. 3.4.2 de las NOP, determinando que las disposiciones normativas prevalecen sobre la documentación grafiada en planos y ficheros.
4	NOP art. 3.5.11	1820/5	En la regulación de las NOP se indica expresamente que los cuerpos volados abiertos no computan en la edificabilidad. Por otra parte, los cuerpos volados cerrados sí computan. Sin embargo, no está definida la forma en que se deben computar los cuerpos volados semicerrados (definidos en el articulo 3.5.12.2 c). Según el planeamiento vigente en los cuerpos volados semicerrados se computa el 50% de su superficie.	Se verifica el error. En el art. 3.5.11 de las NOP se ha de indicar que en los cuerpos volados semicerrados se ha de computar el 50% de su superficie.	Se establece un nuevo apartado i) en el art. 3.5.11 de las NOP en el cual se determina que en los cuerpos volados semicerrados se computa sólo el 50% de su superficie.
5	NOP art. 3.5.11	1820/6	En la regulación del cómputo de superficie edificada por planta aparecen diferencias sustanciales con respecto a lo que establece el planeamiento vigente. - Los soportales no computan en una franja de 5 metros desde el plano de fachada. En el planeamiento vigente la franja que no computa es de 3 metros. - Las plantas bajas diáfanas no computan salvo las partes cerradas incluidas en ellas. En el planeamiento vigente estas plantas sí computan pudiendo descontar sólo una franja de 3 metros desde el plano de fachada. - No computa la superficie bajo cubierta inclinada si la altura libre interior no reúne las condiciones de habitabilidad. En el planeamiento vigente, para no computarla se exige que carezca de posibilidad material de uso.	----------	----------
6	NOP art. 3.5.12	1819/4	La regulación de los cuerpos volados contiene diferencias sustanciales con respecto a la del planeamiento vigente. Parece necesario realizar un análisis más pormenorizado de esta nueva regulación. Una de las determinaciones más novedosas es la que establece que los cuerpos volados se permiten a partir del forjado de techo de la planta baja (4,50 m desde la acera como mínimo). Sin embargo, en el planeamiento vigente bis cuerpos volados sólo se permitirán a partir del forjado de techo de la planta situada sobre la baja.	Se ha de mantener el criterio del planeamiento vigente en cuanto a la altura mínima a la que se deberán situar los cuerpos volados con respecto a la rasante de la calle.	En el apartado 5c) del art. 3.5.12 de las NOP se modifica el texto para establecer que los cuerpos volados se permitirán desde el forjado techo de la segunda planta.
7	NOP art. 3.5.16 f)	1821/11	Este artículo establece que en los casos en que se persiga exclusivamente una regulación de los niveles de cornisa de las distintas edificaciones correspondientes a un mismo tramo de calle, el Ayuntamiento o los particulares interesados podrán proponer Estudios de Detalle que puedan provocar alturas puntualmente diferentes a las aquí reguladas, sin que ello pudiera producir un aumento global del aprovechamiento. Consideramos que se debe acotar esta determinación señalando lo siguiente: - Los edificios con respecto a los que se pretenda medir la cornisa deben cumplir con las determinaciones del planeamiento en cuanto al número de plantas y altura reguladora (es decir, esos edificios no deben estar fuera de ordenación). - La nivelación a la cornisa de los colindantes se producirá mediante variación de la altura reguladora (de las alturas piso- techo). No se puede aumentar la altura máxima en número de plantas.	Se ha de redactar nuevamente el texto de este artículo, de tal manera que la regulación de los niveles de cornisa no implique aumento de altura máxima ni de la edificabilidad permitidos.	Se introduce una nueva redacción del texto del apartado f) del artículo 3.5.16 de las NOP se redacta para que la regulación de los niveles de cornisa no implique aumento de altura máxima ni de la edificabilidad permitidos.
8	NOP art. 4.3.10 Ce-4.6	1824 /20	Al regular la tipología Ce-4.6 se establece la obligación de disponer un patio de 12 m x 12 m indicando que tiene la consideración de patio de manzana y que podrá ser cubierto total o parcialmente mediante lucernarios. En el plano de alineaciones se delimita este patio pero en las condiciones de !a tipología Ce-4.6 se indica que su ubicación definitiva podrá alterar la propuesta del Plan General. Esta determinación no parece coherente con la normativa general recogida en las NOP; la delimitación que se recoge en los planos de alineaciones debe ser vinculante.	Se ha de eliminar de los planos de Ordenación Pormenorizada el patio situado en la manzana comprendida entre las calles Santiago Cuadrado, Avda. Islas Canarias y Las Ramblas en el Ámbito 2.14.2. Asimismo se ha de modificar el texto de la ficha de la Zona de Edificación Ce-6.4, en lo que hace referencia al gráfico del patio en los planos de Ordenación Pormenorizada.	Se elimina de los planos de Ordenación Pormenorizada el patio situado en la manzana comprendida entre las calles Santiago Cuadrado, Avda. Islas Canarias y Las Ramblas en el Ámbito 2.14.2. Se modifica el texto de la ficha de la Zona de Edificación Ce-6.4, en lo que hace referencia al gráfico del patio en los planos de Ordenación Pormenorizada.
9	NOP art. 4.3.10 y 4.4.9	1820/8	Las tablas de condiciones particulares de tipologías no siguen una ordenación correlativa. Por ejemplo la tipología Ce-8 aparece antes que la Ce-1.2, la Ce-24 antes que la Ce-3.7, la A-U20 antes que fa A-U18, la Ae-99 antes que la Ae-16, etc. Hay que corregir las tablas de condiciones particulares de las tipologías para ordenarlas de forma correlativa y coherente (como estaban en anteriores versiones del documento).	Se verifica el error. Se han de ordenar las tablas de las Zonas de Edificación de los art. 4.3.8 y 4.4.9 de las NOP.	Se ordenan las tablas de las Zonas de Edificación de los art. 4.3.8 y 4.4.9 de las NOP.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE OBSERVACIONES					C
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
10	NOP art. 4.3.10 y 4.4.9	1821/10	En las NOP siguen existiendo contenidos en los que se prevé la tramitación de Estudios de Detalle para regular parámetros que no le son propios según su regulación (art. 38 TRLOTENC). A continuación se mencionan algunos ejemplos: - La tipología Ae-102 en la que se pretende que el Estudio de Detalle ubique las superficies de uso comercial a disponer bajo la plaza. - Para la parcela Ce-4.2 se pretende que el Estudio de Detalle resuelva la distribución funcional del edificio en base a los criterios que se exponen. - En la parcela Ce-6.5 el Estudio de Detalle debe resolver la ordenación funcional y delimitar una plaza sobre la antigua ubicación de "La Placeta" de Santa Cruz. El Estudio de Detalle no puede resolver la ordenación funcional. Tampoco pude delimitar una plaza (si podría delimitar un espacio no edificado dentro de la parcela). - En la parcela Ce-3.11 se permite mediante Estudio de detalle aumentar la altura máxima de 3 plantas a 4 plantas (sin variar la edificabilidad). - En las condiciones particulares de la tipología Ae-94 se señala que precisa de Estudio de Detalle con el objeto de realizar un análisis preciso de las instalaciones fijas que han de incorporarse, así como de todas aquellas edificaciones que sean necesarias para el mejor aprovechamiento de este espacio. Los contenidos que se remiten a Estudio de Detalle no son propios de dichos instrumentos.	Se han de modificar los textos de las fichas en las que existan contenidos que no son propios de Estudios de Detalle, en virtud del art. 38 Txtrf.	Se modifican los textos de las fichas de las Zonas de Edificación Ce-4.2, Ce-6.5, Ae-3 y Ae-102 con el fin de que los Estudios de Detalle no comprendan contenidos que no son propios de los mismos.
11	NOP art. 4.3.10 y 4.4.9	1822/15	En las NOP se regulan con carácter general las plantas que se consideran sótano y semisótano. Para estas plantas se indica también la edificabilidad que se debe computar en su caso. Sin embargo en las tablas de condiciones particulares existen casos en los que se dispensa a parcelas concretas de cumplir con esta regulación. En las NOP se regula con carácter general lo que se considera planta sobre rasante, cómo computa en altura y cómo lo hace en edificabilidad. Sin embargo en las tablas de condiciones particulares existen casos de parcelas concretas en los que determinadas plantas no computan en altura y/o edificabilidad. Como ejemplos de lo anterior se exponen los siguientes: - Parcela Ce-15.1 cuyas condiciones particulares señalan que la planta inferior a la baja no computará a efectos del cálculo de la altura y número máximo de plantas, ni a efectos de la edificabilidad máxima. - Parcela Ce-6.2, se indica que si la planta sótano emergiera sobre la acera, se autoriza que ésta no sea computable en cuanto a la edificabilidad y altura, y su uso ha de ser el de aparcamiento	Se han de modificar los textos de las fichas de las zonas de edificación, en las que se pueda entender como dispensa lo expuesto sobre el cómputo de la edificabilidad y altura en casos particulares de parcelas concretas.	Se modifican los textos de las fichas de las Zonas de Edificación Ce-4.4, Ce-5.1, Ce-8(G13/20), Ce-8(G29/31/33), Ce-8(G3), Ce-8(G39/40), Ce-8(G4), Ce-8(G6), Ce-8(G7/15), Ce-8(G9/10), Ce-8.1, Ce-13.1, Ce-15.1, Ce-20.1, Ae-9, Ae-12, Ae-23, Ae-80, Ae-89, Ae-94, Ae-101a y Ae-101b con el fin de que eliminar o reconsiderar todo aquello que se pueda entender como dispensa en relación a edificabilidades y alturas. Se elimina la Zona de Edificación Ce-6.2 y las dos parcelas correspondientes pasan a ser cada una C-6 y C-7.
12	NOP art. 4.3.10 y 4.4.9	1823/17	En general, en los ámbitos de AUE y ARU las tipologías edificatorias son específicas con parámetros regulados en las tablas de las NOP. En los informes realizados por este Servicio sobre las propuestas de Convenios Urbanísticos de las AUE y ARU se han puesto de manifiesto varios reparos a la definición y parámetros de dichas tipologías. Consiguientemente, dichas tipologías específicas deben ser corregidas en el sentido que se indica en los informes de las propuestas de Convenios Urbanísticos.	1. Ver informes de esta columna respecto a las condiciones urbanísticas de AUE y ARU recogidas en los convenios urbanísticos a los que alude el informe de la GMU. 2. El art. 4.4.9 regula las condiciones específicas de las zonas de edificación o tipologías en el sector Parque Tecnológico (ver informe sobre reparo nº 2 anterior).	1. Se han introducido modificaciones y se han resuelto errores en el texto de las fichas de las tipologías que así lo requerían y se han justificado en diversos apartados de los cuadros de relación de errores o reparos subsanados. 2. Ver cambios descritos respecto a este reparo en el nº 2 anterior.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE OBSERVACIONES					C
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
13	NOP art. 4.3.10 y 4.4.9	1825/25	En la regulación de determinadas tipologías específicas (Ce y Ae) se establece la posibilidad de ocupar el subsuelo de espacios libres que, según los planos de calificación, han de ser públicos. A continuación se exponen algunos ejemplos: Para la tipología Ce-1.2 se establece que debajo de la plaza anexa, ocupando la totalidad de la parcela de la misma y del subsuelo de esta parcela, se permite una planta de sótano de uso comercial. Esta planta no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima. Por debajo de esta planta comercial, se ubicarán las plantas de aparcamientos. Para desarrollar esta actuación se delimita una AUE. Para la tipología Ae-23 se señala que una de las rampas necesaria para acceder al garaje en sótano podrá ocupar el suelo de la calle González Suárez en la franja en la cual se permite la ocupación del subsuelo, con un ancho máximo de 3,50 m. Para desarrollar esta actuación se delimita una AUE. Para la tipología Ae-64 se permite la ocupación privativa del subsuelo de toda la parcela y del espacio libre entre ésta y la dotacional cultural "El Tanque". Al regular la tipología Ae-66 Se autoriza a ocupar el 100% de la parcela en el subsuelo de la plaza colindante. Este Servicio considera que la autorización genérica para ocupar el subsuelo de espacios libres públicos no debería establecerse al regular las tipologías edificatorias. Esta ocupación requiere de un trámite específico que condiciona la eventual autorización. La mayoría de las tipologías en las que se permite la ocupación de espacios libres públicos se incluyen dentro del ámbito de actuaciones urbanísticas (AUE). En estos casos parece más adecuado que en las instrucciones de la actuación se recoja dicha posibilidad a desarrollar mediante Convenio Urbanístico. Todo lo anterior sin perjuicio de lo que se sobre las propuestas de Convenio se indica en otros informes de este Servicio.	Se han de modificar los textos de las fichas de zonas de edificación para eliminar toda referencia a ocupación del subsuelo del espacio libre público y trasladarlas, en su caso, a los textos de las unidades de gestión, en las que estén incluidas, indicando que se recoja dicha posibilidad a desarrollar mediante Convenio Urbanístico.	Se modifican los textos de las fichas de las Zonas de Edificación Ce-15.1, Ae-23, Ae-64 y Ae-66, Ae-67 para eliminar toda referencia a la ocupación del subsuelo del espacio libre público. Se cambia la Zona de Edificación Ce-1.2 por C-1 en la parcela correspondiente y se elimina la Ce-1.2 de la tabla de Condiciones particulares de las Zonas de Edificación Cerrada Específica. Así mismo introduce un párrafo en las Condiciones e Instrucciones de la ficha de las unidades de gestión AUE-1 del Ámbito 3.3.1, AUE-1 del ámbito 2.14.2 y UA-RT-1 del Ámbito 4.4.4 respectivamente, en el que se recoge la posibilidad de ocupar el subsuelo del espacio libre público, que se ha de desarrollar mediante Convenio Urbanístico.
14	NOP art. 4.3.11 y 4.4.9	1823/19	En el nuevo documento de la Revisión del Plan General se introducen dos nuevas tipologías con respecto al documento aprobado provisionalmente: Cerrada Parque Tecnológico (CPT) y Abierta Parque Tecnológico (APT). Como indica su denominación, estas tipologías se han de aplicar en el ámbito del sector Parque Tecnológico. Una vez analizada la regulación se detectan varios conflictos en estas dos tipologías: - Estas tipologías no tienen asignada la edificabilidad que les corresponde. El planeamiento asigna a cada manzana del sector Parque Tecnológico una edificabilidad total. - Tampoco se establece para estas tipologías la altura máxima ni la ocupación máxima. - Para cada manzana se debe tramitar un Estudio de Detalle en el que se definirá la parcelación. - En el Estudio de Detalle cada parcela quedará adscrita a una de las dos tipologías (cerrada CPT ó abierta APT). Además el Estudio de Detalle debe establecer para cada parcela la edificabilidad, la ocupación, la altura, retranqueos, etc. - Según la regulación, la edificabilidad tampoco se debe ajustar a una altura reguladora máxima. - Según la ficha del sector, no será necesario el Estudio de Detalle en el caso de que la extensión completa de la manzana se mantenga como una única parcela y sobre ella se ejecute un proyecto edificatorio unitario. La regulación de estas dos tipologías contiene varios conflictos: Se remite a Estudio de Detalle para la definición de parámetros urbanísticos que están indefinidos en el Plan: adscripción a la zona de edificación abierta obligación cerrada, altura de la edificación, ocupación dentro de la parcela, etc. Los Estudios de Detalle no pueden definir dichos parámetros urbanísticos (art. 38 TR, los ED no pueden aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, establecer nuevas ordenanzas, …). Para cada manzana se establece una edificabilidad neta total que se debe distribuir entre las parcelas mediante estudio de Detalle. Esta determinación supone que la parcelación de las manzanas se realizaría en los Estudios de Detalle en vez de en el instrumento de gestión del sector. Consideramos que esta forma de asignar la edificabilidad (total por manzana a distribuir con Estudio de Detalle) puede complicar o incluso impedir las operaciones de equidistribución a desarrollar en este sector. Se estima que tampoco es posible que mediante un Proyecto edificatorio único de la manzana definan los parámetros urbanísticos indefinidos. (El Proyecto tendría que definir altura, ocupación, retranqueos, etc.; únicamente se tendría que ajustar a la edificabilidad total de la manzana).	Se ajunta informe complementario en el "Anexo. Informes complementarios" de este documento.	No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE OBSERVACIONES					C
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
15	NOP art. 4.4.2.1	1819/2	Se dispensan del cumplimiento con parcela mínima las siguientes: En todos los grados A-U1 al A-U21 de la Zona de Edificación Abierta U en parcelas ya edificadas conforme al planeamiento anterior y que, como consecuencia de su adscripción a alguno de estos grados, sufran alguna modificación con respecto a las condiciones urbanísticas originarias, quedarán exentas del cumplimiento de parcela mínima y de circulo inscribible, previstos en la tabla, que figura al final del capitulo en el artículo 4.4.9 (Condiciones de los grados de la Zona de Edificación Abierta). Consideramos que habría que acotar más esta determinación indicando si la exención del cumplimiento con la parcela mínima se refiere al caso de que se produzca la renovación edificatoria. También se puede considerar si es más adecuado regular estos casos dentro del art. 1.1.11 (Situaciones de fuera de ordenación).	Se acepta la recomendación y se procederá a recomponer el apartado de este artículo clarificando su contenido.	Se ha procedido a recomponer el apartado 1 del artículo 4.4.2 de las NOP, clarificando su contenido.
16	NOP art. 4.4.2.2 apartado b)	1819/3	Señalar lo siguiente para la edificación abierta rural En la Zona de Edificación Abierta Rr, en parcelas de carácter residual de dimensión menor a la mínima, situadas entre dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar una vivienda, que cumpla con la normativa de habitabilidad, así como aquéllas sujetas al régimen establecido en la Disposición Transitoria Tercera. 1. Consideramos que se debería exigir que las dos parcelas ya construidas deberían ajustarse a las determinaciones del planeamiento", es decir, no deben estar fuera de ordenación. 2. Esta determinación puede plantear varios problemas: - Con esta determinación se autoriza a llenar el hueco entre dos parcelas ya construidas. Consideramos que se desvirtúa el carácter de zona de edificación abierta. Esta determinación parece más propia de la zona de edificación cerrada. - Con esta determinación se pueden producir aumentos no deseables de la densidad de vivienda dentro del asentamiento. - Mantener una parcela mínima dentro de los asentamientos es una forma eficaz de controlar la densidad de viviendas.	1. Se acepta la recomendación y se ha de introducir en el texto del apartado de dicho artículo lo referente a parcelas edificadas ya construidas conforme al planeamiento. 2. El equipo redactor considera que el resto de los problemas que pudieran derivarse de la aplicación de este artículo no serán en ningún caso relevantes, resultando en consecuencia más adecuado atender la casuística a través de la regulación que se propone.	1. Se introduce en el texto del apartado 2,b) del artículo 4.4.2 de las NOP lo referente a parcelas edificadas ya construidas conforme al planeamiento. 2. No se realiza cambio alguno.
17	NOP art. 4.4.9	1824/23	Este artículo señala que las parcelas adscritas a tipologías abiertas específicas (Ae) que hayan culminado el proceso de urbanización y edificación pasarán automáticamente a adscribirse a la Zona de Mantenimiento de la Edificación. Este Servicio no comprende el sentido de esta determinación. Las tipologías Ae son aquellas en las que se requiere una configuración volumétrica especial, no asimilable a alguna de las zonas de edificación. Para cuando hayan culminado su proceso de edificación dispondrán cada una de un Estudio de Detalle en el que se ordenarán los volúmenes de forma pormenorizada (el Estudio de Detalle es preceptivo en estas tipologías). Según esta determinación, una vez edificada la parcela no se aplicarían los parámetros edificatorios que fija el Plan ni los del Estudio de Detalle sino las condiciones establecidas para la situación de mantenimiento de la edificación.	El equipo redactor considera que es intrascendente el hecho de mantener o eliminar esta determinación, pues el motivo de ella es facilitar en el futuro la aplicación normativa que deriva de la Zona de Mantenimiento de la Edificación. No obstante se procederá a eliminar tal aspecto.	Se procede a eliminar la última frase del apartado 4 del artículo 4.4.9 de las NOP.
18	NOP art. 4.4.9 AU-1 y AU-2	1820/9	Las tipologías A-U1 y A-U2 se corresponden con las tipologías ciudad jardín intensiva y extensiva del planeamiento vigente (de aplicación en el ámbito de Las Colinas). En el planeamiento vigente la edificabilidad de estas dos tipologías se expresa en términos de coeficiente de volumen (m3/m²). En la Revisión del Plan General se traslada la misma edificabilidad a términos de coeficiente de superficie (rr2lm2). La traslación se hace considerando una altura por planta de 3.00 m pero el planeamiento de Las Colinas se basa en alturas de planta mayores (es decir, se divide el coeficiente de volumen por 3 cuando se debe dividir aproximadamente por 3,5). Como consecuencia se obtiene unos coeficientes de edificabilidad que no se pueden materializar con la ocupación máxima que se establece. Consiguientemente, se deben corregir las edificabilidades de la siguiente forma: - Para la tipología A-U2 será de 1,00 m2/Im2. (ocupación del 33% con 3 plantas z- 1,00 m2/ m2 - Para la tipología A-U1 será de 1,20 m2/m2. (ocupación del 40% con 3 plantas = 1,20 m2/ m2 En la tipología A-U2.1, que se corresponde con una tipología extensiva del planeamiento de Las Colinas, en principio resultaría de aplicación lo anterior. Sin embargo se trata de una tipología singular de aplicación a una única parcela en la que la edificabilidad total está prefijada (2854,80 m2). Por lo tanto en esta tipología se debe suprimir el coeficiente de edificabilidad.	Se deberán corregir en el sentido expuesto en el Informe de la GMU las edificabilidades de las Zonas de Edificación A-U1 y A-U2, asignando a la primera un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m2c/m2s y a la segunda, 1,20 m2c/m2s. Así mismo, la Zona de Edificación A-E8, que proviene del Plan General de Las Colinas también se le deberá corregir dicho coeficiente, que ha de ser de 1,00 m2c/m2s. Este cambio implica que las zonas de edificación AE-7 y AE-8 resulten idénticas, salvo el coeficiente de ocupación. Se deberán unificar ambas como AE-7 con las características de la AE-8.	Se modifican los coeficientes de edificabilidad de las siguientes zonas de edificación: A-U1=1,20 m2c/m2s A-U2=1,00 m2c/m2s Se modifica el coeficiente de la AE-8 =1,00 m2c/m2s, que pasa a ser AE-7, asignando este código a las parcelas correspondientes en el plano de Zonas de Edificación. Se recalculan todos los ámbitos que contienen estas zonas de edificación.
19	NOP art. 4.4.9 Ae-14	1822/13	1. La tipología Ae-14 se aplica a las parcelas de la Avenida 3 de mayo situadas por debajo del cuartel de la policía local. Las instrucciones señalan que es preciso tramitar un Estudio de Detalle dando a entender que el instrumento se referirá a la totalidad del recinto adscrito a esta tipología. El principal cambio que se propone respecto del planeamiento vigente es la obligación de disponer una planta diáfana En esta manzana ya existen varias manzanas con ED aprobado sin planta diáfana. Para que estas edificaciones no queden fuera de ordenación se propone que la planta diáfana no sea obligatoria. 2. También hay que aclarar Si el ED se refiere efectivamente a toda la manzana o sólo a las parcelas en las que se acometa una renovación edificatoria.	1. Se estima la propuesta de que la planta diáfana no sea obligatoria. 2. El Estudio de Detalle se refiere a cada una de las parcelas en el marco de la manzana.	1. En la ficha de la Zona de Edificación Ae-14 se dispone que la planta diáfana no sea obligatoria. LEO 2. No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE OBSERVACIONES					C
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
20	NOP art. 4.4.9 Ae-93	1822/14	En las condiciones particulares de la tipología Ae-93 se señala que la ordenación pormenorizada se establecerá en los Anteproyectos a redactar, que servirán de base para realizar los Proyectos de Ejecución. Según la legislación vigente, los anteproyectos no se encuentran entre los instrumentos que pueden establecer la ordenación pormenorizada de las parcelas.	Se ha de modificar el texto para que se entienda mejor lo que se deseaba decir.	En la ficha de la Zona de Edificación Ae-93 se ha modificado el texto del segundo párrafo para que se entienda mejor lo que se desea decir.
21	NOP art. 4.4.9 Ae-98	1825/24	En la tipología Ae-98 se señala que en el caso de que la propiedad hubiese presentado Proyecto Básico que cumpla con las determinaciones de la Revisión del Plan General, previamente a su entrada en vigor, no será necesaria la tramitación de Estudio de Detalle. Esta determinación presenta varios conflictos. Esta determinación puede interpretarse como una ventaja con respecto al resto de las parcelas de edificación abierta específica (Ae) que deberán esperar a la entrada en vigor de la Revisión del Plan General para tramitar su correspondiente Estudio de Detalle. En principio, un eventual Proyecto Básico sólo podría tramitarse según los parámetros del planeamiento vigente en la actualidad, no con los parámetros de la Revisión del Plan General. Por lo tanto, a la entrada en vigor de la Revisión del Plan General no podría existir un Proyecto Básico tramitado con los parámetros de la Revisión del Plan General.	Se ha de rectificar la ficha en el sentido de eliminar toda referencia al Proyecto Básico.	En la ficha de la Zona de Edificación Ae-98 se ha eliminado toda referencia al Proyecto Básico.
22	NOP art. 4.4.9 Ae-101	1822/12	Para desarrollar la parcela correspondiente ala tipología Ae-101a se debe tramitar un Estudio de Detalle. Además, se indica que si debido al desnivel del viario parte de la planta sótano emergiera sobre la acera, ésta no será computable a los efectos de la edificabilidad y altura, para lo cual su uso ha de ser el de aparcamiento o almacén. Con esta determinación se plantean dos conflictos: - El Estudio de Detalle que debe definir las mencionadas plantas de sótano no puede vincularlas precisamente a uso de aparcamiento o almacén.	Ver nº 11 de esta relación.	No se realiza cambio alguno.
23	NOP Título Quinto	1823/16	Desde la aprobación provisional de la Revisión del Plan General se han tramitado en este Servicio varios expedientes en los que hay informar sobre las determinaciones de la Revisión para parcelas concretas. Al aplicar el régimen de usos a casos concretos se han observado ciertas indeterminaciones en las definiciones de los usos y conflictos al adscribir usos específicos a las categorías de calificación. También se han observado conflictos e incoherencias para determinar los usos compatibles y alternativos correspondientes a un uso concreto. Esta problemática se mantiene a pesar de las correcciones que se introducen en el nuevo documento. Este Servicio considera que para mejorar la regulación de usos que contiene las NOP habría que realizar las siguientes tareas: - Hay que completar y acotar la definición de los usos. Existen usos para los que se pide licencia que no quedan adscritos a ninguna categoría de forma clara. - También hay que hacer cambios en la adscripción de ciertos usos a categorías concretas. Hay que simplificar y aclarar el régimen de compatibilidades. Se propone realizar una matriz en la que se crucen los usos posibles señalando los que son compatibles y en qué condiciones. - Hay que simplificar y aclarar el régimen de usos alternativos. Se propone realizar una matriz en la que se crucen los usos posibles señalando los que son alternativos y en qué condiciones. - Hay que analizar si es conveniente que las compatibilidades de usos varíen según el área de ordenación urbana de que se trate.	Ver informes sobre errores y reparos relacionados con la regulación de los usos.	Se realizan los cambios y matizaciones sobre la regulación de los usos contenida en este Título derivados de las sugerencias concretas realizadas por el Servicio de Edificación y Patrimonio de la GMU.
24	NOP art. 5.1.8.2	1825/27	1. Este artículo regula el uso del subsuelo y su régimen urbanístico. En el apartado 2 se indica lo siguiente: El uso del subsuelo podrá ser autónomo o vinculado a la edificación situada sobre la rasante o del suelo de la parcela. En el caso de ser autónomo, el uso vendrá determinado por la calificación urbanística de la parcela, pudiendo admitirse con tal carácter los siguientes: aparcamientos subterráneos, equipamientos de actividades que puedan desarrollarse en tales condiciones, infraestructuras de servicios, industrial, almacenaje, recreativo, y todos aquellos autorizables según la normativa aplicable y que se permitan en las Ordenanzas Municipales correspondientes. Considerarnos que esta regulación puede presentar algunos conflictos en su futura aplicación a casos concretos. - El planeamiento vigente establece limitaciones a los usos que se pueden disponer en el subsuela. Por ejemplo, el uso comercial sólo se puede ubicar en la primera planta bajo rasante. Sin embargo, con la regulación del art. 5.1.8.2 de las nuevas NOP no existen limitaciones al número de plantas que se pueden adscribir a usos concretos en el subsuelo (Las NOP no establecen limitación normativa del número de plantas de Sótano según su art. 3.5.15). La única limitación sería la resultante de aplicación de normativas sectoriales (contraincendios, comercio,...) o bien la que se pueda establecer en las Ordenanzas Municipales de Edificación. 2. Consideramos también que las condiciones en las que se pueden implantar determinados usos en el subsuelo deberían recogerse al regular cada uso concreto. Por ejemplo, las condiciones para implantar usos comerciales en el subsuelo deberían recogerse en el art. 5.4.3 de las NOP "Condiciones de admisibilidad de usos terciarios".	1. Se ajunta informe complementario en el "Anexo. Informes complementarios" de este documento. 2. Se considera que estas determinaciones deben regularse en las Ordenanzas Municipales correspondientes.	No se realiza cambio alguno.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE OBSERVACIONES					C
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
25	NOP art. 5.1.8.3	1825/26	Este artículo regula el uso del subsuelo y su régimen urbanístico. En el apartado 3 se indica lo siguiente: De acuerdo con lo establecido en el TRLOTENC, el subsuelo de los sistemas locales y generales se presume de dominio y uso público, por lo que su ocupación queda supeditada a la pertinente autorización o concesión de utilización del domino público, salvo en los casos en que expresamente se admita su titularidad privada o utilización privativa. Consideramos que el planeamiento puede contemplar la posibilidad de ocupar el subsuelo de espacios libres públicos pero su efectiva ocupación requiere del trámite específico establecido. Es decir, desde el planeamiento no se pueden establecer "casos en que expresamente se admita su titularidad privada o utilización privativa". Como se indica en el apartado anterior, en el caso de los ámbitos de actuaciones urbanísticas (AUE) lo adecuado es que sus instrucciones recojan la posibilidad de ocupar el subsuelo y que dicha autorización se gestione en el marco del Convenio Urbanístico.	Se ajunta informe complementario en el "Anexo. Informes complementarios" de este documento.	No se realiza cambio alguno.
26	Disposición Adicional Única, apartado 2	1819/1	Se contienen varias determinaciones de aplicación a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado. El Ayuntamiento se obliga a sufragar parte de los gastos de urbanización de ciertos propietarios si concurren determinadas circunstancias. Consideramos que, en principio, el Ayuntamiento no debería comprometerse a asumir más gastos que los que legalmente le correspondan. También se tendría que analizar si este tipo de contenidos debe incluirse dentro de las normas de ordenación pormenorizada.	Se acepta la recomendación, en el sentido de señalar que en cualquier caso deberán cumplirse los procedimientos aplicables a tal circunstancia.	Se introduce un inciso en el apartado 2 de la Disposición Adicional Única de las NOP con el objeto de señalar que en cualquier caso se deberán cumplir los procedimientos aplicables a tal circunstancia.
27	Fichas Catálogo	1829	Eliminar la posibilidad de apertura de huecos en fachada para garajes en las fichas 339 a 344.	----------	En las fichas 339 a 344 se elimina el párrafo, por el cual se permitía la apertura de huecos en fachada.
28	Fichas Catálogo y Acta	1830	En las fichas 70, 74 y 75 se modificarán las remontas planteadas, de tal manera que se mantenga el número de plantas, tal cual recoge el planeamiento vigente.	----------	En las fichas 70, 74 y 75 se modifican las remontas pasando al Tipo A con 3 plantas.
29		1830	Las fichas de 222, 235 y 236 se han de modificar en el sentido de introducir remonta tipo A.	----------	En las fichas 222, 235 y 236 se modifica el tipo de remonta que pasa a ser tipo A.
30		1830	Las fichas 590 a 596 se han de modificar en el sentido de introducir remonta tipo A.	----------	En las fichas 590 a 596 se modifica el tipo de remonta que pasa a ser tipo A.
31		1830	En la ficha 653 se ha de quitar una planta de remonta e introducir remonta tipo B.	----------	En las fichas 653 se modifica el tipo de remonta que pasa a ser tipo B.
32		1830	La ficha 662 se modificará en el sentido de introducir remonta tipo B.	----------	En la ficha 622 se modifica el tipo de remonta que pasa a ser tipo B.
33		1830	En las fichas 689 se deberá modificar para dejar un retranqueo de 1 metro que permita la conservación de la balaustrada de la actual azotea.	Se estima que la solución es más coherente pasando toda la remonta a TIPO B y manteniendo la altura de 2 plantas.	En la ficha 689 se modifica la remonta, pasando toda ella a Tipo B y manteniendo la altura de 2 plantas.

2.2.4.- **Relación de subsanaciones de errores materiales.**

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES					D
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
1	Todos los documentos	1869	En el fichero pone SG Transporte y en los planos SG Viario.	Se verifica el error. En todos los documentos se ha utilizado el término "Sistema General de Transporte", uso este que ya no está incluido entre los que componen el régimen de uso de las Normas de Ordenación. Se deberán utilizar los términos procedentes de dicho régimen de uso.	En todos los documentos se corrige el término "Transporte" por el de "Comunicaciones" y, en su caso, por el de "Viario".
2	Tomo 2.2.1.- Planos de Ordenación Pormenorizada	1829	La simbología de los planos directores no corresponde con el plano que representa. (E1)	Se verifica el error de configuración en el plano director de los Planos de Ordenación Pormenorizada.	Se corrige la configuración del plano director de los Planos de Ordenación Pormenorizada en relación a su correspondencia con la numeración de los planos. BORJA
3	AOU Portuarias	1855	No se ha calculado el coeficiente de edificabilidad en la ficha del Ámbito.	No deberían haberse reflejado los coeficientes de edificabilidad de las fichas de las Áreas, al igual que en la de los Ámbitos, dado que las edificabilidades que en ellas se reflejan corresponden a usos portuarios.	Se elimina el coeficiente de edificabilidad de todas las fichas de las Áreas Portuarias.
4	Ámbito 1.9.6 Barrio Nuevo-El Valle Este	1770	En los planos y ficheros de la Revisión no aparecen las siglas PP.	Se verifica el error. Se comprueba que al Ámbito 1.9.6 SUNCNO no está tramado como tal ni se le asignó las siglas PP.	Se procede a tramar el Ámbito 1.9.6 SUNCNO con su trama correspondiente y a incluirle las siglas PP.
5	Ámbito 2.5.2 Residencial Anaga	1813	En el fichero de ordenación urbanística del Ámbito 2.5.2 Residencial Anaga. la tipología A-E8 sigue teniendo la anterior edificabilidad de 1,17 m2/m2 (ficha de características de la ordenación).	Se verifica el error. Aún así y dado el error mencionado en el apartado 9 de la página 1820 del Informe de la GMU (Aspecto a subsanar nº 18 de la Relación de las subsanaciones realizadas de los aspectos provenientes del informe de la GMU) se ha de rectificar la edificabilidad de esta zona de edificación en el sentido en él expuesto..	En el cuadro de la ficha del Ámbito 2.5.2 la Zona de Edificación AE-8 pasa a ser AE-7 y se corrige su coeficiente de edificabilidad de, sustituyendo el de 1,17 m²c/ m²s por 1,00 m²c/ m²s.
6		1856	Se han de aplicar las edificabilidades correspondientes en las Zonas de Edificación AU-1 y AU-2. (Apartado 9 de 1820).	Dado el error mencionado en el apartado 9 de la página 1820 del Informe de la GMU (Aspecto a subsanar nº 18 de la Relación de las subsanaciones realizadas de los aspectos provenientes del informe de la GMU) se han de rectificar las edificabilidades de las Zonas de Edificación A-U1 y A-U2 en el sentido en él expuesto.	Se rectifican las edificabilidades del cuadro de la ficha del ámbito 2.5.2 y de todos los ámbitos en los que estén incluidas de la siguiente manera: Zonas de Edificación A-U1=1,20 m²c/ m²s y A-U2=1,00 m²c/ m²s.
7	Ámbito 2.10.4 Pino de Oro	1774	En la ficha del Ámbito 2.10.4 se recomienda estudiar la posibilidad de ubicar a aparcamientos en el patio del antiguo Colegio Alemán, actual Escuela de Idiomas. Esta recomendación afecta al Ámbito 2.10.5, debiendo aparecer en la fichas de este Ámbito.	Se verifica el error. El texto sobre la recomendación de estudio sobre la posibilidad de ubicar a aparcamientos en el patio del antiguo Colegio Alemán, actual Escuela de Idiomas a la ficha del correspondiente no debe estar incluida en el Ámbito 2.10.4 sino en el Ámbito 2.10.5.	Se elimina el texto sobre la recomendación de estudio sobre la posibilidad de ubicar aparcamientos en el patio del antiguo Colegio Alemán, actual Escuela de Idiomas de la ficha del Ámbito 2.10.4 y se traslada a la del Ámbito 2.10.5.
8	Ámbito 2.13.9 Salamanca Alta	1858	Se han de aplicar las edificabilidades correspondientes en las Zonas de Edificación AU-1 y AU-2. (Apartado 9 de 1820).	Dado el error mencionado en el apartado 9 de la página 1820 del Informe de la GMU, se han de rectificar las edificabilidades de las Zonas de Edificación A-U1 y A-U2 en el sentido expuesto.	Se rectifican las edificabilidades del cuadro de la ficha del ámbito 2.13.9 de la siguiente manera: Zonas de Edificación A-U1=1,20 m²c/ m²s y A-U=1,00 m²c/ m²s.
9	AOU 3.5	1778	En los planos de las fichas se elimina el Amb. 3.5.5, pero continua apareciendo el nombre y en la ficha 3.5.3 pone 3.5.5.	Se verifica el error. En el plano de situación de la ficha del Área 3.5 continúa apareciendo el nº 3.5.5. En los tres planos de gestión de los tres ámbitos del Área continúa también apareciendo.	Se rectifican las numeraciones de los Ámbitos del Área de Ordenación 3.5, concretamente en el plano de situación del Área y en los planos de gestión de los tres Ámbitos del Área.
10	Ámbito 3.6.2 Las Delicias	1866	En la manzana de uso RC junto al Colegio las Delicias se recoge una calle pública como tal. El plano de clasificación del suelo no se ha modificado en este sentido.	Se verifica el error y se detecta, que al recogerse una calle pública en la manzana de uso RC junto al Colegio las Delicias, las tramas de los planos de Usos no fueron correctamente delimitadas.	Se corrige la trama del uso RC en el plano de Usos de la Ordenación Pormenorizada y en el de la ficha del Área 3.6.
11	A.O.U 5.5 Los Alisios-Santa María del Mar	1873	Se ha detectado que la tercera hoja de la ficha del área de Ordenación 5.5 está desconfigurada.	Se verifica el error. La hoja nº 3 Plano de Usos de la ficha está desconfigurada.	Se configura adecuadamente la hoja nº 3 de la ficha del Área de Ordenación 5.5 correspondiente al Plano de Usos.
13	Ámbito 5.11.4 El Pilar Residencial	1786	En la ficha falta sombrear la UA-7.	Se verifica el error. En el plano de gestión de la ficha del Ámbito 5.11.4 no se sombreó la UA 7.	Se sombrea la UA 7 en el plano de gestión de la ficha del Ámbito 5.11.4.
14	Ámbito 5.15.5. La Gallega - Camino Toledo	1787	En la ficha el área ajardinada no se ha señalado en color verde.	Se verifica el error. En el plano de tipologías de la ficha del Ámbito 5.15.5. La Gallega – Camino Toledo y en el plano de Ordenación Pormenorizada de Tipologías un área ajardinada de ese Ámbito no ha sido tramada con su color correspondiente.	En el plano de Tipologías de la Ordenación Pormenorizada y en el de la ficha del Ámbito 5.15.5. La Gallega – Camino Toledo se ha tramado un área ajardinada en su color correspondiente.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES					D
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
15	Ordenación pormenorizada PE Toscal	1832	Manzana 238 del PE Toscal: Falta ordenación 3 plantas hacia prolongación calle San Miguel.	La ordenación propuesta en el Informe de la GMU no se encuentra incluida en el Ámbito Toscal Conjunto Histórico, que es el único en el Área, que se desarrollará a través de P.E. Por lo tanto, no existe razón para hacer coincidir las respectivas ordenaciones, siendo las de la Revisión fruto de los propios criterios de la misma o de alegaciones presentadas y estimadas y que han venido aprobándose de manera sucesiva en las distintas fases de aprobación de la Revisión.	No se realiza cambio alguno.
16		1832	s/n, entre c/San Miguel y Pasaje Ojeda: La ordenación es de 3 plantas hacia San Miguel y 2 hacia el Pasaje Ojeda (4 y 3 en PG)	IDEM nº 15	No se realiza cambio alguno.
17		1832	Manzana 226 del PE Toscal: Edificación catalogada Emilio Calzadilla esquina San Juan Bautista tiene 2 plantas	IDEM nº 15	No se realiza cambio alguno.
18		1832	Manzana 267 del PE Toscal: Las alturas en toda la manzana no se corresponden con las del PE	IDEM nº 15	No se realiza cambio alguno.
19		1832	Manzana 268 del PE Toscal: Las alturas en toda la manzana no se corresponden con las del PE	IDEM nº 15	No se realiza cambio alguno.
20		1832	Manzana 279 del PE Toscal: Hacia c/ San Martín 6p+ático y hacia Arqto. Marrero 4/5 plantas	IDEM nº 15	No se realiza cambio alguno.
21		1832	Manzana 280 del PE Toscal: Hacia c/Tribulaciones 4p+ático	IDEM nº 15	No se realiza cambio alguno.
22	Sector SSU 1.3. Pista a Los Valles	1795	1. En la ficha faltan los plazos. 2. En la ficha se han detectado los siguientes errores materiales: - Incluir en el segundo párrafo del apartado "Objetivos" la mención al parque que falta. - Error en el apartado "Reserva legal para sistemas locales": la reserva derivada de la aplicación del art. 36 del TR es de 10.126 m2s. - Suprimir el último párrafo del apartado Condiciones de ejecución de la urbanización dado que ya no existe un SG.	1. Se verifica el error. En la ficha del sector SSU 1.3 por error de programa no aparecen los plazos de gestión y ejecución, al igual que en todas las demás fichas de los sectores SUSNO. 2. Se verifican los errores siguientes: - Se omitió la palabra "parque en el segundo párrafo del apartado "Objetivos". - En el apartado "Reserva legal para sistemas locales" la reserva derivada de la aplicación del art. 36 del TR debe ser 10.126 m2s en vez de 9.974 m2s. - El último párrafo del apartado Condiciones de ejecución de la urbanización no es válido, dado que el SG-PU a que alude fue sustituido por un SL-PU en este documento del PGO.	1. Se procede a incluir en la ficha de los sectores SUSNO el cuadro de los plazos de gestión y ejecución. 2. Se rectifican los siguientes errores: - En la ficha del SSU 1.3 se incluye la palabra "parque" después de "siendo el docente y el…." en el segundo párrafo del apartado "Objetivos". - En el apartado "Reserva legal para sistemas locales" se rectifica la reserva derivada de la aplicación del art 36 del TR que debe ser 10.126 m2s en vez de 9.974 m2s. - Se elimina el último párrafo del apartado Condiciones de ejecución de la urbanización, dado que el SG-PU a que alude fue sustituido por un SL-PU en este documento del PGO.
23	Sector SSU 2.1. Valle Tahodio	1795	1. En la ficha faltan los plazos. 2. En la ficha se han detectado errores numéricos en los cuadros de superficies, porque los números no cuadran.	1. IDEM nº 22.1. 2. No se detectan los errores	1. IDEM nº 22.1. 2. No se realiza cambio alguno.
24	Sector SSU 2.2 El Partido	1789	En la ficha no se modifica el equipamiento docente a SL.	Se verifica el error. En el cuadro de la ficha del Sector SSU 2.2 aparece el docente como SG-DOC, cuando debería ser SL-DOC.	En la ficha del Sector SSU 2.2 se rectifican las siglas SG-DOC por SL-DOC y se reordena el cuadro en este sentido de la ficha del Sector SSU 4.1. BORJA
25	Sector SSU 4.1. Hoya Fría	1795r	En la ficha faltan los plazos.	IDEM nº 22.1.	IDEM nº 22.1.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES						D
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina**	**y Descripción**	**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
26	Sector SSU 5.4 Los Lirios - Las Vistas	1797 y 1798	1. Se detecta una discrepancia entre la superficie de Espacios Libres Públicos que define la memoria y las del fichero de ordenación urbanística. 2. La Memoria de documentación complementaria de este sector de suelo carece de contenido ambiental, aunque en la ficha se comenta que sí ha sido incluido. Subsanar el error. 3. Con el fin de facilitar la gestión del suelo se divide el sector en dos Unidades de Actuación, alegando para ello la excesiva atomización de la propiedad. Según la estructura de la propiedad aportada sólo existen 3 propietarios. Corregir la justificación. 4. En el apartado "Condiciones particulares de la ejecución de la edificación" se dice que la superficie del sector computable a efectos de aplicar el coeficiente de edificabilidad es de 326.056m2 cuando en realidad se ha calculado con 342.317m2, superficie que incluye la del Sistema general Deportivo adscrito al sector. 5. En la tabla la suma de las superficies es incorrecta; la superficie total del sector es de 326.056 m2, no de 326.003m2. 6. Se han calculado mal los Aprovechamientos medios. El Am de la UA1 es de 0,67 Uda/m2s y el de la UA2 de 0,56 Uda/m2s. 7. En la tabla de superficies de la UA1 no se ha incluido la superficie del SG Deportivo adscrito, que es de 16.314m2. Con esto la superficie total computable de la UA1 sería de 247.428 m2. 8. En la tabla de la UA2 corregir la superficie total computable que es de 94.942m2.	1. No se detecta tal discrepancia. 2. Se verifica el error. Se ha de incluir el apartado de Contenido Ambiental en la Memoria de la Documentación Complementaria. 3. Se deberá corregir la justificación para recoger los motivos que realmente justifican en este caso la división del sector en dos unidades de actuación, y que se refieren a la estructura de la propiedad y al criterio manifestado por los propietarios y recogidos en el convenio urbanístico suscrito para el desarrollo del sector. 4 y 5. Se verifica el error. La superficie computable a efectos de calcular el coeficiente de edificabilidad y el aprovechamiento medio ha de ser la superficie computable, es decir, 308.263 m2s en vez de 326.003m2. Ello supone que el coeficiente de edificabilidad ascienda a 0,71 m2c/m2s y el de aprovechamiento a la misma cantidad. Debido a este cambio en los números se habrá de modificar el cuadro de la Comparación del Aprovechamiento de los Sectores de la página 363 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada y los datos sobre los parámetros del sector en la página 8 de la Memoria de la Documentación Complementaria de los Sectores Ordenados. Así mismo el cuadro se reordena para un mejor entendimiento. 6 y 7. Se verifica el error. El coeficiente de edificabilidad y el aprovechamiento medio de la UA-1 están mal calculados, debido a que la superficie computable, incluyendo la superficie del SG adscrito, ha de ascender a 223.458 m2s en vez de 231.114 m2s. Por lo tanto, el coeficiente de edificabilidad ha de ser 0,74 m2c/m2s, en vez de 0,72 m2c/m2s y el aprovechamiento medio, 0,73 Uda/m2s , en vez de 0,71 Uda/m2s. 8. El error expuesto no es tal, aunque se entiende que se refiere a que el coeficiente de edificabilidad y el aprovechamiento medio de la UA-2 están mal calculados. El primero debe ascender a 0,62 m2c/m2s y el segundo a 0,66 Uda/m2s.	1. No se realiza cambio alguno. 2. Se incluye el apartado de Contenido Ambiental en la Memoria de la Documentación Complementaria. 3. Se corrige el párrafo correspondiente de la ficha del sector SSV.5.4. Los Lirios- Las Vistas. 4 y 5. Se corrigen los siguientes aspectos: - Se reorganiza el cuadro de la ficha del sector SSU-5.4y de la UA-1 para un mejor entendimiento. - En el cuadro de la ficha del sector se corrige la superficie computable, sustituyendo 326.003m2s por 308.263 m2s, así como el coeficiente de edificabilidad, de 0,64 a 0,71 m2c/m2s y el de aprovechamiento a la misma cantidad. - Se modifica el aprovechamiento del sector SSU-5.4 en el cuadro de la Comparación del Aprovechamiento de los Sectores de la página 363 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada - Se modifican los datos sobre los parámetros del sector en la página 8 de la Memoria de la Documentación Complementaria de los Sectores Ordenados. 6 y 7. En el cuadro de la ficha UA-1 del Sector 5.4 se corrige la superficie computable, incluyendo la superficie del SG adscrito, que ha de ascender a 223.458 m2s en vez de 231.114 m2s, así como el coeficiente de edificabilidad y el aprovechamiento medio, que han de ser 0,74 m2c/m2s, en vez de 0,72 m2c/m2s y el aprovechamiento medio, 0,73 Uda/m2s, en vez de 0,71 Uda/m2s. 8. En el cuadro de la ficha UA-2 del Sector 5.4 se corrige el coeficiente de edificabilidad y el aprovechamiento medio, que han de ser 0,74 m2c/m2s, en vez de 0,72 m2c/m2s y el aprovechamiento medio, 0,73 Uda/m2s , en vez de 0,71 Uda/m2s.	
27	Sector SSU-5.5. Costa Cardón	1797r	No se prevé reserva de suelo para la ubicación de un Punto Limpio de Residuos. Si lo que se pretende es hacer una reserva de suelo para la ubicación de contenedores de residuos, modificar el concepto "Punto Limpio", dado que se presta a confusión.	En este sector no encontramos ninguna referencia a un "Punto limpio" y no debe haberla.	No se realiza cambio alguno.	
28	Sector SSU-5.6. Los Pocitos	1813	En el fichero de ordenación urbanística del Sector Los Pocitos SSU-5.6 la tipología A-E8 sigue teniendo la anterior edificabilidad de 1,17 m2/m2 (ficha de características de la ordenación).	IDEM nº 5.	IDEM nº 5.	
29		1797r	Corregir los errores materiales detectados en el Plan de Etapas: no se está desarrollando un Plan Parcial y las Unidades de Actuación delimitadas son 3.	Se verifica el error. Evidentemente son 3 UA. Se ha de corregir la referencia a 2 UA y poner que son 3.	Se corrige en el Plan de Etapas de la Memoria de la Documentación complementaria del SSU-5.6, modificando la cantidad de 2 UA por 3 UA.	
30	Sector SSU-5.7. Parque Tecnológico	1797r	El contenido ambiental de la Memoria (pag. 357) comenta la previsión de colocar una EDAR en este sector, pero en los planos de ordenación no se aprecia reserva alguna de suelo para su ubicación.	Se verifica el error. La EDAR a que se hace referencia no se encuentra en este sector, sino en el contiguo SSU-5.7 El Chorrillo Industrial. Se debe proceder a eliminar todas las referencias a la EDAR en el sector SSU-5.7 Parque Tecnológico.	En la Memoria de la Documentación Complementaria del SSU-5,7 Parque Tecnológico se eliminan todas las referencias a la EDAR.	
31	Sector SSU-5.8. El Chorrillo Industrial	1797r	Según el apartado "Medidas Ambientales" de la Ficha de Ordenación Urbanística, el cambio de ordenación del sector responde a la introducción de un gran espacio libre público destinado a plaza. Debe tratarse de un error porque en los planos de ordenación no existen plazas.	Se verifica el error. En las Condiciones e Instrucciones de la ficha en su apartado de Medidas Ambientales se incluyó un párrafo de más por error. Se habrá de eliminar dicho párrafo.	Se elimina el párrafo 2º del apartado Medidas Ambientales de la ficha del Sector SSU-5.8.	
32	Planimetría SUNSD Jagua	1766	En planimetría deben contemplarse los antiguos sectores de Jagua como una bolsa de suelo urbanizable no sectorizado diferido.	Se verifica el error. En el plano de Clasificación y Categorización del Suelo aparece Jagua con la trama correcta pero con las siglas SSU, en vez de SUNSD y en los planos de Ordenación Pormenorizada con las siglas SSU, en vez de SUNSD.	En todos los planos en los que aparezca Jagua con las siglas se SSU-1.2 se han de corregir por SUNSD-1.2 Jagua.	
33	SR-PT	1793	Los suelos categorizados como SRPT deben justificar la ausencia de valores. En la subsanación de reparos se señala que se justifica en la ficha, pero no existen fichas de los SRPTAT.	Se verifica el error. La justificación está incluida en el capítulo 9.4 de la Memorial de Ordenación Estructural, que hace referencia, a su vez, a la Memoria de Contenido Ambiental.	No se realiza cambio alguno.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES						D
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
34	SSU Montaña Talavera	1791	1. No hay ficha en el fichero. 2. En el plano no aparece la nomenclatura de dicho suelo.	Una vez aprobada la Ley de Medidas Urgentes se estima la conveniencia de mantener el suelo urbanizable de Montaña Talavera como tal. Para ello, pasará en su integridad a formar parte del SSU 5.16 ZAL S/C 1, perdiendo su condición de ordenado, y manteniendo éste el mismo coeficiente de edificabilidad, el aprovechamiento medio y las mismas condiciones e instrucciones. El uso de Industria de producción del sector Montaña Talavera se mantendrá en su misma ubicación y con la misma edificabilidad, para lo cual se habrá de delimitar una unidad de actuación, que permita el desarrollo independiente de esta parte con respecto al resto del sector, destinado este último a actividades logísticas con el uso predominante de Terciario / Industrial.	Se redelimita el sector 5.16 ZAL S/C 1, ampliándolo para acoger íntegramente el suelo del Sector Montaña Talavera, que desaparece como tal y perdiendo su condición de ordenado. En el sector 5.16 ZAL S/C 1 se mantienen, el mismo coeficiente de edificabilidad, el mismo aprovechamiento medio y las mismas condiciones e instrucciones, salvo en estas últimas para recoger las determinaciones de esta nueva parte del sector. Dentro de la asignación de usos se ha contemplado el uso de Industria de producción proveniente del sector Montaña Talavera en su misma ubicación y con la misma edificabilidad y se ha delimitado una unidad de actuación coincidiendo con esta zona, que permita el desarrollo independiente de esta parte con respecto al resto del sector.	
35	AR 1.1.- Igueste de San Andrés	1796	No se incluyen en la ficha las condiciones derivadas de la Ley de Costas.	Se verifica el error. Se han de incluir en las Determinaciones Ambientales de la ficha del AR 1.1 las Condiciones derivadas de la Ley de Costas.	Se incluye en las Determinaciones Ambientales de la ficha del AR-1.1 las Condiciones derivadas de la Ley de Costas.	
36		1871	La superficie del asentamiento debe coincidir con la suma de superficies de los dos Planes Especiales.	Se verifica el error. Se han revisado los datos numéricos de las fichas de los Asentamientos Rurales, y sólo se han detectado errores el Igueste de San Andrés, que habrán de ser subsanados.	Se corrigen los datos numéricos del cuadro de la ficha del AR Igueste de San Andrés.	
38	MOP Aparcamientos	1823/18	En las fichas de aparcamientos de la Memoria de Ordenación Pormenorizada existen varias incoherencias con respecto a las determinaciones de las NOP. En general, los grandes aparcamientos se corresponden con ámbitos AUE ó ARU en los que la tipología edificatoria es específica. En varios casos se detecta que los parámetros de las fichas de aparcamiento no son coherentes con los definidos para la tipología en las NOP (por ejemplo, ficha 14 de aparcamiento).	Se repasan las fichas de los aparcamientos y se detectan errores en las características de las actuaciones y en la delimitación de las mismas, por lo que se deberán corregir.	Se corrigen los errores detectados en las fichas del Fichero de Aparcamientos en lo que se refiere a las características de las actuaciones y a la delimitación de dos de ellos.	
39	Fichero de Sistemas Generales	1943	En las fichas de sistemas generales se han dejado de incluir los planos de referencia de la nueva sede del Instituto Tecnológico de Canarias y de varios sistemas generales de plazas y parques.	Se ha realizado una revisión completa del Fichero de Sistemas Generales y se han verificado dichos errores.	Se ha procedido a corregir las fichas de Sistemas Generales, que presentaban errores en el plano de referencia de la ordenación y en la ortofoto de la zona.	
40		1943	En la ficha del sistema general denominado Plataforma de Fiestas y Espectáculos, se ha incluido plano que no se corresponde.			
41		1943	El plano que representa la localización del sistema general del parque El Molino es igual al que señala el Parque del Convento en Llano del Moro.			
42		1943	En la ficha del sistema general del Centro Cultural Palacio de Carta se señala el edificio de la Recova Vieja.			
43		1943	En las fichas de sistemas generales coinciden las representaciones gráficas del Nuevo Centro de Servicios Municipales con el denominado Edificio Municipal de Servicios (duplicidad o error).			
44	NOE art. 3.1.1.3 y MOP apartado 7.3	1759 y 1760	Tanto el apartado 3 del artículo 3.1.1 de las normas de ordenación estructural como el apartado 7.3 de la memoria de ordenación pormenorizada siguen haciendo referencia a ámbitos de suelo urbano consolidado no ordenado.	1. Se verifica el error en el art. 3.1.1 de las NOE, en el que se ha de sustituir el término "no ordenado" por "sujeto a planeamiento de desarrollo". 2. La frase incluida en el apartado 7.3 de la MOP en la que aparece "no ordenado" no se está refiriendo a una categoría de suelo urbano, sino que describe una situación posible en la ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización; en concreto, el SUC "no ordenado en su totalidad por remitir el planeamiento general parte de la ordenación pormenorizada del mismo a un Plan Especial de Ordenación". (Ver lo dicho en la descripción de la subsanación nº 10).	1. En el art. 3.1.1 de las NOE se sustituye el término "no ordenado" por "sujeto a planeamiento de desarrollo". 2. No se realiza cambio alguno.	

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES					D
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**
45	NOP art. 3.1.4-apartado 7	1811	Error en el apartado 3b). Cambiar 750 m2 por 1000 m2.	Se verifica el error. La cifra 750 ha de cambiarse por 1.000.	En NOP art. 3.1.4-apartado 3b) se cambia la cifra 750 m2 por 1000 m2.
46	NOP art. 3.3.3	1766	Suprimir el error mecanográfico del último inciso.	Se verifica el error. Se ha de eliminar el último inciso, por ser error mecanográfico	Se suprime el texto que figura después del art. 3.3.3 de las NOP.
47	NOP art. 4.3.10	1824/21	Existen varias tipologías de edificación cerrada específica (Ce-B-G3, Ce-8-G4, etc) que según el cuadro de parámetros se localizan en el sector urbanizable SSU 5.1 Curva de La Gallega Alta. Este sector urbanizable no existe en la versión del documento que se analiza; estas tipologías se localizan en el ámbito de suelo urbano 5.15.4.	Se verifica el error. El ámbito de aplicación de las tipologías Ce-8 (G29/31/33), Ce-8(G34), Ce-8(36), Ce-8(G39/40) y Ce-8(G2) se refiere a un sector que no existe en la ordenación. Debe ser el 5.15.4.	El ámbito de aplicación de las tipologías Ce-8 (G29/31/33), Ce-8(G34), Ce-8(36), Ce-8(G39/40) y Ce-8(G2) en la Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Cerrada Específica se modifica SSU 5.1 Curva de La Gallega Alta por el de AMB. 5.15.4 Curva de La Gallega Alta.
48	NOP art. 4.3.10 y 4.4.9	1824/22	En las tablas de condiciones particulares de tipologías aparecen algunas que no se aplican a ninguna parcela. Se trata de tipologías de anteriores fases del documento que ya no se aplican pero se han mantenido en las NOP. Por ejemplo, las tipologías que se aplicaban en el desaparecido sector urbanizable de Montaña Talavera (A-I5, A-I6 y A-I7). Se debe depurar el contenido de las tablas de tipologías para dejar únicamente las que resultan de aplicación.	Se verifica el error. Efectivamente, revisando la relación de todas las zonas de edificación se detecta que las únicas que no tienen parcelas asignadas son las tres (A-I5, A-I6 y A-I7), que provenían del anterior suelo urbanizable sectorizado ordenado de Montaña Talavera.	Se eliminan de la tabla del artículo 4.3.10 de las NOP las tres zonas de edificación (A-I5, A-I6 y A-I7) que no tienen parcelas asignadas.
49	NOP art. 4.4.2	1812	Se debe modificar la expresión "dividir su superficie edificable" porque parece que se refiere a la edificabilidad de la parcela. Se propone la expresión "dividir la superficie de la parcela".	Se verifica el error. Se debe proceder a su modificación del término "superficie edificable" por "superficie de parcela".	En el art. 4.4.2.3 de las NOP se modifica el término "superficie edificable" por "superficie de parcela".
50	NOP art. 4.4.9	1820/8	En las NOP se define la tipología de edificación abierta A-E que tiene hasta 6 grados y que se relaciona con usos de equipamiento (por ejemplo A-El, A-E2, etc.). También se define la tipología abierta específica Ae que se aplica en casos de parcelas singulares que requieren una configuración volumétrica especial, no asimilable a alguna de las zonas de edificación (por ejemplo Ae-1, Ae-2, etc.). Corno se puede ver, estas dos tipologías presentan una nomenclatura muy similar que puede llevar a equívocos al identificar los parámetros edificatorios de una parcela concreta (sobre todo al referirse a estas categorías de forma verbal). Consideramos que se debería modificar la nomenclatura de alguna de estas dos tipologías para evitar futuros equívocos.	Al referirse verbalmente a las categorías de las tipologías o zonas edificatorias no deben utilizarse las nomenclaturas, que se utilizan únicamente a efectos de sistematización informática y de clarificación gráfica en la planimetría. Por tanto, es importante que se formule una instrucción interna al respecto, para que al referirse de forma verbal a las tipologías se las llame por su denominación y no por su nomenclatura. Con ello, además, se facilitará la comprensión por parte de los interlocutores, incluso de los técnicos que sin conocer las nomenclaturas sí conocen lo que significan las palabras "Abierta" y "específica"	No se realiza cambio alguno.
51	Fichas Catálogo	1828 y Acta	Falta introducir el párrafo "Determinaciones no vinculantes en las fichas: 28.2, 34, 35, 36.1, 36.2, 39.3, 42.1, 42.2, 48.1, 48.2, 49.1, 49.2, 52.1, 55, 56, 57, 58, 284, 285, 303, 304.305, 306, 307, 308, 309, 504, 570, 571 y 572.	Incluir en las fichas 28.2, 34, 35, 36.1, 36.2, 39.3, 42.1, 42.2, 48.1, 48.2, 49.1, 49.2, 52.1, 55, 56, 57, 58, 284, 285, 303, 304. 305, 306, 307, 308, 309, 504, 570, 571 y 572.el título "DETERMINACIONES NO VINCULANTES", seguido del párrafo siguiente: "No son vinculantes las siguientes determinaciones por estar incluido este inmueble en un Conjunto Histórico, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias."	Se incluye en las fichas 28.2, 34, 35, 36.1, 36.2, 39.3, 42.1, 42.2, 48.1, 48.2, 49.1, 49.2, 52.1, 55, 56, 57, 58, 284, 285, 303, 304. 305, 306, 307, 308, 309, 504, 570, 571 y 572. el título "DETERMINACIONES NO VINCULANTES", seguido del párrafo siguiente: "No son vinculantes las siguientes determinaciones por estar incluido este inmueble en un Conjunto Histórico, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias."
52		1828	Corregir el nº de las fichas: 39.1, 49.1, 49.2, 50.1 y 50.2.	Corregir en las fichas 39.1, 49.1 49.2, 50.1 y 50.2 el nº de ficha.	Se corrige el número de las fichas 39.1, 49.1 49.2, 50.1 y 50.2.
53		1829	Revisar el error de no incluir las "Condiciones Complementarias" en las fichas: 50.1, 50.2 y 70.	No cabe incluir las "Condiciones Complementarias" en las 50.1, 50.2 y 70, debido a que en las dos primeras se había eliminado la remonta y en el tercero, con motivo de los asuntos a subsanar derivados del Informe de la GMU la ordenación de la misma se modifica.	No se realiza cambio alguno.
54		1829	Revisar el criterio de remonta según "Avda. Buenos Aires nº…" en las fichas: 337 y 338.	Se corrige el criterio de remonta según "Avda. Buenos Aires nº…", concretamente el nº de gobierno de la calle en las fichas: 337 y 338.	Se corrige el nº de gobierno de la edificación colindante a la que se alude en los criterios de remonta en las fichas nº 337 y 338.
55		1829	El número de gobierno de la edificación catalogada en la calle Gral. Sanjurjo entre los números 3 a 35 esta mal en las fichas.	Se verifícale error. En las fichas 673 y 674 el número de gobierno de la edificación no es correcto. Asimismo, se detectan errores similares de nº de gobierno equivocado en las siguientes fichas: 174, 176, 243, 244, 250, 251, 267, 268, 269,270, 288, 292, 316, 320, 325, 327 y 328.	En las fichas 673 y 674 se corrige el número de gobierno de la edificación.
56		1828 y 1829	Las fichas 568 y 725 del catálogo deben de tener un grado de protección INTEGRAL por tratarse ambas de BIC.	Se verifica el grado de protección en las fichas 568 y 725 y la condición de BIC de las edificaciones para su cambio a grado INTEGRAL.	Se corrige el grado de catalogación en las fichas 568 y 725 del catálogo a INTEGRAL por tratarse ambas de Monumentos BIC.

RELACIÓN DE SUBSANACIONES DE ERRORES MATERIALES						D
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**	**INFORME DE LA GERENCIA (Marzo 2009) Pagina y Descripción**		**INFORME EQUIPO REDACTOR (Julio 2009)**	**SUBSANACIONES REALIZADAS (Julio 2009)**	
57		1830	En las fichas 691 y 692 la remonta de 3 plantas supera en una la medianera.	Se verifica el error. La remonta no puede superar en una planta el número de plantas asignado a la edificación contigua.	En gráfico vinculante de la remonta de las fichas 691 y 692 se modifica la altura de la remonta, pasando a ser dos plantas (2r).	
58		1830 y Acta	En la ficha 162 la remonta de 3 plantas supera en una la medianera.	Se verifica el error. La remonta no puede superar en una planta el número de plantas asignado a la edificación contigua.	En gráfico vinculante de la remonta de la ficha 162 se modifica la altura de la remonta, pasando a ser dos plantas (2r).	
59		1831	En la ficha 523 la remonta de 3 plantas supera en una la de la medianera.	Se verifica el error. La remonta no puede superar en una planta el número de plantas asignado a la edificación contigua.	En gráfico vinculante de la remonta de la ficha 523 se modifica la altura de la remonta, pasando a ser dos plantas (2r).	

2.3.- Aspectos subsanados surgidos entre julio 2008 y julio 2009.

Se incluye en el presente apartado la tabla que contiene la relación de una serie de aspectos subsanados, surgidos en el periodo de julio de 2008 hasta julio 2009, no provenientes de informes los informes mencionados, que se presentan en una tabla de forma ordenada y con su correspondiente explicación. Son un total de 14.

ASPECTOS SUBSANADOS SURGIDOS ENTRE JULIO 2008 Y JULIO 2009			E
Nº	**DOCUMENTO DEL PGO**		**SUBSANACIONES REALIZADAS**
1	Fichero Urbanístico	Área 1.2 Dársena Norte (Puerto)	A instancias de la Autoridad Portuaria se convierte una rotonda prevista por un cruce en "T" en el acceso desde la Carretera de San Andrés.
2		Ámbito 1.6.2 Los Valles	Se introduce en la ordenación el nuevo trazado de la Variante de la Carretera de Taganana.
3		Ámbito 2.6.2 El Toscal Centro	En la manzana situada entre la calle La Marina, Callejón de Bouza y Emilio Calzadilla se recogen el nº de plantas existentes.
4		Ámbito 2.7.4 Constructora	A la parcela que hace esquina entre las calles Viera y Clavijo y Callao de Lima se le aumenta una planta para igualarla con la edifocación colindante.
5		Ámbito 3.3.1 Tío Pino	Se actualiza el plano de ordenación, introduciendo tres calles públicas existentes.
6		Ámbito 4.6.2 Zona de Actividades Buenos Aires	Se introducen dos viarios actualmente existentes, perpendiculares a la calle Anatolio de Fuentes García, que hasta la fecha no habían sido recogidos en el planeamiento,
7		Ámbito 5.6.2 El Molino - Industrial	Se recomponen las dos unidades de actuación que contiene el ámbito para equidistribuir más correctamente los suelos destinados a reserva para el cumplimiento del art. 36 del Txtrf.
8		Ámbito 5.14.2 La Jurada	Se elimina un peatonal, por no ser necesario para el acceso a las edificaciones de la manzana.
9	NOP art. 4.4.9 A-U9.1	Ámbito 2.13.4 Quisisana - Las Mimosas	En la Aue-1 a la parcela edificable se le asigna una nueva zona de edificación, la A-U9.1, con los mismos parámetros que poseía, pero admitiendo, dadas las condiciones de pendiente de la parcela, el desarrollo en colonia.
10	Catálogo	Ficha nº 130	Se admite una remonta de una planta, dadas las paredes medianeras que presentan los edificios contiguos.
11		Ficha nº 145	Se admite una remonta de dos plantas, dadas las paredes medianeras que presentan los edificios contiguos.
12		Ficha nº 307	Se corrige el error sobre la propiedad del inmueble.
13		Ficha nº 356	Se eliminan dos párrafos del texto de la ficha., que no resultan necesarios para la protección de la edificación.
14		Ficha nº 719	Parte del espacio libre privado de la parcela pasa a adscribirse a la Zona de Edificación A-U4, como en la parcela contigua, con lo que la parcela vinculada se reduce.

3.- **Documento para la Aprobación Definitiva II (Enero 2010)**

3.1.- **Informes e instrucciones emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo.**

blanco

(Los del 5.1 de II.2)

38 páginas

Los informes que se relacionan a continuación tienen también alegaciones, por lo que en las contestaciones a las alegaciones se explica la actuación y la justificación:

-Determinaciones de las parcelas B10, B10.2, B10.3 área de Las Teresitas, en la alegación nº 557.

-Edificabilidad correspondiente a las tipologías A-U1 y A-U2, en varias alegaciones.

-Ordenación Pormenorizada del SSU. 5.13 Residencial El Tablero, en la alegación nº 450.

-Ámbito 5.6.2. El Molino- Industrial, sobre la delimitación de las unidades de actuación y la ubicación de los espacios libres de la UA-2, en la alegación nº75.

-Categorización del suelo del Equipamiento Estructurante en el Barranco de Las Huertas, en la alegación nº 375.

-Edar de el Valle de Las Huertas (San Andrés) y la de Igueste de San Andrés.

7 páginas

3.2- **Aclaraciones y adaptaciones incorporadas al documento**

Aparte de las actuaciones incorporadas al documento, provenientes de las alegaciones, se han realizado otras actuaciones que provienen de informes de la Gerencia municipal de Urbanismo o de incorporaciones y aclaraciones concretas, con objeto de complementar o mejorar el documento. Así mismo se han rectificado una serie de errores.

3.2.1.- **Adaptaciones**

ADAPTACIONES			
NUMERACIÓN	**A.O.U/ÁMBITO**	**ADAPTACIÓN REALIZADA**	**JUSTIFICACIÓN**
1	Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas	Se delimita un Plan Especial en el Ámbito del Frente de Playa de Las Teresitas, manteniendo la ordenación como indicativa, suprimiendo la parcela de equipamiento situada al fondo de la playa y manteniendo la edificabilidad máxima actual.	Adaptación proveniente de Informe Municipal.
2	SR Valle Tahodio 1 y 2	Se reclasifica el suelo del Sector Valle Tahodio como Suelo Rústico de Protección Territorial y su cauce, de Protección Hidrológica.	Adaptación proveniente de Informe Municipal.
3	(3.1) SSU 1.1 El Cercado	Se aclara la situación del cauce del Barranco en cuanto a condición de superficie no computable a los efectos de aplicar el coeficiente de edificabilidad y el aprovechamiento.	Adaptación proveniente de Informe Municipal.
	(3.2) SUNS Jagua	Se cambia la clasificación de suelo del cauce que cruza este Suelo Urbanizable No Sectorizado pasándolo a Suelo Rústico Protección Hidrológica.	
	(3.3) SSU 1.4 Valleseco Este	Se aclara la situación del cauce del Barranco en cuanto a su condición de superficie no computable a los efectos de aplicar el coeficiente de edificabilidad y el aprovechamiento	
	(3.4) Ámbito 1.8.2 Ladera Oeste	Se aclara la condición de la superficie no computable de suelo del domino público del cauce del barranco a los efectos de aplicar el coeficiente de edificabilidad y el aprovechamiento	
	(3.5) Ámbito 2.5.1 Residencial Anaga I	Se prolonga el SG-IHD del Barranco de La Leña, limítrofe al SSU 2.1 El Partido hasta el Suelo Rústico situado pendiente arriba.	
	(3.6) Ámbito 5.2.3 Litoral de Añaza	Se determina como SR Protección Natural las superficies correspondientes a los cauces	
	(3.7) SSU 5.3 Barranco del Muerto	Se determina como SR Protección Natural las superficies situadas ladera debajo de la vía de penetración estructurante de los diferentes sectores y ámbitos de esta parte del suroeste	
	(3.8) SSU 5.4 Los Lirios	Se determina como SR Protección Natural las superficies situadas ladera debajo de la vía de penetración estructurante de los diferentes sectores y ámbitos de esta parte del suroeste.	

ADAPTACIONES			
NUMERACIÓN	**A.O.U / ÁMBITO**	**ADAPTACIÓN REALIZADA**	**JUSTIFICACIÓN**
	(3.9) Ámbito 5.7.1 Tíncer – Los Andenes	Se cambia la calificación de un área ajardinada a SG Libre de Protección.	
	(3.10) Ámbito 5.14.5 Ampliación La Jurada	Se aclara la situación del cauce del Barranco en cuanto a su condición de superficie no computable a los efectos de aplicar el coeficiente de edificabilidad y el aprovechamiento.	
	(3.11) Ámbito 5.17.1 Llano del Moro	Se cambia la calificación de un área ajardinada a SG Libre de Protección.	
4	Convenios Urbanísticos	Se introduce dicho convenio en el Tomo de Anexo de Convenios Urbanísticos.	Adaptación proveniente de Informe Municipal.
5	Ámbito 2.15.3 Los Campitos - Ifara	Se elimina la UA-1 del Ámbito 2.15.3 de Los Campitos – Ifara y su suelo se reclasifica como Suelo Rústico. El objeto de la UA era la ejecución del viario de conexión entre la urbanización Ifara y la Carretera de Los Campitos y a cambio se delimitaba una parcela para aprovechamiento lucrativo de Residencial VP. En consecuencia, esta Unidad ha perdido su sentido, dado que la vía ya ha sido ejecutada por parte del Ayuntamiento y con un trazado distinto al previsto que se come en parte dicha parcela lucrativa.	Adaptación proveniente de Informe Municipal.
6	Ámbito 2.10 La Ninfa	Se establece la misma Zona de Edificación con la que otorgó licencia de Edificación y que se correspondiente con la establecida en el PGOU-92. La parcela ya está edificada por lo que se modifica la tipología.	Adaptación proveniente de Informe Municipal.
7	AOU 5.8 Barranco Grande	Se amplía a 4,5 metros el ancho de la vía limítrofe con Barranco Grande dado que, el ancho propuesto es insuficiente para permitir las posibles maniobras de giro de los vehículos que accedan a lo garajes de las futuras edificaciones.	Adaptación proveniente de Informe Municipal.
8	Ámbito 1.6.3ª San José del Suculum	Se permite la ubicación de una dotación pública de uso Social Asistencial en el subsuelo de la plaza.	Adaptación proveniente de Informe Municipal.
9	Ámbito 3.2.1 Los Galdiolos – Divina Pastora	Se procede a situar la ARU de la Comunidad La Candelaria en su correcta manzana.	Adaptación proveniente de Informe Municipal.
10	Asentamientos dentro del PRUG	Se completa la relación de asentamientos rurales y agrícolas situados dentro del Parque Rural de Anaga.	Adaptación proveniente del Informe relativo a la subsanación de reparos señalados en el dictamen de la ponencia técnica de la COTMAC al documento de Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife, sobre los asentamientos que están dentro del PRUG
11	Ámbito 2.11.1 Rambla de Pulido	Se procede a restaurar las alturas que establecía la Adaptación Básica.	Adaptación proveniente del Informe relativo a la subsanación de reparos señalados en el dictamen de la ponencia técnica de la COTMAC al documento de Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife, sobre mantener una tipologías como estaba en la Adaptación Básica
12	Normas de Ordenación Pormenorizada	Se aclaran pormenorizadamente las compatibilidades del régimen de usos del Título V	Adaptación proveniente del Informe relativo a la

ADAPTACIONES			
NUMERACIÓN	**A.O.U/ÁMBITO**	**ADAPTACIÓN REALIZADA**	**JUSTIFICACIÓN**
		de las Normas de Ordenación Pormenorizada.	subsanación de reparos señalados en el dictamen de la ponencia técnica de la COTMAC al documento de Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife, sobre las compatibilidades de los usos
13	Normas de Ordenación Pormenorizada	En la Disposición Transitoria Primera de las Normas de Ordenación Pormenorizada se introdujeron matizaciones en su apartado 7, incluyendo un nuevo párrafo en el mismo. Así mismo, por efecto de estas adaptaciones se modificó puntualmente la redacción del artículo 4.2.2 de dichas Normas.	Informe jurídico sobre la situación de fuera de ordenación.

3.2.2.- **Incorporaciones**

INCORPORACIONES				
NUMERACIÓN	**DOCUMENTO DEL PGO**	**A.O.U / ÁMBITO**	**ACTUACIÓN REALIZADA**	**JUSTIFICACIÓN**
1	Planos de Ordenación Pormenorizada	Ámbito 4.8.3 Mercatenerife	Nuevo pequeño tramo de calle de acceso a la primera parcela subiendo la la Carretera Hoya Fría desde la rotonda de Mercatenerife.	Garantizar el acceso rodado a la parcela en cuestión.
2	Fichero de Ordenación Urbanística	Ámbito 2.13.2 La Ninfa	Determinación al edificio POL S.A. en la C/ Rubén Marichal López junto a la antigua Escuela Oficial de Idiomas, en cuanto a la consolidación de un muro en el lindero sureste de la parcela.	El muro del lindero sureste del edificio POL S.A. lindando con un área ajardinada presenta problemas de consolidación.
3	Fichero del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano	AOU-2.10: Los Hoteles (ficha 479)	Nueva condición complementaria de protección e intervención en el elemento catalogado, Palacete Marti Dehesa, en relación al muro de cerramiento y su reja.	La ficha adolecía de esta determinación sobre el cerramiento.
4	Planos de Ordenación Pormenorizada	AOU 4.9 Montaña de Taco	Ensanchar la calle que circunda la AUE-1 del Ámbito 4.9.3 y conectarla con dos calles del T.M. de La Laguna.	La G.M.U de Santa Cruz de Tenerife y la G.M.U. de La Laguna llegaron al acuerdo de revisar esta conexión entre los dos Términos Municipales.

3.2.3.- **Aclaraciones**

ACLARACIONES				
NUMERACIÓN	**DOCUMENTO DEL PGO**	**ÁMBITO/ SSU/ ZONA DE EDIFICACIÓN**	**ACTUACIÓN REALIZADA**	**JUSTIFICACIÓN**
1	Normas de Ordenación Pormenorizada	Zona de Edificación Abierta-I	En las Normas de Ordenación Pormenorizada se establece la altura máxima para las Zonas de Edificación Abierta-I mediante número de plantas y metros. La altura máxima en metros se incorpora a la tabla de Zona de Edificación Abierta-I.	Para una mayor aclaración, se refleja en las tablas de la Zona de Edificación Abierta-I la altura máxima en metros.
2	Normas de Ordenación Pormenorizada	Zona de Edificación Abierta-D	Las observaciones que se establecen en las Normas de Ordenación Pormenorizada sobre la Zona de Edificación Abierta-D se incluyen también en la Ficha de ésta Zona de Edificación.	Para una mayor aclaración, se reflejan las determinaciones a tal efecto de las Normas en las Ficha de la Zona de Edificación Abierta-D.
3	Fichero de Ordenación Urbanística	AOU 2.1.6 Barrio Nuevo	Se incorpora el esquema de la sección característica contenido en la Ficha de la Adaptación Básica.	Para una mayor aclaración, se incluye la sección característica de la edificación, que explica gráficamente las posibles soluciones.
4	Fichero de Ordenación Urbanística	Ámbito 2.4.2 Ladera de La Alegría	Se complementa el texto sobre el Plan Especial en las Condiciones e Instrucciones de la Ficha del Ámbito, concretando el criterio sobre la ordenación vinculante de alineaciones y rasantes establecidas hasta la entrada en vigor del Plan Especial.	Para una mayor aclaración, se complementa dicho texto en las Condiciones e Instrucciones de la Ficha del Ámbito.
5	Normas de Ordenación Pormenorizada	Zona de Edificación Abierta Específica Ae-12	Se recompone el texto de una de las Observaciones de la Ficha de la Zona de Edificación Abierta Específica Ae-12, referida a la planta baja edificada que se eleva sobre zócalo.	Para una mayor aclaración, se recompone el texto en las Observaciones de la Ficha de dicha Zona de Edificación.

3.2.4.- **Correcciones**

CORRECCIONES			
NUMERACIÓN	**DOCUMENTO DEL PGO**	**ÁMBITO / SSU / ZONA DE EDIFICACIÓN**	**SUBSANACIÓN DEL ERROR**
1	Normas de Ordenación Pormenorizada	Zona de Edificación Abierta Específica Ae-105	Se corrige un error gramatical en las observaciones de la Zona de Edificación Ae-105.
2	Fichero de Ordenación Urbanística	SSU 5.19 Ensanche Llano del Moro	Se recogen en el Cuadro de la Ficha del SSU 5.19 del Fichero de Ordenación Pormenorizada, dos parcelas de Sistemas Generales, que están establecidas en los planos y no se habían incorporado en dicho Cuadro.
3	Fichero de Ordenación Urbanística y Planos de Ordenación Urbanística	Ámbito 3.1.2 La Granja	Se adscriben a la Zona de Mantenimiento de la Edificación (M) las edificaciones de tipología abierta de la manzana situada entre la Avenida Benito Pérez Armas, Avenida de Bélgica y Parque La Granja, que por error se habían adscrito a la Zona de Edificación AR-3, ya que éstas se incluyen en las que tienen las condiciones fijadas en las Normas de Ordenación Pormenorizada para ser adscritas a dicha Zona.
4	Catálogo de Protección	AOU-2.10: Los Hoteles (Ficha 568)	Por error no se había determinado en la Ficha de Catálogo, que una parte de la edificación catalogada que se corresponde con el antiguo Convento, ya ha sufrido una remodelación interna completa que produjo su vaciado, habiendo sido mantenidas sus fachadas. Es por ello que en las Condiciones Complementarias de Intervención de la Ficha de Catálogo nº 568, se ha introducido un texto, en virtud del cual se asemejan las intervenciones a realizar en esta parte del edificio a la protección parcial.
5	Normas de Ordenación Pormenorizada	Zona de Edificación Abierta Específica Ae-9	Se incluye en las Observaciones de la Ficha de la Zona de Edificación Ae-9 la obligatoriedad del Estudio de Detalle, que por error no se había incluido.
6	Normas de Ordenación Pormenorizada	Zona de Edificación Abierta Específica Ae-84	Se incluye en las observaciones de la ficha de la Zona de Edificación Ae-84 la obligatoriedad del Estudio de Detalle, que por error no se había incluido.

4.- Documento para la Aprobación Definitiva III (Diciembre 2010)

4.1.- Informes e instrucciones emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

4.1.1.- **Instrucciones aportadas por la Gerencia**

(Los del 5.2 de II.2)

1

4.1.2.- **Informes aportados por la Gerencia**

4.2.- Informes complementarios emitidos por el equipo redactor

4.2.1.- Informe-tabla de equivalencia entre los códigos de las zonas de edificación de los Documentos para la Aprobación Definitiva II y III de 2010.

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA	
2009	**2010**
A-E1	A-E1
A-E2	A-E2
A-E3	A-E3
A-E4	A-E4
A-E5	A-E5
A-E6	A-E6
A-E7	A-E7
A-E8	A-E8
A-Rr1	A-Rr1
A-Rr2	A-Rr2
A-U1	A-U1
A-U2	A-U2
A-U2.1	A-U2.1
A-U3	A-U3
A-U4	A-U4
A-U5	A-U5
A-U6	A-U6
A-U7	A-U7
A-U8	A-U8
A-U9	A-U9
A-U9.1	A-U9.1
A-U10	A-U10
A-U11	A-U11
A-U12	A-U12
A-U13	A-U13
A-U14	A-U14
A-U15	A-U15
A-U16	A-U16
A-U17	A-U17
A-U18	A-U18
A-U19	A-U19
A-U20	A-U20
A-U21	A-U21
A-R1	A-R1
A-R2	A-R2
A-R3	A-R3
A-R4	A-R4
A-R5	A-R5
A-R6	A-R6
A-R7	A-R7
A-R8	A-R8
A-R9	A-R9
A-R10	A-R10
A-R11	A-R11
A-R12	A-R12
A-R13	A-R13
A-R14	A-R14
A-R15	A-R15
A-R16	A-R16
A-R17	A-R17
A-I1	A-I1
A-I1.1	A-I1.1
A-I1.2	A-I1.2
A-I2	A-I2
A-I3	A-I3

A-I3.1	A-I3.1
A-I4	A-I4
A-Ig	A-Ig
A-It	A-It
A-D	A-D
Ae-1	Ae-65
Ae-2	Ae-14
Ae-3	Ae-24
Ae-4	Ae-25
Ae-5	Ae-26
Ae-6	Ae-15
Ae-8	Ae-17
Ae-10	Ae-10
Ae-11	Ae-11
Ae-12	Ae-12
Ae-13	Ae-27
Ae-14	Ae-28
Ae-15	Ae-31
Ae-16	Ae-32
Ae-19	Ae-2
Ae-20	Ae-3
Ae-21	Ae-4
Ae-22	Ae-22
Ae-24	Ae-57
Ae-25	Ae-58
Ae-26	Ae-59
Ae-27	Ae-60
Ae-28	Ae-61
Ae-29	Ae-62
Ae-30	Ae-63
Ae-31	Ae-64
Ae-32	Ae-54
Ae-33	Ae-13
Ae-34	Ae-55
Ae-35	Ae-56
Ae-48	Ae-67
Ae-49	Ae-69
Ae-50	Ae-70
Ae-51	Ae-71
Ae-52	Ae-72
Ae-53	Ae-73
Ae-54	Ae-74
Ae-55	Ae-75
Ae-56	Ae-76
Ae-57	Ae-77
Ae-58	Ae-33
Ae-59	Ae-34
Ae-60	Ae-35
Ae-61	Ae-36
Ae-62	Ae-37
Ae-63	Ae-38
Ae-64	Ae-39
Ae-65	Ae-40
Ae-66	Ae-41
Ae-67	Ae-42
Ae-68	Ae-43
Ae-69	Ae-44
Ae-70	Ae-45
Ae-71	Ae-46
Ae-72	Ae-47
Ae-74	Ae-48
Ae-75	Ae-49
Ae-76	Ae-50
Ae-77	Ae-51
Ae-78	Ae-52
Ae-79	Ae-19
Ae-80	Ae-29
Ae-81	Ae-30
Ae-85	Ae-68
Ae-88	Ae-20
Ae-89	Ae-21
Ae-91	Ae-16

Ae-99	Ae-9
Ae-100	Ae-53
Ae-101a	Ae-5
Ae-101b	Ae-6
Ae-103	Ae-23
Ae-104	Ae-66
Ae-105	Ae-1
Ae-106	Ae-18
Ae-110	Ae-7
Ae-112	Ae-8
C-X	C-X
C-2 (a)	C-2 (a)
C-2 (b)	C-2 (b)
C-3 (c)	C-3 (c)
Ce-1.1	Ce-1.1
Ce-1.2	Ce-1.2
Ce-2.1	Ce-2.1
Ce-2.2	Ce-2.2
Ce-2.3	Ce-2.3
Ce-2.4	Ce-2.4
Ce-2.5	Ce-2.5
Ce-2.6	Ce-2.6
Ce-2.7	Ce-2.7
Ce-2.8	Ce-2.8
Ce-2.9	Ce-2.9
Ce-3.1	Ce-3.1
Ce-3.10	Ce-3.10
Ce-3.11	Ce-3.11
Ce-3.2	Ce-3.2
Ce-3.3	Ce-3.3
Ce-3.4	Ce-3.4
Ce-3.5	Ce-3.5
Ce-3.6	Ce-3.6
Ce-3.7	Ce-3.7
Ce-3.8	Ce-3.8
Ce-3.9	Ce-3.9
Ce-4 (G97)	Ce-4 (G97)
Ce-4.1	Ce-4.1
Ce-4.2	Ce-4.2
Ce-4.3	Ce-4.3
Ce-4.4	Ce-4.4
Ce-4.5	Ce-4.5
Ce-5 (G71)	Ce-5 (G71)
Ce-5.1	Ce-5.1
Ce-5.2	Ce-5.2
Ce-5.3	Ce-5.3
Ce-5.4	Ce-5.2
Ce-6.1	Ce-6.1
Ce-6.2	Ce-6.2
Ce-6.3	Ce-6.3
Ce-6.4	Ce-6.4
Ce-6.5	Ce-6.4
Ce-6.7	Ce-6.1
Ce-8 (G5/12/21)	Ce-8 (G5/12/21)
Ce-8 (G16)	Ce-8 (G16)
Ce-8 (G41)	Ce-8 (G41)
Ce-8 (G73)	Ce-8 (G73)
Ce-8 (G74)	Ce-8 (G74)
Ce-8 (G75)	Ce-8 (G75)
Ce-8 (G76)	Ce-8 (G76)
Ce-8.1	Ce-8.1
Ce-8.2	Ce-8.2
Ce-9 (G2)	Ce-9 (G2)
Ce-9 (G3)	Ce-9 (G3)
Ce-9 (G4)	Ce-9 (G4)
Ce-9 (G6)	Ce-9 (G6)
Ce-9 (G7/15)	Ce-9 (G7/15)
Ce-9 (G9/10)	Ce-9 (G9/10)
Ce-9 (G13/20)	Ce-9 (G13/20)
Ce-9 (G24)	Ce-9 (G24)

Ce-9 (G29/31/33)	Ce-9 (G29/31/33)
Ce-9 (G34)	Ce-9 (G34)
Ce-9 (G36)	Ce-9 (G36)
Ce-9 (G37A)	Ce-9 (G37A)
Ce-9 (G37B)	Ce-9 (G37B)
Ce-9 (G39/40)	Ce-9 (G39/40)
Ce-10.1	Ce-10.1
Ce-13.1	Ce-13.1
Ce-20.1	Ce-20.1
Ce-24.1	Ce-24.1
A-U22	Eliminada
A-U23	Eliminada
A-R18	Eliminada
A-R19	Eliminada
Ae-7	Eliminada
Ae-9	Eliminada
Ae-17	Eliminada
Ae-18	Eliminada
Ae-23	Eliminada
Ae-36	Eliminada
Ae-37	Eliminada
Ae-38	Eliminada
Ae-39	Eliminada
Ae-40	Eliminada
Ae-41	Eliminada
Ae-42	Eliminada
Ae-43	Eliminada
Ae-44	Eliminada
Ae-45	Eliminada
Ae-46	Eliminada
Ae-47	Eliminada
Ae-73	Eliminada
Ae-82	Eliminada
Ae-83	Eliminada
Ae-84	Eliminada
Ae-86	Eliminada
Ae-87	Eliminada
Ae-90	Eliminada
Ae-92	Eliminada
Ae-93	Eliminada
Ae-94	Eliminada
Ae-95	Eliminada
Ae-96	Eliminada
Ae-97	Eliminada
Ae-98	Eliminada
Ae-101	Eliminada
Ae-102	Eliminada
Ae-107	Eliminada
Ae-108	Eliminada
Ae-109	Eliminada
Ae-111	Eliminada
Car	Eliminada
Ce-3.12	Eliminada
Ce-3.13	Eliminada
Ce-4.6	Eliminada
Ce-6.6	Eliminada
Ce-6.8	Eliminada
Ce-9.1	Eliminada
A-U22	Eliminada
A-U23	Eliminada
A-R18	Eliminada
A-R19	Eliminada
Ae-7	Eliminada
Ae-9	Eliminada
Ae-17	Eliminada
Ae-18	Eliminada
Ae-23	Eliminada
Ae-36	Eliminada
Ae-37	Eliminada
Ae-38	Eliminada

Ae-39	Eliminada
Ae-40	Eliminada
Ae-41	Eliminada
Ae-42	Eliminada
Ae-43	Eliminada
Ae-44	Eliminada
Ae-45	Eliminada
Ae-46	Eliminada
Ae-47	Eliminada
Ae-73	Eliminada
Ae-82	Eliminada
Ae-83	Eliminada
Ae-84	Eliminada
Ae-86	Eliminada
Ae-87	Eliminada
Ae-90	Eliminada
Ae-92	Eliminada
Ae-93	Eliminada
Ae-94	Eliminada
Ae-95	Eliminada
Ae-96	Eliminada
Ae-97	Eliminada
Ae-98	Eliminada
Ae-101	Eliminada
Ae-102	Eliminada
Ae-107	Eliminada
Ae-108	Eliminada
Ae-109	Eliminada
Ae-111	Eliminada
Car	Eliminada
Ce-3.12	Eliminada
Ce-3.13	Eliminada
Ce-4.6	Eliminada
Ce-6.6	Eliminada
Ce-6.8	Eliminada
Ce-9.1	Eliminada

4.2.2.- **Informe sobre Información ambiental actualizada.**

Con fecha 13 de julio de 2010 se recibe en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz escrito de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial solicitando documento aclaratorio de las discrepancias observadas entre la información señalada en el Plano OE3 del Tomo 2.1.1.B (Memoria Ambiental) y la cartografía oficial existente.

En el PGO de aprobación provisional del año 2006 se incluyó un documento de información actualizada y complementaria (Tomo II.1) cuya finalidad era atender a las peticiones de la Ponencia Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, relativa a la Revisión del P.G.O. de Santa Cruz de Tenerife (Exp. 2007/0525) en su Informe del 20 de marzo de 2008.

En él se instaba a la corrección de algunos de los apartados y contenidos recogidos en el Inventario Ambiental del Plan General elaborado desde la fase de Avance según lo dispuesto en el hoy derogado Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento.

Uno de las cuestiones ambientales que debía aportarse era información sobre los Hábitats de Interés Comunitario presentes en el municipio. En el apartado 2.3 del citado Tomo II.1 de Información Actualizada y Complementario se incluyó una relación de los Hábitats de Interés Comunitario según lo establecido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo de 21 de mayo de 1992, cuya finalidad era señalar cuáles de los tipos de comunidades delimitados en el Plano de Vegetación elaborado desde el Avance del PGO eran considerados hábitats de interés comunitario.

Con el objetivo de facilitar su interpretación se decidió aportar un nuevo plano en el que sólo se representaran los Hábitats de Interés Comunitario. Desafortunadamente, el plano aportado contiene una serie de errores en su leyenda y en la delimitación de algunos hábitats que, lejos de lograr el objetivo deseado, ha llevado a confusión al lector al no corresponderse en su totalidad con el plano de vegetación original o con el plano oficial de GRAFCAN al que alude la Solicitud de la Dirección General de Urbanismo.

Para subsanar definitivamente este error material se aporta un nuevo Plano de Hábitat de Interés Comunitario elaborado a partir del Plano de Vegetación Oficial de GRAFCAN (TFV2-MVEG).

En aquellas partes de su área de distribución dónde el PGO delimita sectores de suelo urbanizable, se han realizado los trabajos de campo necesarios para delimitar a una escala apropiada la ocupación actual del hábitat dentro del sector y poder, de esta manera, cuantificar la verdadera superficie de hábitat que será afectada durante el desarrollo del sector en los términos definidos, en su caso, por la ordenación pormenorizada.

Las siguientes fichas muestran, para aquellos sectores donde pudiera haber controversia, la imagen del plano de hábitat original y del corregido así como del plano de ordenación pormenorizada. Se señalan con flechas los rodales no incluidos en espacios libres de protección y que, por tanto, será necesario retirar antes del inicio de las obras de urbanización y edificación tal y como ya contempla la Memoria Ambiental del Plan dentro de sus medidas correctoras generales y/o específicas para cada sector. Las tablas que acompañan las imágenes aportan los datos cuantitativos de la superficie del hábitat dentro del sector en relación a su extensión en el municipio, y el porcentaje de esa superficie que se verá afectado por la urbanización y su magnitud o significado en relación al total municipal.

En todos los casos, la superficie de hábitat afectada no supera el 0,001 % de la superficie total ocupada por el hábitat en el municipio. Ni que decir tiene que a nivel insular las superficies afectadas son insignificantes.

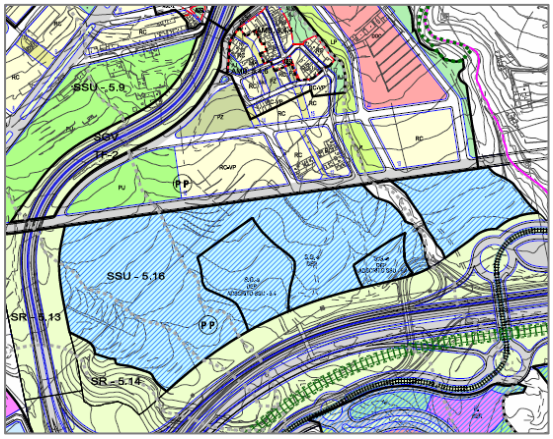
SGD ADSCRITO AL ZAL S/C 1 5.16 Y LOS LIRIOS LAS VISTAS 5.4

SG DEL ZAL S/C 1 5.16 Y LOS LIRIOS LAS VISTAS 5.4 (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	46.015	45,5	0,68
SG DEL ZAL S/C 1 5.16 Y LOS LIRIOS LAS VISTAS 5.4 (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa	No se propone	No se propone	No se propone

*Superficie del sector 101.160 m² que ocupan el 0,06 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)

Plano de hábitat antiguo

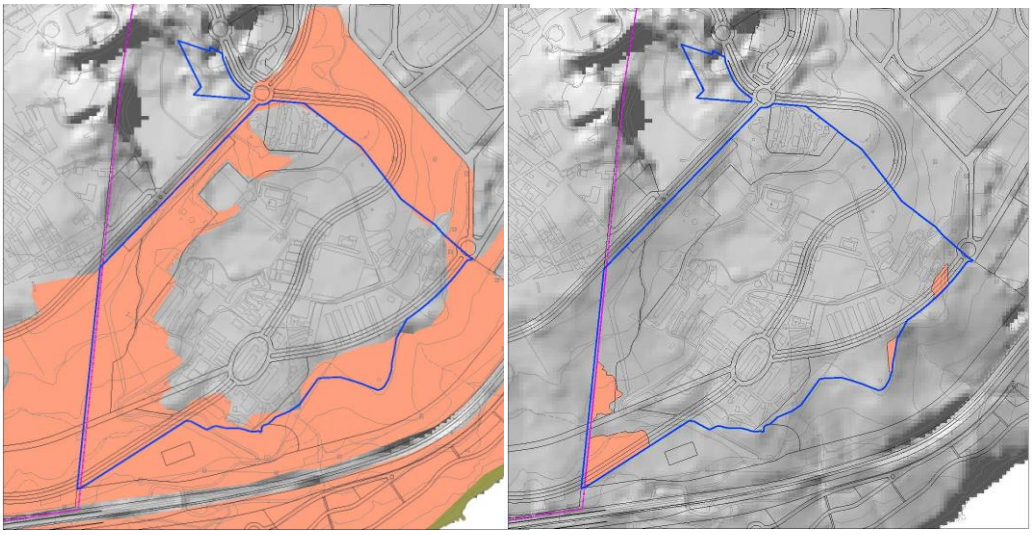
Plano de hábitat corregido



SSU 4.1 - SECTOR HOYA FRÍA

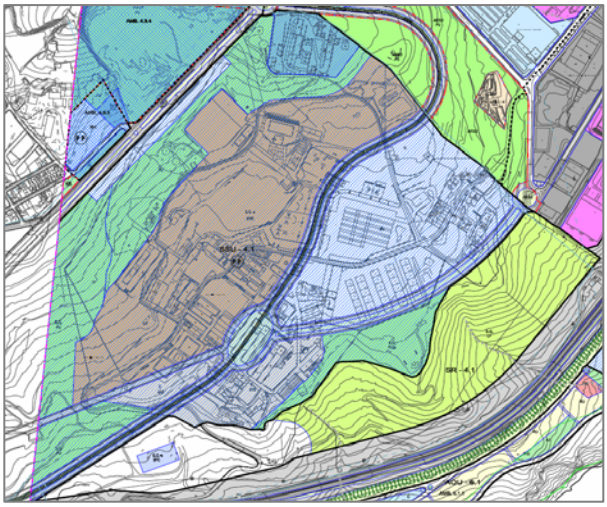
SECTOR HOYA FRÍA (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	26.754	4,6	0,39
SECTOR HOYA FRÍA (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa	756	2,8	0,01

*Superficie del sector 576.285 m^2 que ocupan el 0,38 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%)– (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo

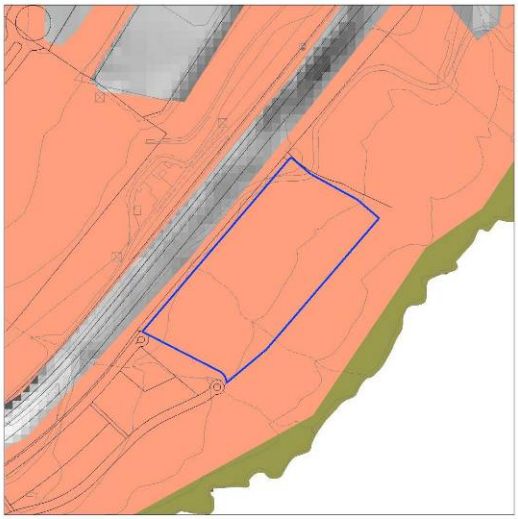
Plano de hábitat corregido



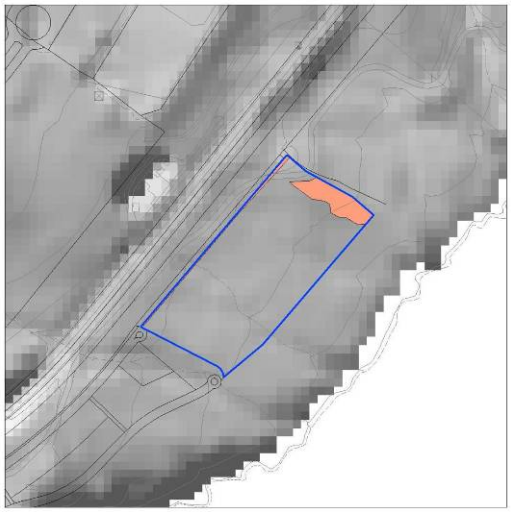
SSU 5.2 - SECTOR LOS MORISCOS 2

SECTOR LOS MORISCOS 2 (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	2.554	8,5	0,04
SECTOR LOS MORISCOS 2 (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa	No se propone	No se propone	No se propone

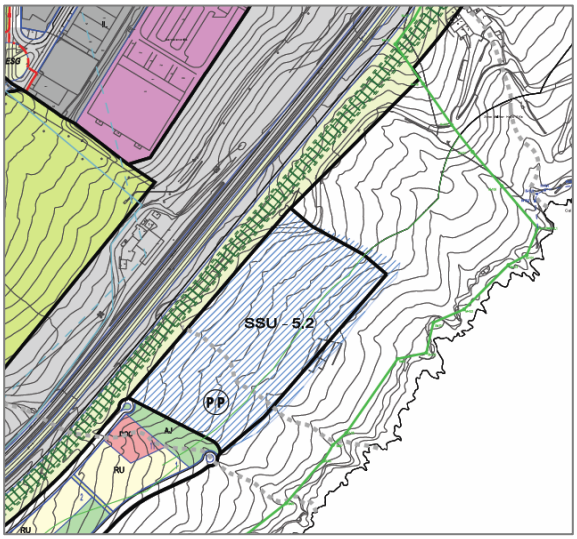
*Superficie del sector 30.071 m^2 que ocupan el 0,02 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo



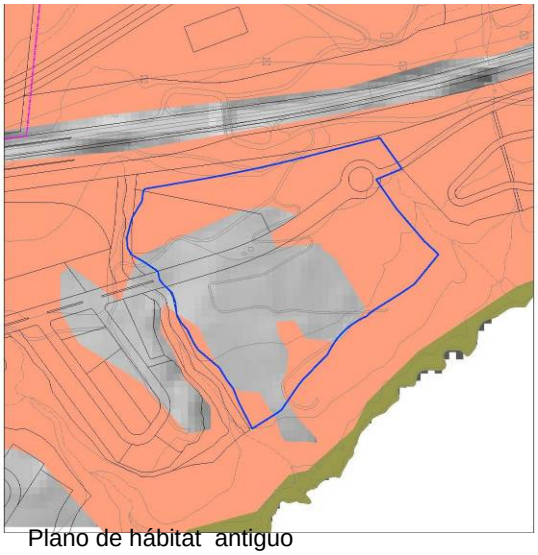
Plano de hábitat corregido



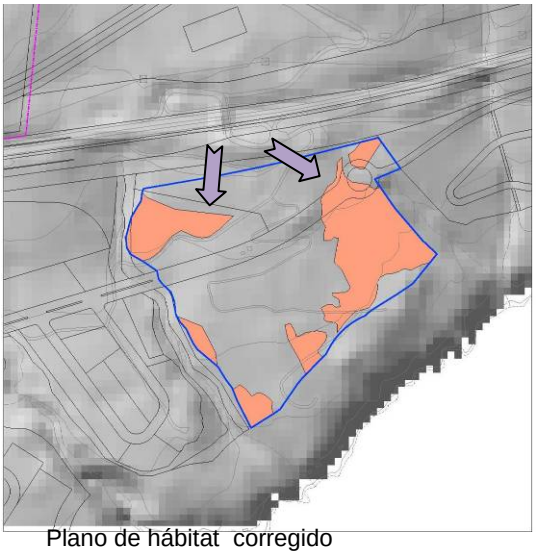
SSU 5.3 - SECTOR BARRANCO DEL MUERTO

SECTOR BARRANCO DEL MUERTO (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	29.877	31,5	0,44
SECTOR BARRANCO DEL MUERTO (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa ⇨	8.543	28,6	0,12

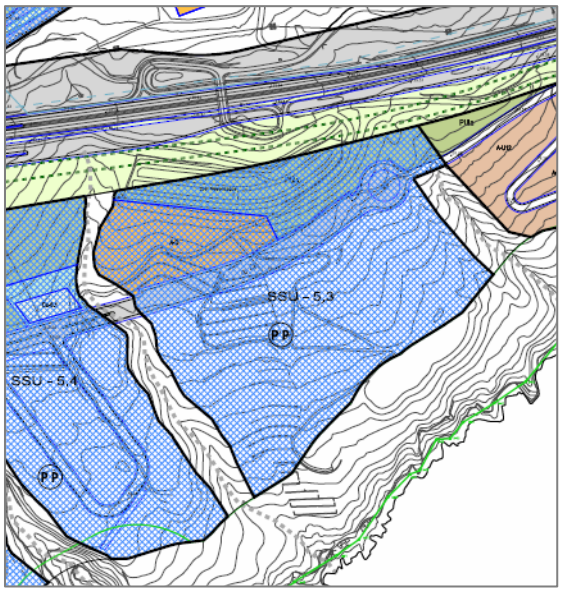
*Superficie del sector 94.770 m^2 que ocupan el 0,06 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1).Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo



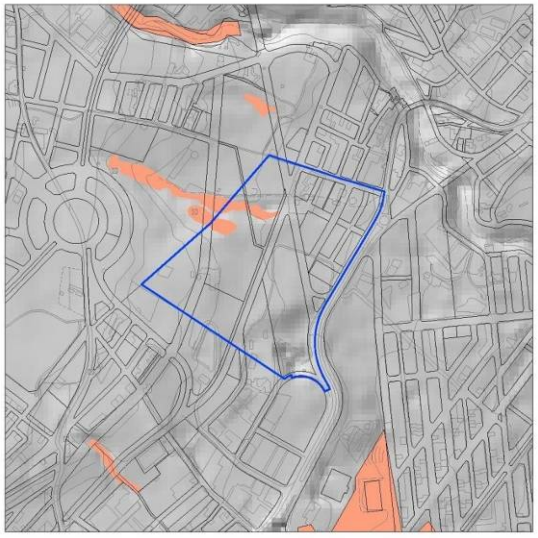
Plano de hábitat corregido



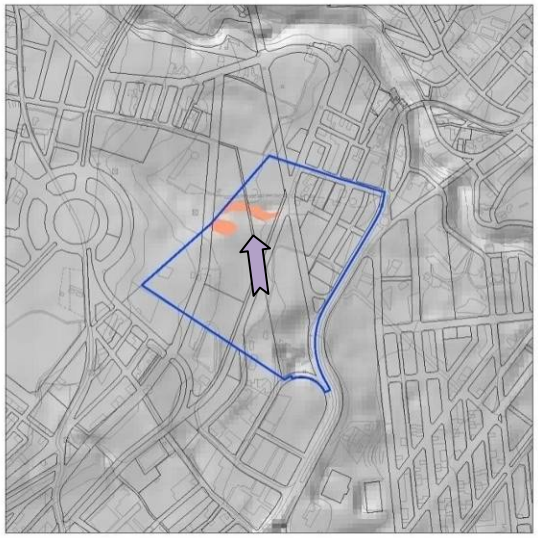
SSU 5.10 - LA MONJA 1

LA MONJA 1 (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	2.954	2,6	0,04
LA MONJA 1 (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa	62	2,09	0,0009

*Superficie del sector 115.168 m² que ocupan el 0,08 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1).Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo

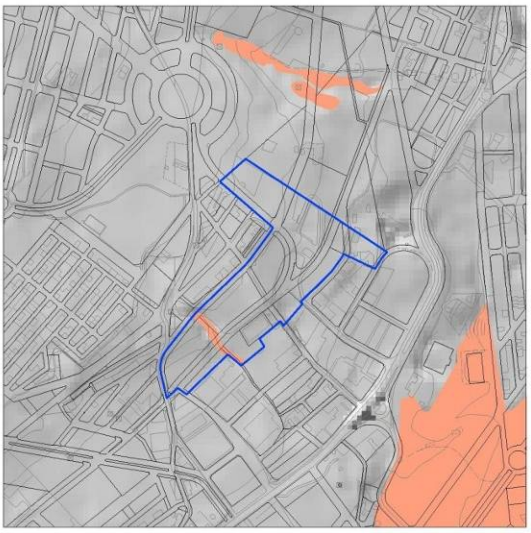


Plano de hábitat corregido

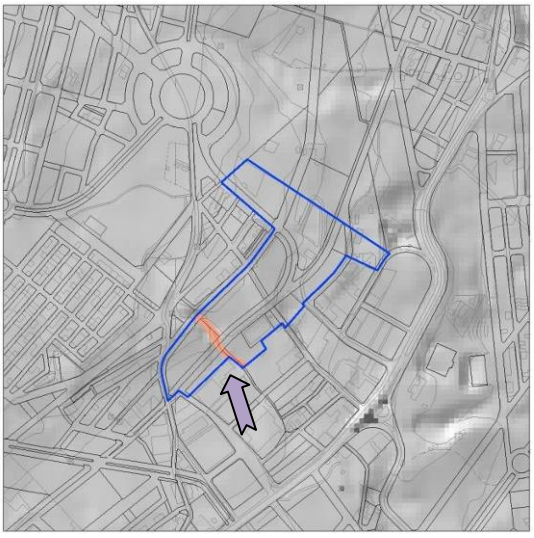
SSU 5.11 - LA MONJA 2

LA MONJA 2 (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	1.934	2,6	0,02
LA MONJA 2 (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa	315	16,3	0,0046

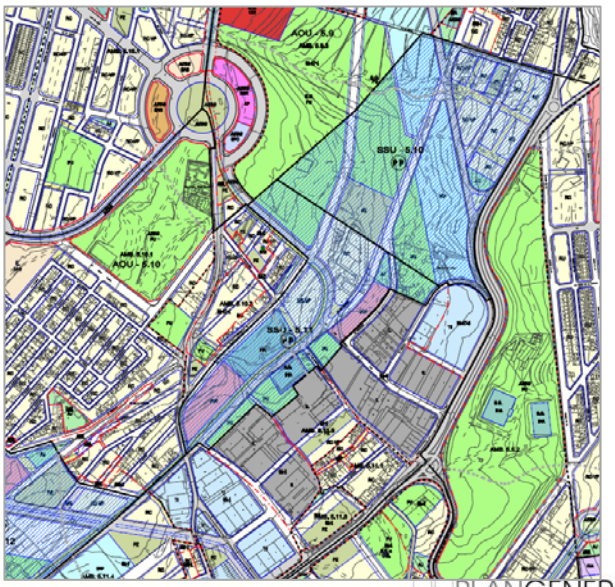
*Superficie del sector 74.185 m² que ocupan el 0,05 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo



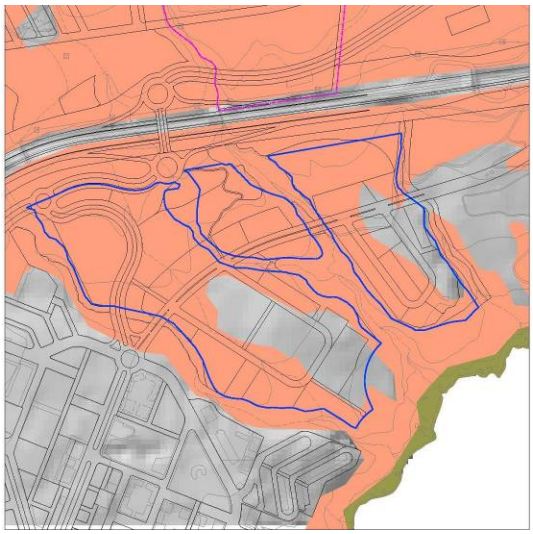
Plano de hábitat corregido



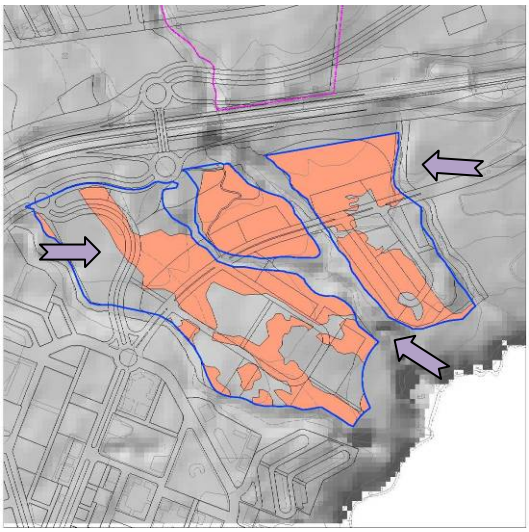
SSU 5.4 - SECTOR LOS LIRIOS – LAS VISTAS

SECTOR LOS LIRIOS – LAS VISTAS (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	147.963	54,38	2,19
SECTOR LOS LIRIOS – LAS VISTAS (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa	38.101	25,7	0,56

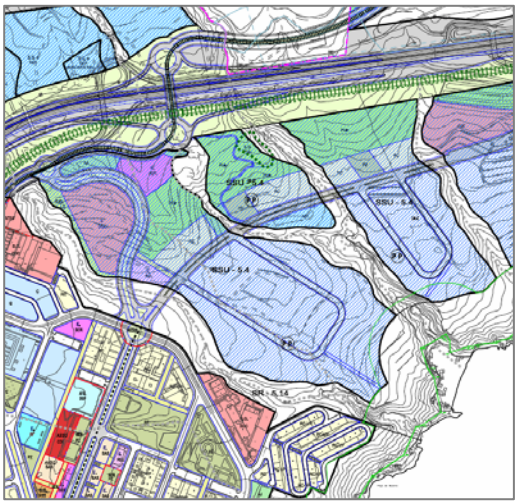
*Superficie del sector 272.081 m^2 que ocupan el 0,18 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo



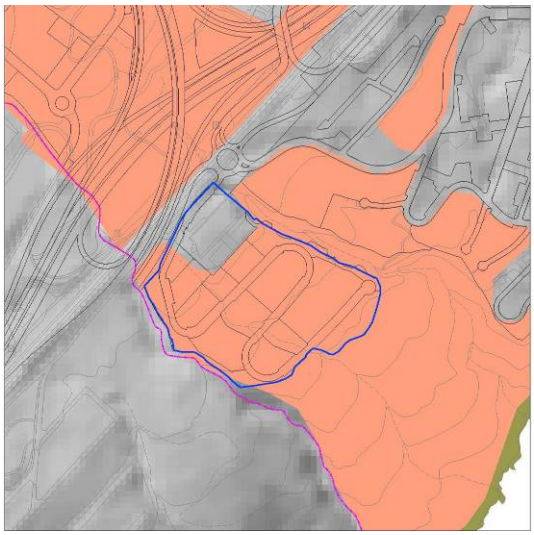
Plano de hábitat corregido



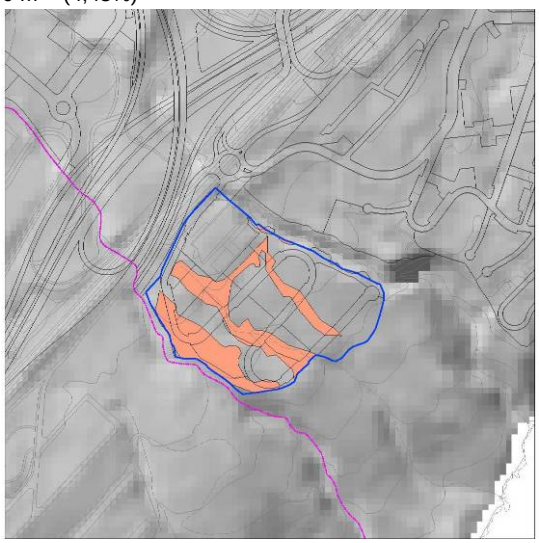
SSU 5.5 - COSTA CARDÓN

COSTA CARDÓN (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	21.191	28,6	0,31
COSTA CARDÓN (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa ⇨	3.569	16,8	0,0052

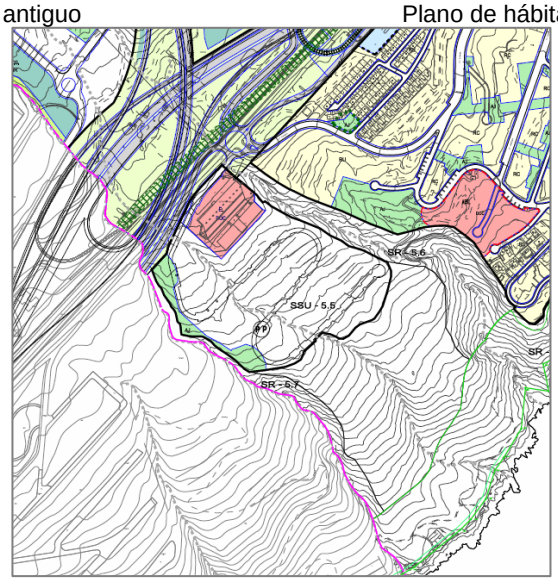
*Superficie del sector 74.088 m² que ocupan el 0,05 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo



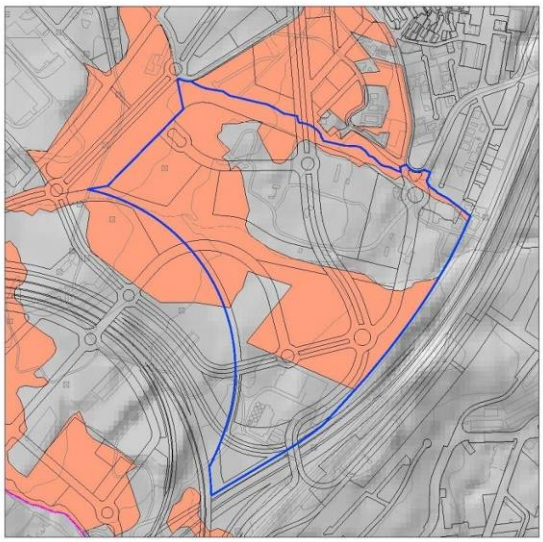
Plano de hábitat corregido



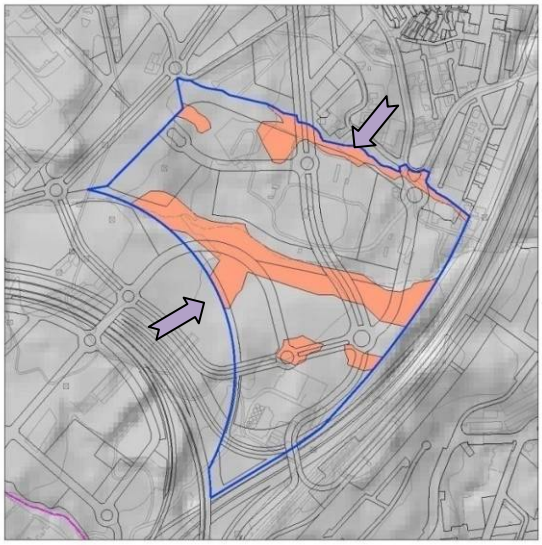
SSU 5.7 - PARQUE TECNOLÓGICO

PARQUE TECNOLÓGICO (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	56.068	21,34	0,83
PARQUE TECNOLÓGICO (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa	11.307	20,16	0,16

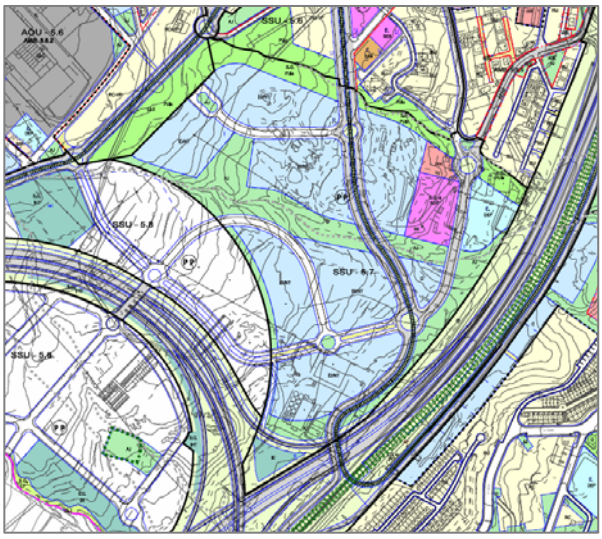
*Superficie del sector 262.690 m² que ocupan el 0,17 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo



Plano de hábitat corregido

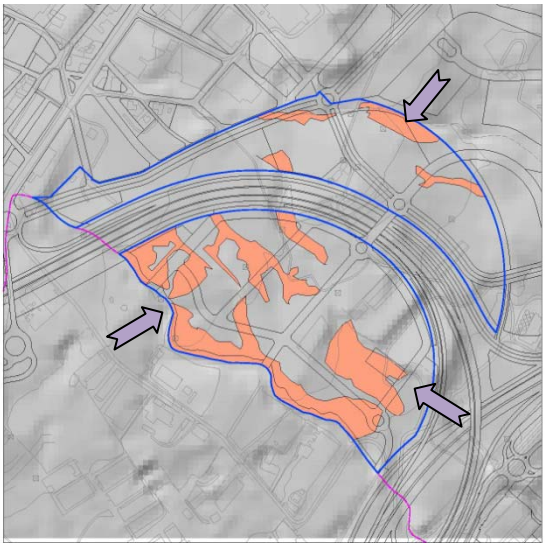


SSU 5.8 - EL CHORRILLO INDUSTRIAL

EL CHORRILLO INDUSTRIAL (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	69.891	24,6	1,03
EL CHORRILLO INDUSTRIAL (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa ⇨	1.756	2,5	0,02

*Superficie del sector 283.957m² que ocupan el 0,19 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)

Plano de hábitat antiguo

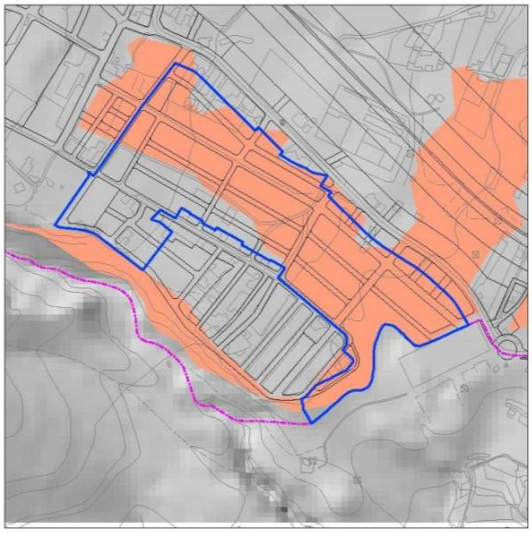


Plano de hábitat corregido

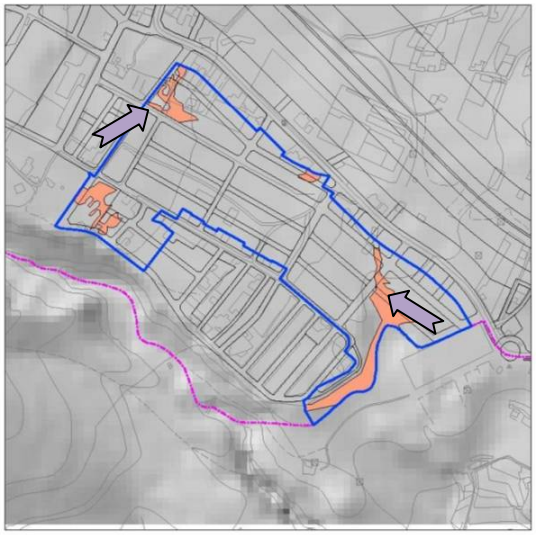
SSU 5.13 - RESIDENCIAL EL TABLERO

RESIDENCIAL EL TABLERO (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	11.033	9,84	0,16
RESIDENCIAL EL TABLERO (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa	1.562	14,15	0,02

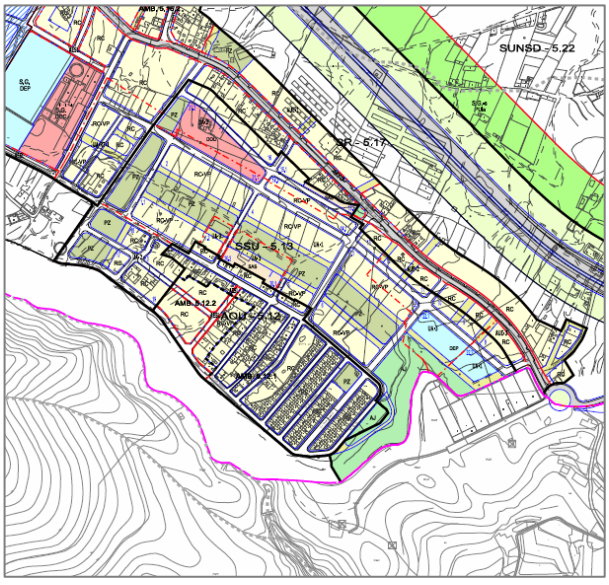
*Superficie del sector 112.015 m² que ocupan el 0,07 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo



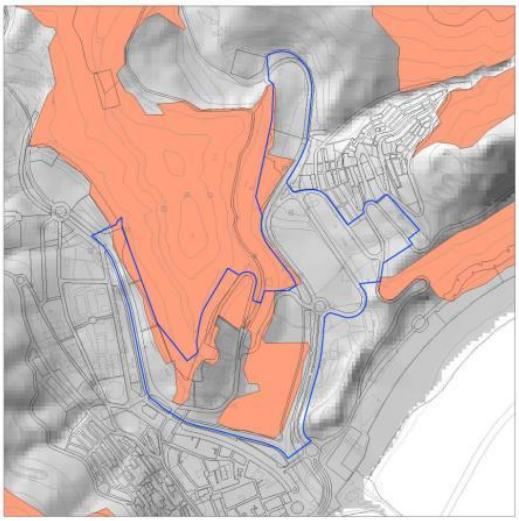
Plano de hábitat corregido



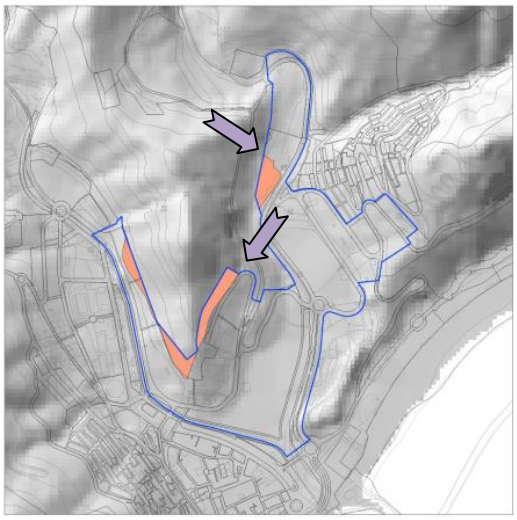
AOU 1.6 LAS TERESITAS - SECTOR LOS VALLES 1.6.2

SECTOR LOS VALLES (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	13.422	6,3	0,19
SECTOR LOS VALLES (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación indicativa	6.377	2,9	0,009

*Superficie del sector 213.005 m^2 que ocupan el 0,14 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo

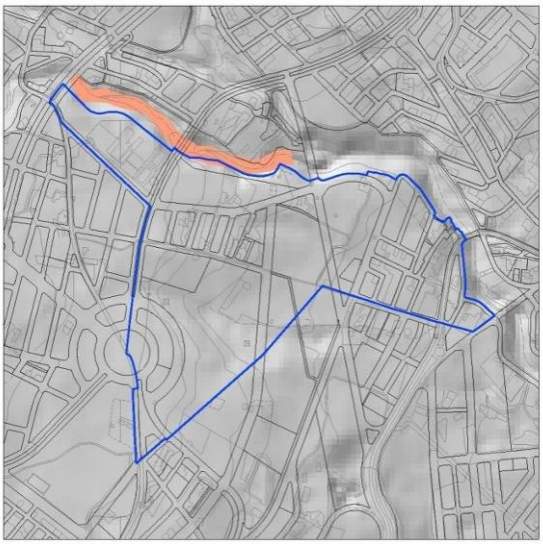


Plano de hábitat corregido

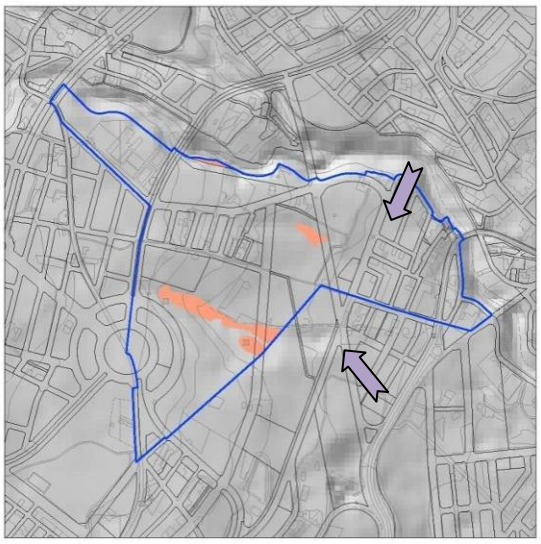
AOU 5.9 - BARRANCO LA MONJA

BARRANCO LA MONJA (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	8.443	3,3	0,12
BARRANCO LA MONJA (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación	1.075	12,7	0,015

*Superficie del sector 255.824 m² que ocupan el 0,16 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)



Plano de hábitat antiguo



Plano de hábitat corregido

TODOS LOS SECTORES

TODOS LOS SECTORES (*)	Superficie (m^2)	% del hábitat en el sector	% del hábitat en el sector en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)
Ocupación real del hábitat en el sector	516.477	18,34	7,6
TODOS LOS SECTORES (*)	**Superficie (m^2)**	**% de hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el sector**	**% del hábitat afectado en relación a la superficie del hábitat en el municipio (1)**
Superficie del hábitat afectada por la ordenación	91.129	17,64	1,35

*Superficie del sector 2.820.803 m² que ocupan el 1,89 % del municipio. Superficie municipal: 150.560.000 m^2 (100%) – (1). Superficie del hábitat en el municipio: 6.747.000 m^2 (4,48%)

SÍNTESIS DE LA SUPERFICIE DE HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO EN EL MUNICIPIO QUE PUEDE VERSE AFECTADA POR EL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO

4.2.3.- Reproducción del Anexo a la Memoria de la Adaptación Básica del PGOU 92 al DLDL-1/2000 sobre la Justificación de la delimitación del Sector SO-26 de Suelo Urbanizable "Costa Humilladero" en relación al Plan Insular.

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR SSU 5.5 COSTA CARDÓN EN RELACIÓN A SU ADECUACIÓN AL PIOT

Como documento justificativo a tal efecto se reproduce el Anexo a la Memoria de Adaptación Básica del PGOU 92 al DL-1/2000 sobre la Justificación de la delimitación del Sector SO-26 de Suelo Urbanizable "Costa Humilladero" en relación al Plan Insular, que se realizó y se incluyó con el mismo objeto en dicho documento. Este sector en la Revisión del Plan General ha pasado a denominarse "SSU-5.5 Costa Cardón" y ha reducido su superficie considerablemente de 146.274 m²s a 74.088 m²s. En el último plano se representan ambas situaciones para su comparación.

4.3.- **Contestaciones a los informes de la Dirección General de Urbanismo y de otras Administraciones (emitidos entre abril y julio de 2010).**

Con fecha de 9 de marzo de 2010 la Dirección General de Urbanismo de la Consejería del Gobierno de Canarias solicitó los informes sectoriales preceptivos excepto el correspondiente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes que se efectuó el 13 de abril de 2010, que se emiten, además del de los propios servicios de la Dirección General de Urbanismo del 16 de julio de 2010, los informes técnicos y jurídicos de las siguientes Administraciones:

- Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (09-04-10)
- Informe de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife (09-04-10)
- Informe de la Dirección General de Infraestructura Turística (30-04-10)
-Informe del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (17-05-10)
- Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias (03-06-10)
- Informe del Cabildo Insular de Tenerife, Área de Turismo y Planificación, del 12 de julio de 2010 y un anexo respecto al Patrimonio Histórico (05-05-10)
- Informe del Ministerio de Defensa (06-08-10)
- Informe de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias, 16 de julio de 2010.

El presente apartado de esta Memoria se refiere, por lo tanto, a la descripción de las subsanaciones derivadas de las observaciones expuestas en los citados informes, procediéndose, para una mayor eficacia de control, a contestar los, incluyendo concretos informes–síntesis sobre cada uno de los apartados de cada informe sobre su texto escaneado.

4.3.1.- **Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (09-04-10)**

MINISTERIO
DE INDUSTRIA TURISMO
Y COMERCIO

SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES
Y LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO
DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
SUB. GRAL. DE INFRAESTRUCTURAS Y NORMATIVA TÉCNICA
26 MAY 2010
Entrada Nº 153/sc
Salida

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
Y NORMATIVA TÉCNICA

Gobierno de Canarias

REGISTRO AUXILIAR
02 JUN. 2010
Fecha:
ENTRADA
Número: 721029
MAOT: 15394 Hora:

N/REF.ª: 105/10 URB.

En atención a 10 interesado en su escrito de fecha 11 de marzo de 2010, Con registro de salida número 717, recibido en esta Secretaría de Estado, a través de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones de Santa Cruz de Tenerife, e' día 29 del mismo mes, adjunto se remite el informe a que se refiere el artículo 26..2 de la L y 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en relación con el Plan General de Santa

Madrid, 5 de mayo de 2010
LA JEFA DEL SERVICIO DE COORDINACIÓN,

Carmen Cordón Iglesias

SR DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO.-CONSEJERÍA DE MEDIO MBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL.-GOBIERNO DE CANARIAS.-CALLE GALCERÁN Nº 15, PORTAL 17 (EDIFICIO LOS SALESIANOS).- 38071 SANTA CRUZ DE TENERIFE (CANARIAS)

INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 26.2 DE LA LEY 3212003, DE 3 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓ CON EL PLAN GENERAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Con fecha 29 de marzo de 2010, se ha recibido escrito de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones de Santa Cruz de Tenerife, dando traslado del escrito del Gobierno de Canarias de fecha 11 de marzo con registro de salida 717, solicitando el informe preceptivo en materia de comunicaciones electrónicas, en relación con el Plan General de Santa Cruz de Tenerife.

En atención a lo solicitado, esta Subdirección General, como corresponde a tenor de 10 establecido en e] Real Decreto 118212008, de 11 de julio, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 3212003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe,

1.-OBSERVACIONES AL PLAN:

- Cumplimiento Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre:

El artículo 29.2 a) de la Ley 3212003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones establece que la normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictada por las distintas Administraciones públicas con competencias en materias de protección del

medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional, la ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio públ1co, deberá ser publicada en un diario oficial de ámbito correspondiente al de la Administración competente.

En dicho artículo se establece asimismo que se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de dicha publicación y de un resumen de la norma ajustado al modelo que se establezca mediante Orden del Ministro de Ciencia y Tecnología, (actualmente, Industria, Turismo y Comercio), así como del texto de las ordenanzas fiscales municipales que impongan las tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías municipales contempladas en el artículo 24.1.c) de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales y del de cuantas disposiciones de naturaleza tributaria afecten a la utilización de bienes de dominio público de otra titularidad se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, a fin de que ésta publique una sinopsis en Internet.

Para dar cumplimiento a los expresados mandatos legales, en el Boletín Oficial del Estado de 6 de diciembre de 2008 ha sido publicada la Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre mediante la que se h aprobado el modelo de comunicación al que deben ajustarse las distintas Administraciones Públicas que hayan dictado la normativa citada, entre la que se encuentra **el Plan de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife.**

En su condición de Ayuntamiento adherido, desde el 19 de febrero de 2007, al Acuerdo de Colaboración suscrito entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de Empresas de Electrónica, Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones de España (AETIC) para el despliegue de las Infraestructuras de Redes de Radiocomunicación, y al Código de Buenas Prácticas para la instalación de Infraestructuras de Telefonía Móvil, elaborado por las mismas entidades, y por tanto conocedor

de su contenido, entendemos que debería aplicar las recomendaciones incluidas en dichos convenios.

Se incluye a continuación un conjunto de indicaciones de interés que podrían ser agregadas o tomadas en consideración en el instrumento de planeamiento en trámite de aprobación.

2.-DERECHO DE LOS OPERADORES A LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO y NORMATIVA APLICABLE

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones), establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

El citado Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones www.cmt.es.

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la repetida Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público con reto que" se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o limites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras,

para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión el Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2 apartado a) de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

3.-USO COMPARTIDO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA O PRIVADA

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 42412005 de 15 de abril, establecen que las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para, la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de)a citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

4.-INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación, según la definición de la Unión Internacional de las Telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico y, por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radiodifusión, el servicio de televisión, el servicio móvil terrestre (utilizado, entre otros, por los servicios de seguridad y emergencias), los servicio por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de aficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que conocemos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre otros se ofrece el servicio de telefonía y, por tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de a antena así como la altura que es necesario utilizar y que está en función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además, los objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la radio o la televisión, y servicios de comunicación unto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los Jugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que la antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y

sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, 11lcorporados en el Anexo 11 del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevruldo considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005 , de 15 de abril, establecen que curu1do se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los nivele de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, reseñar que la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, (en adelaJ1te, CSDIR), creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya citada Ley General de Telecomunicaciones ha probado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones (ver ANEXO) que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Asimismo, el 14 de junio de 2005 se ha firmado un acuerdo de colaboración entre l Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC), para el despliegue de las infraestructuras de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento

Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación, así como la celebración de un acuerdo sobre un Código de Buenas Prácticas para el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de comunicación. El texto final acordado de este Código de Buenas Prácticas puede consultarse en la página web de la Federación Estatal de Municipios y Provincias, vww.femp.es (apartado de Documentación/Documentos de interés/Nuevas Tecnologías). Los Ayuntamientos podrán adherirse a este acuerdo de colaboración y al Código de Buenas Prácticas, bien por iniciativa individual o a través de la FEMP.

5.-REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICA EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: CARACTERÍ TICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

La planificación territorial implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitar el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas, a la hora de contemplar la ordenación del territorio, han ido introduciendo la necesidad de establecer como uno de los elementos integrantes de los planes territoriales 1as grandes redes de telecomunicaciones, debiendo contemplar los planes de ordenación municipal, asimismo, las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes que permitan el acceso de los ciudadanos a los servicios de comunicaciones electrónicas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de

condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Para su obtención, en el caso de estar interesado, deberá dirigirse a la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), c/ Génova, nº 6 -28004 Madrid (http://www.aenor.es/. dirección de INTERNET). Las referencias y contenido de dichas normas son:

- **UNE 133100-1 :2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

• UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

• UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor

parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

• UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

• UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos

de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

6.-INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES EN LOS EDIFICIOS

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley] /1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el Impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTEI1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el

correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

7.-ALCANCE DEL INFORME

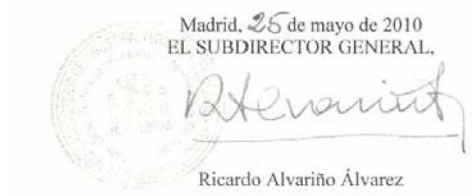
El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en el at1iculo 2 .2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones_

Por lo expuesto, esta Autoridad Portuaria considerando que el documento de Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (documento de Aprobación Definitiva 2009), vulnera lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, al introducir determinaciones en la zona de servicio del Puerto que suponen graves interferencias y perturbaciones en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria, INFORMA DESFAVORABLEMENTE el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación por lo que se refiere a las determinaciones establecidas en el ámbito portuario.

Asimismo interesa que se acuerde la suspensión parcial de la aprobación definitiva del documento objeto de Informe en todo aquello que

afecte a la zona de servicio del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, aprobada por ORDENFOM/2493/2006, de 13 de julio.

Santa Cruz de Tenerife, a nueve de abril de dos mil diez.



Según Instrucción del Servicio del SR. Gerente del Organismo Autónomo Local "Gerencia Municipal de Urbanismo" del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, con fecha 26 de noviembre de 2010, entre otros, expone lo siguiente:

"Las consideraciones puestas de relieve por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en materia de telecomunicaciones serán atendidas en la correspondiente Ordenanza".

ANEXO

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REFERENCIA PARA LA I.NS' DE INFRAESTRUCTURAS DE RED DE RADIOCOMUNICACIÓN

La Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación es un órgano de encuentro, deliberación y cooperación que tiene como finalidad primordial impulsar y salvaguardando las competencias de todas las administraciones implicadas, el despliegue de las infraestructuras de radiocomunicación, en especial las redes de telefonía móvil y fija inalámbrica, de acuerdo con los principios de seguridad de las instalaciones, de los usuarios y del público en general, la máxima calidad del servicio, la protección del medio ambiente y la disciplina urbanística.

La Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, en su sesión constitutiva del día 15 de julio de 2004, acordó la creación de un grupo de trabajo cuya misión es ru1alizar los procedimientos existentes (trámites, requisitos, plazos, etc.) y diseñar un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Una vez que el citado Grupo de Trabajo ha analizado el conjunto de procedimientos y trámites que las distintas Administraciones Públicas vienen aplicando en el despliegue de infraestructuras de red de radiocomunicación y ha extraído las oportunas conclusiones sobre el mismo, y en línea con el objetivo de que el procedimiento de instalación de las infraestructuras de red de radiocomunicaciones sea 10 más ágil y rápido posible, de aprobar un régimen jurídico uniforme en esta materia y generar seguridad y certidumbre jurídica en las Administraciones Públicas, operadores de telecomunicaciones y ciudadanía en general, la Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación aprueba el siguiente procedimiento administrativo de referencia:

- Paso 1:
    - Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización.
    - Administración: Estado
    - Plazo para resolver: 1 mes

- Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior):
    - Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad.
    - Administración: Ayuntamiento
    - Plazo para resolver: 3 meses
- Paso 2:
    - Una vez que se ha concedido la licencia urbanística única y se han realizado las obras e instalados los equipos oportunos, debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones.
    - Administración: Estado
    - Plazo para resolver: 3 meses
- Paso 3:
    - Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, debe obtenerse la licencia de funcionamiento.
    - Administración: Ayuntamiento
    - Plazo para resolver: 15 días

DURACIÓN TOTAL: 6,5 meses

4.3.2.- Informe de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife (09-04-10)

Puertos de Tenerife

Autoridad Portuaria de S/C de Tenerife

Edificio Junta del Puerto
Avda. Francisco La Roche, 49
38001 Santa Cruz de Tenerife
Islas Canarias - España

Tel.: (34) 922 605 400
www.puertosdetenerife.org

Santa Cruz de Tenerife, 12/04//2010

AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
12 ABR 2010
Registro General SALIDA 1518

S/R: N/R: MHA/OCM

Destinatario:
GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Dirección General de Urbanismo
C/ Galcerán, 15 Portal 17

38071-SANTA CRUZ DE TENERIFE

Asunto: INFORME QUE FORMULA LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE CON RELACIÓN AL EXPEDIENTE DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

En respuesta a la comunicación de esa Dirección General de fecha 5 de marzo de 2010, con entrada en el Registro General de la Autoridad Portuaria el 10 de marzo siguiente, bajo n° 1695, dentro del plazo establecido en el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, se procede a dar traslado del INFORME emitido por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife en relación con el contenido del documento correspondiente al expediente de REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

INFORME QUE FORMULA LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE CON RELACION AL EXPEDIENTE DE REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.-

PEDRO J. RODRIGUEZ ZARAGOZA, en su condición de Presidente de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, en nombre y representación del indicado Organismo P6blico, en uso de las competencias que le están atribuidas por el articulo 41.2 a) de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada parcialmente por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre, comparece y como mejor proceda, DICE:

Que mediante comunicación de fecha 5 de marzo de 2010, con entrada en el Registro General de la Autoridad Portuaria el 10 de marzo siguiente bajo no 1.695, por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias se procede a dar traslado a este Organismo del documento relativo al expediente de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife a efectos de Informe.

Que dentro del plazo establecido en el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en nombre de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, manifiesta los siguientes criterios en relación con el contenido del expresado documento.

PRIMERO- Que mediante oficio de fecha 4 de mayo de 2007, con entrada en esa Dirección General el mismo día bajo no de registro 529663, se dio traslado del Informe emitido por esta Autoridad Portuaria en relación con el contenido del documento correspondiente al expediente de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en el que esta Autoridad Portuaria INFORMABA DESFAVORABLEMENTE el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación, por lo que se refiere a las determinaciones establecidas en el ámbito portuario, e interesaba que se acordara la suspensión parcial de la aprobación definitiva del documento objeto de Informe en todo aquello que afecte a Ia zona de servicio del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, aprobada por ORDENFOM/2493/2006, de 13 de julio. Ello en base a que el contenido del documento relativo al expediente de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife remitido a esta Autoridad Portuaria, vulneraba lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, al introducir determinaciones en la zona de servicio del Puerto que no se ajustan a la ordenación definida en el vigente Plan Especial.

SEGUNDO- Con fecha 7 de agosto de 2008, la Autoridad Portuaria emitió nuevo Informe relativo al expediente de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, después de que la Gerencia Municipal de Urbanismo remitiera a esta Autoridad Portuaria testimonio del acuerdo del Consejo Rector, de fecha 19 de diciembre de 2007, en virtud del cual se APRUEBA DEFINITIVAMENTE el proyecto de "Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, Revisión de Diciembre de 2007".

En éste nuevo Informe, la Autoridad Portuaria expresaba su parecer FAVORABLE al documento de Revisión del Plan General de Ordenación en tramitación CONDICIONADO:

A que dicho documento de Revisión del Plan General tuviera Carácter meramente indicativo en todas aquellas determinaciones que afectasen a la zona de servicio portuaria en áreas que, de acuerdo al Plan de Utilización de Espacios Portuarios del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, aprobado por ORDEN FOM/ 2493/2006, de 13 de julio, tuvieran asignado alguno de los usos portuarios (uso comercial portuario, uso complementario, uso náutico-deportivo y uso pesquero) definidos en el artículo 94 de la Ley 48/2006, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general.

A que aquellas determinaciones que afectasen a la zona de servicio portuaria en áreas con usos no portuarios el carácter vinculante quedase condicionado a su compatibilidad con las determinaciones establecidas en el documento en tramitación de Revisión del Plan Especial del Puerto y a la aprobación definitiva del mismo.

TERCERO- A la vista del ANUNCIO de 24 de julio de 2009 (BOP núm. 142), por el que se sometía al trámite de información pública, durante el plazo de dos meses, el expediente de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (documento de Aprobación Definitiva 2009), sin que se hubiera dado traslado a esta Administración, en su condición de interesada, del documento relativo al expediente de Revisión del PGOU de Santa Cruz de Tenerife a efectos de emisión del correspondiente Informe, la Autoridad Portuaria consideró oportuno remitir dicho Informe a la Gerencia Municipal de Urbanismo, haciéndolo en fecha 23 de septiembre de 2009.

En el mismo, se reiteró que el carácter FAVORABLE del Informe emitido en el mes de agosto de 2008, en relación al documento de Revisión del Plan General de Ordenación en tramitación, quedaba CONDICIONADO al carácter meramente indicativo de sus determinaciones en aéreas con usos portuarios de acuerdo al Plan de Utilización de Espacios Portuarios aprobado por ORDENFOM/2493/2006, de 13 de julio, CONDICIONANDO el carácter vinculante de sus determinaciones en aéreas de usos no portuarios a su compatibilidad con las determinaciones establecidas en el documento en tramitación de Revisión del Plan Especial del Puerto y a la aprobación definitiva del mismo.

Expresamente se informó, asimismo, que las determinaciones relativas al sistema general viario establecidas en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación, que afectaran al ámbito portuario, deberían tener carácter de recomendación, al igual que lo tienen las determinaciones relativas a la Vía Litoral establecidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (ver Normativa del PTEO, Titulo Tercero, Capítulo III de Disposiciones aplicables al ámbito "Vía Litoral"), toda vez que las mismas podrían afectar significativamente al desarrollo de la actividad portuaria, concluyendo que en el momento de emitir el Informe no se cumplían las condiciones establecidas para que el anteriormente emitido por la Autoridad Portuaria en agosto de 2008, relativo al expediente de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, pudiera ser considerado FAVORABLE.

CUARTO- El documento de aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Santa Cruz de Tenerife, establece específicamente como vinculantes las determinaciones dentro del ámbito portuario, las relativas al sistema general viario, los sistemas dotacionales de usos generales definidos en el Modelo de ordenación estructural y los usos y actividades no definidas como sistemas portuarios, señalando expresamente su carácter vinculante incluso en áreas destinadas a servicios portuarios o usos mixtos.

Las determinaciones relativas al sistema general viario afectan gravemente a los espacios destinados a usos portuarios y a la actividad portuaria, implicando, por tanto, una clara interferencia y grave perturbación en el ejercicio de la explotación portuaria.

Las determinaciones relativas a sistemas dotacionales y a los usos y actividades no definidas como sistemas portuarios, en zonas de usos mixtos portuarios y no portuarios compatibles con la actividad portuaria, suponen una interferencia y pueden perturbar el ejercicio de la explotación portuaria, toda vez que el análisis de la compatibilidad de estas actividades con la explotación portuaria le corresponde a la Autoridad Portuaria.

Las determinaciones relativas a sistemas dotacionales y a los usos y actividades no definidas como sistemas portuarios, aún en zonas de uso no portuario compatible con la actividad portuaria, suponen una interferencia y pueden perturbar el ejercicio de la explotación portuaria, toda vez que el análisis de la compatibilidad de estas actividades con la explotación portuaria le corresponde a la Autoridad Portuaria. Así ocurre con la localización del Centro Insular de Deportes Marinos de Tenerife, en el Litoral de Valleseco, cuya actividad requiere del uso de las aguas interiores del Puerto dónde se concentra la mayor parte de la actividad del Puerto de Santa Cruz, localización que por criterios de explotación portuaria no se considera adecuada.

QUINTO- La Revisión del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife no ha sido aprobada definitivamente ni, en el último año, se han realizado trámites efectivos tendentes a su aprobación. Por ello, no cabe ya flexibilidad interpretativa alguna respecto a la posibilidad de que el contenido del documento relativo al expediente de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, remitido a esta Autoridad Portuaria, pueda contener determinaciones que afecten al ámbito portuario, aún en aquellas zonas de usos no portuarios.

Por lo expuesto, esta Autoridad Portuaria considerando que el documento de Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (documento de Aprobación Definitiva 2009), vulnera lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, al introducir determinaciones en la zona de servicio del Puerto que suponen graves interferencias y perturbaciones en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria, INFORMA DESFAVORABLEMENTE el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación por lo que se refiere a las determinaciones establecidas en el ámbito portuario.

Asimismo interesa que se acuerde la suspensión parcial de la aprobación definitiva del documento objeto de Informe en todo aquello que afecte a la zona de servicio del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, aprobada por ORDENFOM/2493/2006, de 13 de julio.

Santa Cruz de Tenerife, a nueve de abril de dos mil diez.

EL PRESIDENTE

Pedro Rodríguez Zaragoza

INFORME CONTESTACIÓN EQUIPO REDACTOR

En todas las fichas de las Áreas del Puerto se ha procedido a eliminar el segundo párrafo del apartado "OBSERVACIONES" y se ha incorporado un apartado denominado "ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN" que dice lo siguiente:

"Todas las determinaciones de ordenación y las calificaciones de usos establecidas por el PGO en la zona del Puerto son meramente indicativas e integrantes del uso global de sistema general portuario. En todo caso, respecto a tales determinaciones prevalecerán las contenidas en los instrumentos previstos en la legislación sectorial portuaria, aplicándose lo dispuesto en el artículo 6.4.4 de las Normas de Ordenación Estructural"

Se ha procedido a añadir dos nuevos párrafos en el apartado 2 del artículo 6.4.4 *"Planificación de la Zona Portuaria"* de las Normas de Ordenación Estructural (NOE) quedando el citado apartado redactado de la siguiente manera:

Art. 6.4.4 Planificación de la zona portuaria

2.- La ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife se desarrolla en el Plan Especial de Ordenación del Puerto y en sus documentos de modificación o revisión, así como en el planeamiento que se formule para la ordenación detallada específica de ámbitos concretos. La formulación de dichos instrumentos y proyectos compete a la Autoridad Portuaria y su tramitación y aprobación al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado.

Las determinaciones del presente PGO que afecten a la zona de servicio del Puerto en áreas que, de acuerdo al Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, tuvieran asignado alguno de los usos portuarios definidos en la legislación portuaria aplicable, tendrán carácter meramente indicativo; aplicándose como Recomendación las relativas al sistema general de la Vía del Litoral, según lo establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema viario del Área Metropolitana de Tenerife.

Las determinaciones que afecten a la zona de servicio portuaria en áreas con usos no portuarios tienen carácter indicativo y se condicionan a su compatibilidad con las determinaciones establecidas en la Revisión del Plan Especial del Puerto.

Con el fin de adaptar a las consideraciones del artículo 6.4.4 de las NOE, se procede a adaptar el contenido del apartado 3 del artículo 2.2.9 de las Normas de Ordenación Estructural (NOE) para ello, se procede a eliminar del citado apartado las alusiones a los convenios interadministrativos de colaboración, quedando el citado apartado redactado de la siguiente manera:

Art. 2.2.9 Ámbitos de Sistemas Generales

3.- La Zona de Servicio del Puerto de Santa Cruz de Tenerife se determina como Sistema General Portuario (SGP), sin perjuicio de su división de áreas de ordenación correspondientes a áreas funcionales a efectos de sistematizar los contenidos del documento. La ordenación del Sistema General portuario se concreta y desarrolla a través de sus propios instrumentos de ordenación específicos y los Proyectos de ejecución correspondientes, según lo establecido en el artículo 6.4.4 de las presentes Normas.

Con el fin de clarificar aún más las limitaciones de los contenidos del PGO con respecto a la zona de servicio del Puerto y en consecuencia con los tres puntos anteriormente clarificados, se suprime el apartado sobre *"CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN"* en las fichas de las siguientes áreas en el Fichero de Ordenación Urbanística:

AOU 1.2 Dársena Norte

AOU 1.3 Dársena Cueva Bermeja

AOU 1.4 El Bufadero

AOU 2.2 Dársena de Anaga

AOU 2.3 Muelle de Enlace

AOU 4.1 Dársena de Los Llanos

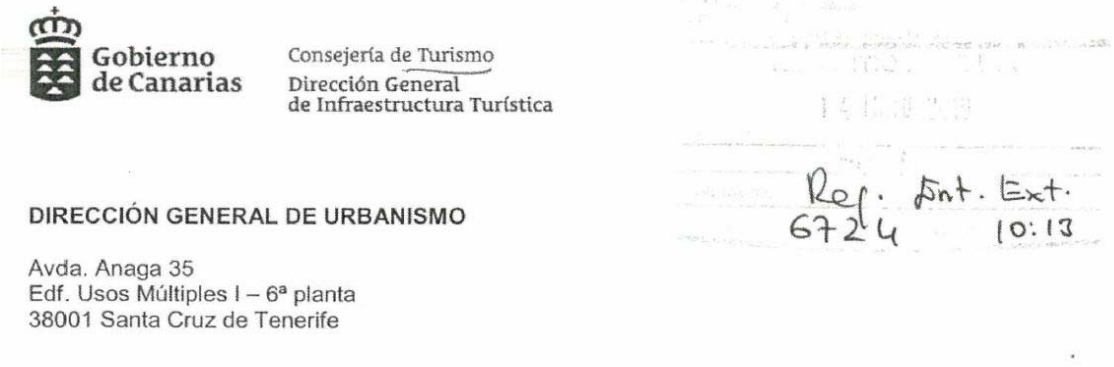
AOU 4.3 La Hondura

Se procede a eliminar la calificación de Sistema General de Servicios Comunitarios (SG-SER) dada a la parcela de las actuales instalaciones del Instituto Oceanográfico en el Área AOU 1.2 Dársena Norte.

Igualmente se procede a eliminar la calificación de Sistema General Deportivo (SG-DEP) dada a la parcela prevista para el CIDEMAT en el Área AOU 1.5 Litoral de Valleseco.

Se realizan las correcciones en las Memorias de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada para adaptarlas a los cambios realizados.

4.3.3.- Informe de la Dirección General de Infraestructura Turística (30-04-10)



Gobierno de Canarias
Consejería de Turismo
Dirección General de Infraestructura Turística

Ref. Ent. Ext.
6724 10:13

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

Avda. Anaga 35
Edf. Usos Múltiples I – 6ª planta
38001 Santa Cruz de Tenerife

Asunto: Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Documento para Aprobación Definitiva 2009).

Siguiendo instrucciones del Ilmo. Sr. Director General de Infraestructura Turística se ha procedido por este Servicio al análisis del documento de referencia, desde la incidencia en las previsiones turísticas, emitiéndose el siguiente:

INFORME

1.-ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en el Municipio de Santa Cruz de Tenerife es el documento de adaptación básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espadas Naturales de Canarias del PGOU de 1992, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de 30 de noviembre de 2005. Durante la tramitación de dicho documento se emitió informe desde este Departamento el 13 de diciembre de 2004, sobre su contenido turístico.

Por su contenido turístico, merecen ser destacados en este apartado la tramitación de la *Modificación Puntual del Plan General de Santa Cruz en el Área Las Teresitas (LA-6), polígonos 1, 2, 3 y 5. Ámbito Litoral de Anaga*, sobre la que se realizaron informes al documento de aprobación inicial (9 de junio de 2003) y provisional (22 de marzo de 2004), y la Modificación del PGOU/92 de Santa Cruz de Tenerife, Muelle de Enlace, que fue informado en la fase de aprobación inicial el 19 de julio de 2005.

Con fecha 29 de mayo de 2006 tiene entrada en este Departamento escrito del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife mediante el cual se remite el Documento de Tramitación para la Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. Posteriormente, con fecha 20 de julio de 2007, tiene entrada escrito de la Dirección General de Urbanismo solicitando informe sobre la Revisión del Plan General de Santa Cruz de T enerife. Con fecha 23 de noviembre se emite el informe sectorial sobre el documento remitido en el que se realizan una serie de observaciones al mismo.

Finalmente, con fecha 10 de marzo de 2010, tiene entrada un nuevo escrito de la Dirección General de Urbanismo mediante el cual se remite el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en su versión para la aprobación definitiva, solicitando informe sectorial sobre el mismo. Dado el procedimiento seguido y la supuesta continuidad de la ordenación que el documento de ordenación propone, el presente informe se emite tomando como punto de partida el realizado en noviembre de 2007 por este Servicio y comprobando la consideración de las observaciones que en el mismo se realizaban.

2.-DOCUMENTO ANALIZADO

La documentación remitida se encuentra en formato digital y se compone de 2 OVO con el siguiente contenido:

DVD 1.-Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Documento para aprobación definitiva 2009).

- Ordenación Estructural. 4 tomos: Memoria, Normas, Ficheros de Ejecución de Sistemas Generales y Planos.
- Plan Operativo (Ordenación Pormenorizada). 9 tomos: Memoria de

Ordenación, Memoria Ambiental, Normas de Ordenación Pormenorizada, Fichero de Ordenación Urbanística, Anexo Convenios Urbanísticos, Planos de Alineaciones, Rasantes y Tipologías y Planos de Usos y Gestión Urbanística, Memoria de la documentación complementaria de los Sectores Ordenados directamente, y Planos de la documentación complementaria de los sectores ordenados directamente. Estos 2 últimos tomos se incorporan en esta fase de la tramitación.

- Catálogo de Protección. 3 Tomos: Memoria, Normas y Planos; Ficheros del Catálogo de Patrimonio (2, Arquitectónico y Urbano, y de Patrimonios históricos específicos y ambientales).
- Documento de Información actualizada e Información Pública. 4 Tomos: Información Ambiental, Relación de subsanaciones realizadas, Memoria de la información pública y Fichero de informes de alegaciones.

DVD 2.-En este segundo DVD se recoge la documentación relacionada con el Avance de la Revisión 2001 y los documentos de aprobación inicial y el de aprobación provisional.

3.-CAPACIDAD ALOJATIVA MUNICIPAL ACTUAL. MODELO TURÍSTICO PROPUESTO

Desde la información expuesta en el informe sectorial, realizado en noviembre de 2007 no ha habido variaciones significativas ni en las circunstancias generales, ni en la planta alojativa del municipio de Santa Cruz de Tenerife.

4.-DEFINICIÓN DE LOS USOS ALOJATIVOS y SU COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

4.1.-Regulación de Usos

En cuanto a la regulación normativa de la actividad turística alojativa, no se producen variaciones significativas con respecto al documento de aprobación provisional, con lo que se reitera la observación que se realizó en el informe sectorial de noviembre de 2007.

Observación 1.- Definición de los usos alojativos

1.-Se formula en el Plan una definición poco clara sobre el carácter vacacional o no vacacional de los establecimientos hoteleros, cuyo alcance se desconoce y que debe aclararse (Art. 5.3.3. I.a).

Se corrige el apartado 1, a) del artículo 5.3.1 para adaptar la definición del uso turístico en establecimientos hoteleros de forma que englobe la especificidad propia del Hotel urbano (figura similar al antes denominado Hotel de ciudad). Pues mientras el artículo 2 del Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, da una definición genérica de establecimiento turístico de alojamiento como aquel que oferta servicios de alojamiento "con fines turísticos", el mismo artículo define el Hotel urbano como el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado "no turístico". Para evitar problemas interpretativos se elimina la distinción entre vacacional y no vacacional, adaptando la terminología al PTEOTIT y a la normativa sectorial turística de aplicación.

2.-Parece deducirse de lo establecido en el apartado 5.3.3.b) que la intención del Plan es limitar el uso turístico hotelero en el Municipio a las "modalidades no vacacionales~ definidas como Hotel de Ciudad y Hotel Especializado no vacacional con oferta equipamiento complementario singular.

Al respecto se debe tener en cuenta que la modalidad alojativa de Hotel de Ciudad está regulada en el Art. 39 del Decreto I 49/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos hoteleros, y expresamente prevista en el Flan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, para el Municipio de Tenerife, en sus áreas de centralidad. Dichos establecimientos estarían exentos del cumplimiento del estándar de densidad (superficie mínima de parcela por plaza alojativa) establecido en la Ley 7/1995 en virtud de lo previsto en el arto 35.3.b) de la misma, y no sujetos a la suspensión de otorgamiento de autorizaciones previas y licencias urbanísticas prevista en la en la Ley I 9/2003. Por contra. la modalidad de Hotel Especializado en las condiciones previstas en el Plan no tiene cobertura en la normativa ordenadora de los establecimientos alojativos ni en el planeamiento Insular de aplicación. Además, como se verá más adelante en este informe, en el apartado correspondiente a las condiciones de admisibilidad de uso turístico, el Plan General limita el desarrollo de nuevos establecimientos alojativos a las categorías de *"hotel de ciudad, con un mínimo de cuatro estrellas, de casa rural, de hotel rural y de campamento de turismo"*. *Por tanto, se considera que*

la modalidad alojativa "Hotel Especializado no vacacional con oferta de equipamiento complementario singular" debe eliminarse (Art. 5.3.3.1.b).

- Se elimina del apartado 1, b) del artículo 5.3.3 de las NOP la modalidad de "Hotel Especializado no vacacional con oferta de equipamiento complementario singular".
- Se incorpora la nueva modalidad de Hotel emblemático entre los establecimientos de uso turístico hotelero y la Casa emblemática entre los establecimientos de uso turístico extrahotelero, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010.

3.-En cuanto a las modalidades alojativas relacionadas en el Art. 5 .3.3.2 como establecimientos extra hoteleros:

- Apartamentos. Se trata de la Unidad alojativa que conforma la modalidad alojativa "apartamentos de turismo". regulada por el Decreto 23/1989, de 15 de febrero, ajena a las modalidades hoteleras, reguladas por el ya mencionado Decreto 149/1986. En concordancia con el régimen de nuevos usos alojativos que el propio Plan General se impone, limitado a hoteles de ciudad, turismo rural y campamentos de turismo, y teniendo en cuenta que actualmente en el Municipio no hay autorizado ningún establecimiento alojativo de estas características, se considera que dicha modalidad debe ser suprimida de la relación de usos pormenorizados del Art. 5.3.3.
- El Hotel apartamento constituye una modalidad hotelera (Grupo 1.B. de los establecimientos hoteleros regulados en el Decreto I 49/1 986), por lo que se considera debe extraerse del Art. 5.3.3.2 de las Normas Pormenorizadas (Establecimientos Extrahoteleros).
- Las pensiones constituyen una modalidad hotelera (Grupo 2.A. de los establecimientos hoteleros regulados en el Decreto ¡49/1 986), por lo que se considera debe extraerse del Art. 5.3.3.2 de las Normas Pormenorizadas (Establecimientos Extrahoteleros).
- Los hostales y los albergues no tienen cobertura en la normativa turística vigente, por lo que deben suprimirse de la Normativa del Plan.

Se han realizado las correcciones oportunas en los artículos del capítulo 3 del Título Quinto de las NOP, en el sentido indicado en el informe, adaptando la regulación del uso turístico a la legislación sectorial de aplicación, sin conculcar con ello las determinaciones del planeamiento territorial de ordenación de la actividad turística en la Isla. Con ello, se suprimen los usos de Hostales y albergues, y se trasladan al apartado correspondiente los de Hotel apartamento y pensiones, aplicándose en este caso el régimen transitorio contenido en el Decreto 142/2010. En cuanto a los apartamentos, se considera conveniente mantener la definición de tales establecimientos recogida en el citado Decreto y no prohibirlos desde el planeamiento urbanístico, posibilitando así que puedan autorizarse en el futuro si lo permitiera el planeamiento territorial correspondiente.

4.-Turismo rural. La definición que se ofrece en el **Art. 5.3.3.3.8** (último apartado) de la forma de las casas rurales de uso exclusivo no se ajusta a la prevista en el Art. 3.3. del Decreto 18/1998 y sí, en cambio a una de las fórmulas de casa rural de uso compartido descrita en el Apartado 5 del mismo Art. 3. del referido Decreto, por lo que debe corregirse

Se corrige el texto del artículo Art. 5.3.3.3 para adaptarlo a las definiciones de la legislación sectorial vigente, al producirse que el Decreto 142/2010 ha derogado expresamente el Decreto 18/1998 de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural.

4.2.-Campamentos de turismo

En relación a la regulación de los Campamentos de Turismo, el nuevo documento no realiza ningún cambio, quedando el artículo 5.3.4 de la Normativa, específico para esta modalidad, igual que en el documento de aprobación provisional. En este contexto, se reitera la observación que se realizaba en el informe sectorial de noviembre de 2007.

Observación 2.- Campamentos de Turismo

1.- El Real Decreto 2545/1982, de 27 de agosto, sobre planificación de los campamentos de turismo, establece el modo de alojamiento en los campamentos de turismo los "albergues móviles: tiendas de campaña,

caravanas u otros elementos fácilmente transportables". Por tanto, deberá eliminarse del Plan General el concepto de albergue de "albergue fijo".

2.- Si bien, por un lado, el Plan Incluye la modalidad de campamentos de turismo como una de las posibles en el Municipio, como se verá más adelante, no hay previsión expresa para su localización en ninguna de las categorías de suelo rústico previstas.

Deberá determinarse con mayor claridad si es intención del Plan General introducir el uso de campamento de turismo en su ámbito de actuación, y en ese caso, establecer las condiciones de ubicación, capacidad alojativa máxima y categoría mínima del establecimiento, teniendo en todo caso en cuenta que el documento de Avance del Plan Territorial Especial de Ordenación de Campamentos de Turismo sólo prevé una actuación de este tipo en el Municipio de Santa Cruz de Tenerife en Almáciga, por tanto en el ámbito territorial del Parque Rural de Anaga.

El Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, NO INCLUYE A LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO ENTRE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS ALOJATIVOS.
No obstante, se considera oportuno mantener dicho uso al encontrarse recogido como uso turístico en el PIOT y en el PTEOTT, realizando la modificación oportuna sobre la definición concreta de la actividad, de acuerdo a lo indicado en el informe, es decir, eliminando el concepto de albergue fijo.
En todo caso, para el uso de CAMPAMENTO (SEA O NO UN USO DE TURISMO) se ha optado por establecer en la normativa (NOP) que sólo podrán admitirse los campamentos que, en su caso, ya cuenten con autorización o los que estén previstos en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Campamentos de Turismo de la Isla de Tenerife que finalmente se apruebe o en otros instrumentos de ordenación territorial.

5.-MODELO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

Se mantiene el criterio reflejado en el documento de aprobación provisional, en el que el turismo no representa un sector en el que el Plan General fundamente el

desarrollo del Municipio, por lo que no se establece ámbito alguno de suelo urbano ni sector de suelo urbanizable con uso característico turístico.

No obstante, de igual forma, la Memoria de Ordenación Estructural mantiene la línea de acción estratégica de dotar a la ciudad con una oferta alojativa acorde con su rango de ciudad capitalina, centro de administrativo y de negocios y polo de atracción turística. Para lograr este objetivo se califican expresamente dos parcelas para nuevos hoteles, una en Las Teresitas, donde se prevé una capacidad alojativa de 400 plazas, y otra en el frente marítimo de Cabo Llanos, en la que se computan 350 plazas.

Como novedad de la nueva versión del PGO, la Memoria de Ordenación Estructural suprime el Hotel Muelle de Enlace, situado en la Dársena de los Llanos con capacidad para 385 plazas, eliminando contradicciones internas de las determinaciones del documento que habían sido observadas en el informe sectorial de noviembre de 2007. En relación con esta cuestión, se sigue observando una errata en la Memoria de Ordenación estructural a la hora de cuantificar las nuevas plazas hoteleras, 1.100 plazas, cantidad a la que habría que deducirle la capacidad del hotel eliminado (385 plazas), quedando fijado dicho concepto entorno a 750 plazas.

Al no presentar la nueva versión cambios sustanciales en la ordenación, se reitera la observación que se realizaba al Modelo Turístico en el informe sectorial de noviembre de 2007.

Observación 3.- Modelo Turístico

1.-Análisis de la actividad alojativa

El Plan General no analiza el papel de la actividad turística alojativa del Municipio (Situación de la planta alojativa, posible obsolescencia, ocupación media, capacidad frente a la demanda ...). Carece de fundamento, por tanto, la decisión de incrementar la capacidad alojativa actual. Se Incumple además con lo previsto en la Directriz Turística 25 sobre el análisis de la capacidad de carga.

La actividad turística alojativa del municipio se analiza en el apartado correspondiente del Tomo C2 del Volumen C del Documento de Información del Avance de la Revisión del PGO, dedicado a la información de carácter socioeconómico. En dicho documento se realiza un estudio específico de la

oferta alojativa existente en Santa Cruz de Tenerife y se aporta un análisis comparativo con la actividad que presentaban en aquel momento una serie de ciudades que podían servir de referencia por unas u otras razones o circunstancias explicadas en el propio análisis. Las conclusiones de ese estudio se plasman en el Tomo 1 del Documento de Diagnóstico y Ordenación del Avance, dentro del apartado 4 sobre Síntesis de Conclusiones generales sobre actividad económica y cohesión social, dedicando en concreto los puntos 9 y 10 de esas conclusiones a la actividad turística existente en el municipio y a la necesidad de su tratamiento en el planeamiento general, incorporando en el modelo de ordenación estructural una serie de medidas al respecto. Además, en el Tomo del Avance en el que se sintetizan las aportaciones obtenidas con las diferentes acciones llevadas a cabo en el Programa de Participación Social realizado de forma previa a la formulación del Documento de Avance, también se recogen las observaciones y sugerencias que sobre la actividad turística manifestaron varios de los agentes sociales y empresariales que intervinieron en dicho Programa previo de participación.

De todo ello surgió la propuesta de calificar expresamente determinadas parcelas para uso hotelero, para cualificar y aumentar en una proporción razonable la oferta de plazas hoteleras del municipio, en el horizonte temporal de los 12 años siguientes a la entrada en vigor del PGO. Esto supuso inicialmente la calificación expresa de parcelas para uso hotelero que en conjunto suponían unas 1.500 nuevas plazas en hoteles de cuatro o cinco estrellas (cubriendo así el déficit existente según el diagnóstico obtenido con los trabajos del Avance). Sin embargo, la información sobre la oferta hotelera existente fue actualizada en cada uno de los siguientes documentos de tramitación de la Revisión del PGO, constatándose la solicitud de autorización de nuevos establecimientos y su posterior incorporación a la planta hotelera de la ciudad.

Las Directrices de Ordenación del Turismo promulgadas en el año 2003 y, a partir de ellas, el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo en la Isla de Tenerife, determinó la limitación de la actividad turística hotelera en Santa Cruz a los hoteles de ciudad situados en las áreas de centralidad del núcleo urbano que determine el PGO.

Con todo ello, las determinaciones sobre la calificación expresa de nuevas parcelas con uso hotelero fue ponderada al formular los documentos de tramitación más recientes, de forma que sólo han quedado con esa calificación dos parcelas destinadas a dicho uso, representando en conjunto 750 plazas en Hotel urbano (o de ciudad) en categoría de cuatro estrellas o superior. Esta propuesta es la que se plasma en el documento de la revisión del PGO objeto del informe. En ese cálculo del número de plazas alojativas no se contabiliza, obviamente, las que pudieran autorizarse en establecimientos de Turismo Rural ni las que pueden autorizarse en establecimientos que ocupen edificios protegidos incluidos en el Catálogo de la Revisión del PGO, al ser ésta una posibilidad admitida tanto en el planeamiento insular de ordenación del turismo como en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y en la reciente legislación sectorial canaria que crea las nuevas figuras de Hoteles Emblemáticos y Casas Emblemáticas.

No obstante, atendiendo a la observación realizada, se incluye en la Memoria

de Ordenación Pormenorizada un apartado dedicado expresamente a describir y a justificar las determinaciones del PGO que inciden en el uso turístico de alojamiento.

SOBRE EL ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE CARGA

La Directriz 25.2 de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias a la que se refiere este reparo se titula "Capacidad de carga" y está incluida en el capítulo IV sobre "Condiciones del crecimiento", comenzando su apartado 1 con las siguientes frases: "*Toda decisión de ocupación del suelo con destino turístico requiere ser establecida y fundamentada técnicamente en la capacidad de carga de la zona turística afectada, entendida como el conjunto de factores que permiten el uso turístico de una zona sin un declive inaceptable de la experiencia obtenida por los visitantes, una excesiva presión sobre los recursos turísticos de la misma, una alteración ecológica, territorial y paisajística inaceptables, ni una afección excesiva sobre la sociedad residente (…).*"

El texto de ese mismo apartado 1 continúa diciendo lo siguiente: "*Esta capacidad habrá de ser considerada y analizada en los instrumentos de planeamiento que prevean la ocupación de suelo y, en particular, en los planes insulares de ordenación, en los instrumentos de planeamiento general que categoricen o sectoricen dicho suelo, y en los planes parciales que lo ordenen*".

En relación con el texto antes reproducido debe advertirse que la Revisión del PGO de Santa Cruz Tenerife es un instrumento de planeamiento general que no categoriza ni sectoriza suelo con destino turístico, sin perjuicio de que en él se prevea el uso hotelero en las parcelas donde ya existe y en las dos de nueva creación para tal destino, lo que no significa categorizar suelo de uso turístico (tampoco en los términos recogidos en el art. 49.3 del TRLOTENC).

En consecuencia, porque no categoriza ni sectoriza suelo con destino turístico y porque sus determinaciones sólo permiten nuevos establecimientos alojativos en las condiciones y modalidades permitidas por la legislación sectorial vigente y por el planeamiento territorial de ordenación insular del turismo, se entiende que el PGO de Santa Cruz de Tenerife no es un instrumento de planeamiento general al que deba aplicársele lo dispuesto en el apartado 2 de la DOT 25, sobre la inclusión de un documento autónomo que analice la capacidad de carga de acuerdo a los factores relacionados en dicho apartado.

2.-Asignación del uso turístico a parcelas concretas

Se considera que la decisión de asignar el uso turístico alojativo en exclusiva a parcelas concretas debe justificarse según criterios de idoneidad claramente explicitados en el documento.

En el apartado 3 del artículo 5.3.5 de las NOP se establece que: *"El uso turístico en Hotel urbano (o de ciudad) sólo se admitirá en todo caso, en parcelas situadas en ámbitos de suelo urbano pertenecientes a alguna de las áreas de centralidad consideradas en el Modelo de Ordenación Estructural del PGO, según la relación de las mismas contenida en la Memoria de Ordenación Estructural"*.

En tal sentido, en el apartado 2.3, punto C), de la Memoria de Ordenación Estructural se determinan las tres Áreas de Centralidad (de las nueve consideradas en el Modelo de Ordenación estructural) en las que se dan las condiciones para admitir nuevos establecimientos de Hotel urbano (que son las siguientes Áreas de Centralidad: San Andrés – Las Teresitas; Centro – Rambla – Puerto – Cabo Llanos; Hoya fría – Montaña de Taco; siempre en ámbitos que tengan la condición de suelo urbano consolidado o una vez que la adquieran), En Anexo a dicha Memoria se aporta una relación de los ámbitos concretos que pueden cumplir tal función dentro de las citadas áreas de centralidad, y en los que operaría la admisibilidad del uso de Hotel urbano.

Por otro lado, como ya se dijo, en la MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA se incluye epígrafe dedicado expresamente a describir y a justificar las determinaciones del PGO que inciden en el uso turístico de alojamiento, con relación a las parcelas calificadas para dicho uso y al cumplimiento del requisito de su ubicación en áreas de centralidad determinadas en el propio PGO.

3.-CompatibIlidad residencial-turística

El Plan limita el desarrollo de nuevos usos turísticos alojativos a parcelas concretas (reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada), otorgando a estas piezas el carácter de Equipamiento Estructurarte (E.E.), por tanto, claves en la configuración del modelo.

Sin embargo, este modelo queda cuestionado por las Normas de Ordenación Pormenorizada del propio Plan, que permiten que finalmente el uso de las referidas parcelas pueda ser residencial.

Por tanto, deberá suprimirse la compatibilidad de los usos turístico y residencial previstos en las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Se corrige el Art. 5.3.6, a) para limitar los supuestos de usos residenciales compatibles con el hotelero, y se elimina del artículo 5.3.7 la consideración del

uso residencial como alternativo al uso hotelero de las parcelas calificadas con tal destino. Con ello se considera atendida la observación expresada en el informe. Por otro lado, parece conveniente que se establezca desde el planeamiento insular una determinación sobre la vinculación a Hotel de la parcela y la edificación protegida del Hotel Mencey.

4.-Usos dotacionales en parcelas turísticas

No se considera adecuada la compatibilidad de los siguientes usos dotacionales en las parcelas uso turístico (Art. 5.3.6.):

- Sanitario
- Social Asistencial
- Religioso

Entre los usos dotacionales y de equipamiento que se determinan en el art. 5.3.6 como compatibles con el uso turístico de alojamiento, se suprime el Religioso atendiendo a la indicación realizada. En cambio, se considera posible mantener como usos compatibles del hotelero los otros dos usos dotacionales y de equipamiento citados en la observación: Sanitario y Social Asistencial, siempre que cumplan las condiciones sectoriales de aplicación en cada caso (como se advierte en el primer párrafo del citado artículo). Ambas actividades pueden ser incluso complementarias del uso hotelera (de Hotel urbano o de Hotel Emblemático), modalidad a la que está limitada tal compatibilidad según el texto del propio artículo.

6.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NUEVAS PARCELAS HOTELERAS

6.1.-Hotel Las Teresitas. Ámbito 1.6.1. Frente Playa Las Teresitas

Se mantiene la ordenación prevista en el documento de aprobación provisional para esta parcela bajo la etiqueta Ae-18 (Abierta específica 80), por lo que se reitera la observación realizada sobre la misma en el informe sectorial de 27 de noviembre de 2007.

Observación 4.- Hotel Las Teresitas

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, en su Disposición Normativa 3.2., establece las condiciones que deben cumplir los

"establecimientos turísticos convencionales", para su desarrollo fuera de las Áreas con destino Turístico y Mixtas delimitadas por el mismo. Entre otras cuestiones, el PTEOTT establece que los nuevos establecimientos deben estar situados en suelo urbano consolidado, condición que no se cumple en este caso, 10 que hace inviable la actuación.

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, se formulan a continuación algunas consideraciones sobre la ordenación pormenorizada propuesta en el Plan General:

a) Se produce una contradicción en cuanto al a capacidad alojativa de la actuación: mientras que las Normas de Ordenación Pormenorizada la fija en 500 plazas, la Memoria de Ordenación establece 400. Deberá corregirse.

b) Con respecto a la edificabilidad máxima establecida y la superficie mínima construida por plaza alojativa, se reitera lo expuesto al respecto en el informe emitido en su día desde este Departamento en el trámite de la Modificación Puntual de Flan General en el Área de las Teresitas, LA-6, Polígonos 1, 2, 3 y 5, esto es, que se consideran excesivos los parámetros de superficie construida por plaza alojativa (60 m²c) y edificabilidad total (40.000 m²c) toda vez que con la edificabilidad máxima asignada al uso hotelero (25.000 m²) se cubren sobradamente todas exigencias de superficies construidas establecidas por la normativa ordenadora hotelera, tanto para el uso alojativo en sentido estricto (habitaciones, pasillos, recepción...) como para las Instalaciones complementarias asociadas a dicho uso (comedores, salas de conferencias y ocio…).

c) Habida cuenta de que la alta edificabilidad asignada a los Usos Complementarios (15.000 m².) lo que representa un 60% de la designada al uso hotelero (25.000 m²) se considera necesario que el Plan concrete en mayor grado dichos usos, más allá de la definición que, con carácter general establecen las Normas de Ordenación Pormenorizada en su Art. 5.I.2.2.c.

d) Se considera necesario que la ordenación pormenorizada fije la ocupación máxima de la edificación, así como el número máximo de plantas, más teniendo en cuenta que con ella se persigue, tal y como

textualmente se expone en el Plan *"…. mediante control municipal una integración máxima con el enclave singular y estratégico que representa el Castillo de San Andrés, acorde a la calidad ambiental del ámbito... "*

Cuando el ámbito de SUNC se desarrolle y ejecute la parcela calificada para Hotel pasará a ser suelo urbano consolidado y, por tanto, cumplirá con tal exigencia del PTEOT. Por tanto, la actuación sí es viable, quedando condicionada la autorización del uso hotelero al desarrollo del ámbito y a la conversión de la parcela en solar. Se propone incluir una mención expresa a tal condición en la ficha del ámbito.

Sobre el resto de las consideraciones:

a) Se corrige el dato en las NOP, estableciendo la capacidad alojativa del Hotel en 400 plazas.

b) El parámetro de superficie edificable por plaza alojativa que resulta de la superficie edificable asignada al uso hotelero, no es excesivo si se tiene en cuenta la pretensión de que el establecimiento albergue un equipamiento complementario (no sólo instalaciones complementarias asociadas al uso principal hotelero). Por otro lado, si tomamos los requerimientos por zonas de superficie útil mínima para los hoteles de cinco estrellas (establecimiento que debe poder implantarse en la parcela de que se trata), que se recogen en el Anexo 3º del Decreto 142/2010, resulta que dicha superficie útil establecida como mínima supone aproximadamente unos 50 m² de superficie edificable (que es la medida utilizada en los instrumentos de planeamiento para determina la intensidad de edificación permitida). Así, para cumplir los requisitos de superficie útil mínima de las zonas de distribución de un Hotel urbano con categoría de cinco estrellas (sin contar la zona de servicios y mantenimiento, obligatoria en este tipo hotelero según el Anexo 2º del citado decreto pero sin requerir superficie útil mínima) se necesita una superficie edificable mínima que no dista en exceso de la superficie edificable asignada al uso hotelero en la ordenación indicativa, teniendo en cuenta además que siendo ésta la exigencia mínima, se considera conveniente posibilitar niveles superiores en la dimensión de las instalaciones, tanto en las unidades alojativas como en la zona general y los espacios de servicios complementarios y de instalaciones, pues ayudará a lograr una mayor calidad del establecimiento.

c) Como puede deducirse de lo antes expresado, el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN del ámbito en el que se sitúa la parcela deberá concretar la asignación de superficie edificable máxima para el uso principal hotelero y para el uso de equipamiento complementario que se pretende posibilitar.

d) Obviamente, el Plan que desarrolle la ordenación pormenorizada completa deberá fijar también la ocupación máxima de la edificación

sobre la parcela, así como la altura máxima permitida las condiciones para su integración paisajística y su adaptación topográfica.

6.2.- Hotel Los Llanos. Ámbito 4.4.2 Intercambiador

La ordenación pormenorizada del nuevo establecimiento hotelero a desarrollar en el ámbito del intercambiador la desarrolla el PGO en la parcela denominada Ae-80 y sus condiciones particulares no varían con respecto a las ya presentadas en el documento de aprobación provisional. Por ello, se reitera la observación realizada en el informe sectorial de noviembre de 2007.

Observación 5.- Hotel Los Llanos

1.-Se considera que el Estudio de Detalle no es el instrumento adecuado para la distribución de los usos en la edificación prevista en aplicación de lo dispuesto en el Art. 38 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Cananas y de Espacios Naturales de Canarias.

2.-De lo establecido en el Art. 5.3.5. Condiciones de admisibilidad del uso turístico, se concluye que la actuación prevista se encuadrará en la modalidad de hotel de ciudad con categoría mínima de cuatro estrellas. No obstante, se considera conveniente que esta Circunstancia tenga reflejo en la ordenación pormenorizada de la parcela, habida cuenta de las dudas que plantea la figura del Hotel Especializado no vacacional con oferta de equipamiento complementario singular, modalidad que el propio Plan General introduce en el Art. 5.3.3.

3.-Se incumple el estándar de densidad (superficie mínima de parcela por plaza alojativa previsto en el Art. 35 de la Ley 7/1995, de 10 de abril de Ordenación del Turismo de Cananas. Excepcionalmente, en aplicación del Apartado 3.b. del mismo Artículo, el Consejero de Turismo del Gobierno de Cananas podrá dispensar la aplicación del estándar de densidad mínimo, previa justificación de que en el ámbito se cumplen los estándares mínimos de infraestructuras previstos en el Decreto 10/2001, de 22 de enero, de por el que se regulan los estándares turísticos. Estas cuestiones deben tener reflejo en la ordenación pormenorizada de la parcela.

4.-Teniendo en cuenta la superficie de la parcela, en relación con su capacidad alojativa, se considera que el Plan debe analizar la capacidad del futuro establecimiento para acoger los equipamientos complementarios que la normativa ordenadora de los establecimientos alojativos exige. Así, deberán tenerse en cuenta los requisitos que el Art. 7, del Decreto de Estándares Turísticos establece con respecto a plazas de aparcamiento de turismos, andenes para la llegada de autocares, superficie de piscinas, superficie de solárium y zona deportiva.

1. Ciertamente, la distribución de usos en la edificación, respecto al uso principal y a los usos secundarios compatibles o complementarios no es objeto de Estudio de Detalle, por lo que se elimina tal determinación. La concreción de la distribución de los usos en el edificio deberá realizarse en el Proyecto de ejecución de la edificación, debiendo cumplir en cualquier caso con las condiciones expresadas en las NOP y en las Ordenanzas Municipales de Edificación, así como en la normativa sectorial de aplicación respecto a cada uso y actividad.

2. Se ha eliminado la categoría de (hotel especializado no vacacional con oferta de equipamiento complementario singular), permitiéndose sólo el uso turístico hotelero en Hotel urbano (o de ciudad) y Hotel Emblemático.

3. Existen en la normativa de Ordenación Pormenorizada constantes referencias a la legislación sectorial turística que resulte de aplicación, lo que resulta procedente al tratarse de una actividad cuya regulación en Canarias está siendo objeto de constantes actualizaciones y adaptaciones para lograr una respuesta conveniente a las nuevas demandas emergentes. En cualquier caso, los establecimientos en la modalidad de HOTEL urbano (o de CIUDAD), no requieren cumplir en todo caso con dicho parámetro.

4. En el sentido antes indicado, con posterioridad a la emisión del informe ha sido modificado el artículo 7 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, mediante la Disposición Final Primera del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. En dicha modificación se introduce en el artículo 7 del Decreto 10/2001, el siguiente apartado 2:

"2. Los hoteles urbanos que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir los

requisitos establecidos en este artículo, podrán ser exceptuados del cumplimiento de los mismos, siempre que lo posibilite el instrumento de ordenación urbanística correspondiente".

En consecuencia, se deberá incorporar la consiguiente referencia expresa a dicha situación en el Plan especial o parcial que establezca la ordenación pormenorizada completa del ámbito.

6.-USOS TURISTICOS EN SUELO RÚSTICO

Se reitera la observación realizada en el informe sectorial emitido en noviembre de 2007, al no haber sido considerada en la nueva versión del PGO.

Observación 6.- Usos en suelo rústico

1.-El Plan Insular de Tenerife, aprobado definitivamente por el Decreto 150/2002, de 16 de octubre, en su artículo 1.4.2.8. recomienda a los planes generales la incorporación de un catálogo de edificaciones potencialmente aptas para el desarrollo de turismo rural. El no cumplimiento de tal recomendación requiere justificación expresa en el Plan General.

Se incluye en la Memoria de Ordenación Pormenorizada una justificación expresa del no cumplimiento de esta recomendación.

2.-En cuanto a los Campamentos de Turismo, se estará a lo expuesto en la Observación nº 2 de este Informe.

VER COMENTARIO A LA CITADA OBSERVACIÓN

7.-CONCLUSIÓN

Analizado desde el punto de vista sectorial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Documento para aprobación definitiva 2009), se constata que el mismo no ha realizado alteraciones significativas sobre la ordenación de la actividad turística del Documento de Aprobación provisional 2006. Por ello, se ratifica la práctica

totalidad del contenido del informe sectorial emitido en noviembre de 2007 por este Servicio, reiterándose en el cuerpo del presente informe las observaciones realizadas y que no han sido consideradas durante esta fase de la tramitación del instrumento de ordenación.

Ignacio Bernad Millán
Jefe de Sección de Planificación

Santa Cruz de Tenerife, a 30 de abril de 2010

4.3.4.- Informe del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (27-05-10)

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO
SECRETARIA GENERAL DEL MAR
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre

Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28071 Madrid
Fax 91 597 59 07
Teléfono 91 - 597 60 00

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
REGISTRO AUXILIAR
Fecha: 09 JUN. 2010
Número: 758123
Hora:

FECHA:

DESTINATARIO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Urbanismo
C/ Galcerán, 15, portal 17
38071 SANTA CRUZ DE TENERIFE

SU/REF:

MAOT: 16183

NUESTRA/REF: PLA01/06/38/0021
PLA02/02

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE
Y MEDIO RURAL Y MARINO
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- 1 JUN 2010
SALIDA Nº 36500

ASUNTO

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE **SANTA CRUZ DE TENERIFE**

Con fecha 27 de mayo de 2010, esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"La Dirección General de Urbanismo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, del Gobierno de Canarias, remite a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Tenerife, el expediente arriba referenciado, a fin de que sobre el mismo se emita el informe que disponen los artículos 112.a) 117 de la Ley 22/88 de Costas.

La documentación se presenta en formato digital, haciendo consta en su carátula "Aprobación por Pleno 04/01/2010". y se compone de Memoria, Norma, Fichas y Planos, de Ordenación Estructural y Pormenorizada; Catálogo de Protección; y Anexos de Información Actualizada e Información Pública.

Según se indica en las Normas de Ordenación Estructural, el Plan) General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife es el instrumento de ordenación de ¡carácter integral del municipio que define el modelo de su estructura general, de su organización funcional y de la ocupación y utilización del suelo, y establece la ordenación urbanística en el territorio del término municipal, conteniendo las determinaciones para su desarrollo y para su gestión y ejecución, todo ello en el marco definido por la legislación vigente y los instrumentos de rango superior.

Según se indica en la Memoria de Ordenación Estructural, la presente Revisión del PGO constituye la Adaptación plena del planeamiento general del municipio al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), a las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, aprobadas por la Ley 19/2003, y al Plan Insular de Ordenación de Tenerife y el planeamiento territorial que lo desarrolla.

Los principios rectores básicos considerados esenciales y prioritarios en Ia Revisión del

planeamiento general, y sobre los que se sustentan las propuestas de ordenación, son los siguientes:

- Alcanzar unos niveles adecuados de calidad de vida de la población, garantizando el mantenimiento compatible del desarrollo social, cultural y económico.
- Lograr una mayor cohesión social de la comunidad en el conjunto del término municipal.
- Racionalizar el use de los recursos naturales y culturales del municipio, gar tizando de forma sostenible su conservación y preservación.
- Alcanzar y mantener una Optima calidad ambiental de los espacios urbanos, rurales y naturales del municipio.

Sobre el Plan General este Centro Directivo emitió el 1-03-2004 informe favorable, supeditado a que se corrigiera la línea de deslinde en la Playa de Las Teresitas que discurría por el muro, según sentencia del Tribunal Supremo, y a que se señalara que el aprovechamiento del Plan Especial Acoran se materializaría fuera de la servidumbre de protección de los 100 metros. La subsanación de las deficiencias motivo un nuevo informe favorable el 22-11-2005.

El 17-07-2006 se emitió nuevo informe señalando Ia existencia de modificaciones en las líneas de deslinde y sus servidumbres a recoger en el Plan General, indicando los tramos en los que estas líneas debían corregirse.

El 19-04-2007, esta Dirección General volvió a emitir informe favorable, supeditado a que se realizaran las correcciones indicadas en el relativas a Ia representación de las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de protección.

El análisis y estudio de la documentación remitida y los datos obrantes en este Departamento, permite hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

1. El municipio de Santa Cruz de Tenerife cuenta con los siguientes deslindes:
   - DL-196-TF (0.M. 22-09-2006), desde el barranco Taborno hasta la playa el Roquete.
   - DL-76-TF (O.M. 13-05-2005), desde la punta de los Roquetes hasta punta Antequera.
   - DL-195-TF (O.M. 7-05-2010), desde la punta de Antequera hasta la playa del Burro.
   - DL-194-TF (en tramitación), desde la playa del Burro hasta la playa de las Teresitas.
   - DL-210-TF (O.M. 12-02-2009), playa de las Teresitas.
   - DL-25-TF (0.M. 11-10-1990), entre la playa de las Teresitas y el Espaldón Norte de la dársena de pesca, excepto entre los mojones M-1 y M-12.
   - DL-25bis-TF (0.M. 22-01-2010), entre los mojones M-1 y M-12 del deslinde aprobado por O.M. 11-10-1990.
   - DL-191-TF (O.M. 12-12-2008), desde el Espaldón Norte hasta el barranco de los Moriscos.
   - DL-189-TF (0.M. 27-06-2005), desde el barranco de los Moriscos hasta el del Muerto.
   - DL-188-TF (0.M. 7-05-2010), desde el barranco del Muerto hasta el del Humilladero.

   En los Pianos Ordenación Pormenorizada de la serie OP-2 "Usgos y Gestión Urbanística" (1:2.000), y en el Plano de Ordenación Estructural 0E1-2 "Clasificación del Suelo y Categorías" (1:25.000), se representa Ia línea de ribera del mar, la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, y aquella otra que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección. En el señalamiento de estas líneas se observan una serie de deficiencias entre las 4iue cabe destacar las siguientes:

   - La línea de ribera del mar se dibuja de forma incorrecta en la zona de Valleseco (entre los hitos M-258 y M-261), y en el Espaldón Norte de la zona del puerto (entre M-300 y M-318), correspondientes al DL-191-TF.

- En la zona próxima al puerto de Honduras, entre los hitos M-150 y M-151, se dibuja de forma errónea la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre, que en esa zona es coincidente con la ribera del mar.

- Entre los hitos M-176 y M-199, y entre M-266 y M-300, correspondientes al DL -191-TF, en la zona del puerto, se representa de forma incorrecta la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, ya que debe ajustarse al límite de la zona de servicio del puerto.

- En la zona de la Playa de Las teresitas, correspondiente al DL-210-TF, se ha de eliminar la delimitación anterior de la línea de deslinde del dominio público que discurría por el muro.

- En la zona de los Aparcamientos Playa Chica entre los hitos M-392 y 397 (DL-194-TF), y en la zona de la Finca El Balayo entre el M-412 y M-419 (DL-195-TF), se encuentra mal representada la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre.

- En el tramo correspondiente al DL-195-TF, en la zona de los acantilados entre la punta de Antequera y la zona de de Igueste de San Andrés (entre M-443 y M-481), se dibuja de forma errónea la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre.

- No se representa ni la ribera del mar, ni la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, ni aquella otra que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección de 100 metros, entre la punta de Antequera y la punta de los Roquetes, correspondientes al DL-76-TF.

- Entre los hitos M-250 y M-261, correspondientes al DL-191-TF, en la zona de Valleseco, se representa de forma incorrecta la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y su servidumbre de protección.

- En la zona correspondiente al DL-188-TF, entre los hitos M-11 y M-26, y M-33 a M-61, entre la zona de Acorán y Añaza, se encuentra mal representada la línea que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección.

- En la zona de Igueste de San Andrés, entre los hitos M-435 y M-441, correspondientes al DL-195-TF, se dibuja de forma incorrecta la servidumbre de protección, que en esta zona es de 100 metros.

  Parte de estos errores ya se señalaban en el informe emitido el 17-07-2006 y, una vez corregidos, dieron lugar al informe de 19-04-2007.

  En la actual documentación aparecen de nuevo, entre otros, parte de los errores ya señalados en el informe de 17-07-2006. Estos errores y los indicados anteriormente deberán subsanarse en los Planos con arreglo a los datos que, previa petición, facilitará el Servicio Provincial de Costas en Tenerife. Todo ello con independencia de considerar que, ante cualquier desajuste en Ia representación de las líneas de ribera del mar, deslinde y servidumbre, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento.

Para solventar el reparo el 15-09-2010 la Gerencia Municipal de Urbanismo solicitó al Servicio de Costas de Tenerife la entrega de la cartografía de todos los tramos del municipio de Santa Cruz de Tenerife, la cual fue entregada el 18-11-2010 tal y como indica el documento que se adjunta.

La información recibida ha sido volcada en los planos correspondientes del Plan General y se ha efectuado en el ámbito territorial sobre el que actúa esta Revisión del Plan General, en el cual no está incluido en el Espacio Natural del Parque Rural de Anaga, cortando el tramo de costa Playa del Burro – Playa de Antequera.

Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
Servicio Provincial de Costas en Tenerife

Ed. Administrativo de Servicios Múltiples
Avda. de Anaga, 35
38071 Santa Cruz de Tenerife
Teléfono 922 - 27 23 01 / 08

FECHA: 18 de noviembre de 2010
(ASR)

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO
SERVICIO DE COSTAS DE TENERIFE
18 NOV. 2010
REGISTRO DE SALIDA N.º 0271 3029

DESTINATARIO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AVD.3 DE MAYO, Nº40

38005 – S/C DE TENERIFE

ASUNTO

COPIA DE CARTOGRAFÍA DE COSTAS DEL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Recibida su solicitud de fecha 15.09.2010 y registro de entrada en estas dependencias nº027/2219, se adjunta CD con cartografía en formato PDF de todos los tramos de costa del municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Municipio	Clave	TRAMO DE COSTA	Orden Ministerial
S/ Cruz de Tenerife			
DL-188-TF	D.1.01.01	Bco. del Humilladero-Bco. del Muerto	07/05/10
DL-189-TF	D.1.01.02	Bco. del Muerto - Bco. Moriscos	27/06/05
DL-191-TF	D.1.01.03	Bco. Moriscos - Espaldón del Norte	12-12-08
DL-25-TF	D.1.01.08	Espaldón Norte - Playa Las Teresitas	22/01/10
DL-210-TF	D.1.01.09	Playa Las Teresitas	12/02/09
DL-194-TF	D.1.01.10	Las Teresitas - Playa del Burro	27/07/1966 08/04/1968 Nuevo deslinde en tramitación.
DL-195-TF	D.1.01.11	Playa del Burro - Playa de Antequera	07/05/10
DL-76-TF	D.1.01.12	Playa de Antequera - Pta. El Roquete	13-05-05
DL-196-TF	D.1.01.13	Playa del Roquete - Bco. Taborno	22/09/06

EL JEFE DEL SERVICIO DE GESTIÓN
DEL DOMINIO PÚBLICO

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO
SERVICIO DE COSTAS DE TENERIFE

Fdo.: Juan Antonio Troya Martínez

2. Tanto en la Memoria de Ordenación Estructural (apartados 3.2), como en las Normas de Ordenación Estructural (artículo 5.2.3), se recoge el r, gimen del suelo rústico de protección costera. Del mismo modo, en el Capítulo 2 (artículos 6.2.1 a 6.2.7) de las Normas de Ordenación Estructural, se recogen las disposiciones del Título III de Ia Ley de Costas para la utilización del dominio público marítimo-terrestre; el Titulo II para las limitaciones de Ia propiedad sobre los terrenos contiguos a Ia ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre; y en concreto lo especificado en los artículos 24,25, 27 y 28, para las servidumbres de protección, de tránsito, y de acceso al mar; el artículo 44.6 para las redes de saneamiento; Ia Disposición Transitoria Cuarta para las obras e instalaciones existentes en zona de dominio público o de servidumbre; y Ia necesidad de la obtención del título administrativo correspondiente previo a las actuaciones que se proyecten en zona de dominio público.

En consecuencia, esta Dirección General considera necesario que se corrijan las deficiencias señaladas en el apartado 1 del presente escrito. El expediente corregido, diligenciado indicando Ia fase de tramitación, y previamente a su aprobación definitiva se remitirá de nuevo a este Centro Directivo, a través del Servicio de Costas de Tenerife, a fin de emitir el informe que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de Ia Ley de Costas.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DEL AREA DE
PLANEAMIENTO

José María de Miguel Carpintero

4.3.5.- **Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias (03-06-10)**

Gobierno de Canarias

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación

REGISTRO GENERAL
Fecha: 9-6 2010
SALIDA
Número:
COPT: 4170 Hora: 8:58

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
REGISTRO AUXILIAR
Fecha: 09 JUN. 2010
ENTRADA
Número:
MAOT 16090 Hora

Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias.
Avda. de Anaga nº35. Edificio Servicios Múltiples I; Planta 6.
38071 Santa Cruz de Tenerife

ASUNTO: Informe sobre el "**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**. Documento de Revisión.

1. OBJTETO DE ESTE INFORME

Este informe se redacta para dar cumplimiento al artículo 16.2 de la Ley de carreteras de Canarias que exige que "En la tramitación de cualquier figura de Planeamiento urbanístico, o de sus modificaciones o revisiones, que afecten a carreteras de interés regionales e insulares….., el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá notificar preceptivamente, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del planeamiento ... disponiendo éstos del plazo de dos meses para devolver informe sobre los aspectos que estimen convenientes ... ".

En este informe preceptivo se analiza la incidencia de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife en, la red de carreteras de interés Regional e Insular soporte de la movilidad de bienes y personas.

2. ANTECEDENTES

Con fecha 13 de abril de 2010 se presenta en esta Consejería de Obras Públicas y Transportes, por parte de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias el documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16. 2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias. Como aspecto formal es necesario decir que el órgano competente para otorgar la aprobación inicial o la nueva aprobación inicial no resulta en este caso la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias.

7. PRONUNCIAMIENTO

La ley atribuye a este informe el carácter de vinculante a todas aquellas determinaciones que se vuelquen sobre las competencias atribuidas a esta Administración. De la lectura de este informe preceptivo y vinculante se desprende en el tondo una dicotomía entre aquello que se enmarca en la legalidad y aquello que se interpreta como oportunidad. La voluntad de cooperación de este informe intentando generar valor añadido a las propuestas del POO recae con fuerza en elementos más que estructurantes; Estratégicos. Estratégicos no sólo para Santa Cruz de Tenerife. 1

En estrictos términos de legalidad, en los planos de ordenación estructural y pormenorizada, y en atención a los límites de la propiedad, se deberán corregir algunas disfunciones que se representan en las fichas de ordenación y se han expresado en el presente informe. Los mismos atañen a los sectores de suelo urbanizable Z.A.L. S/C 1; La Monja 1; SSU 5.8 El Chorrillo Industrial; SSU El Partido; SSU 5.18 Ensanche Llano del Moro o los suelos urbanos no consolidados como El Pilar y aquellos otros, que no detectados por este informe se enmarquen en los conceptos de legalidad mentados relativos a delimitaciones de sectores de suelo urbanizable o definición de parcelas en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables desde la óptica de protección de elementos funcionales viarios.

SSU 5.8 El Chorrillo Industrial:

Se redelimita el sector, reclasificando la superficie de suelo situada en el ámbito del Sistema General Viario de la Autopista Exterior como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, resultando un sector discontinuo. La nueva delimitación se ajusta a la línea de servidumbre de

la Autopista Exterior.

SSU 5.10 La Monja 1:

Se grafía la línea límite de las edificaciones en la ordenación indicativa prevista para el sector que dan frente a la carretera TF-28 Carretera de Taco a Los Cristianos.

SSU 5.16 Z.A.L. S/C 1:

Se redelimita el sector SSU 5.16 Z.A.L. S/C1, excluyendo la superficie de suelo situada en el ámbito del Sistema General Viario de la Autopista Exterior y reclasificándola como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

SSU 5.19 Ensanche Llano del Moro 2:

En la ordenación pormenorizada indicativa de este sector se cumple con la distancia mínima al límite de la edificación establecida por el Reglamento de Carreteras, concretamente en la TF-272 Carretera de Barranco Grande a La Esperanza.

SSU 2.2 El Partido (Régimen Transitorio):

En este sector se cumple con la distancia mínima establecida por el Reglamento de Carreteras, concretamente en la Vía de Circunvalación Norte.

Se incorporarán con carácter general las limitaciones a la propiedad derivadas de la Ley de carreteras de Canarias y su Reglamento en las carreteras objeto de este informe ya que de su grafismo depende la viabilidad de la ordenación pormenorizada. Queda a discreción del planificador ampliar estas limitaciones mínimas de la Ley a valores más generosos atendiendo a los criterios empleados en este informe sobre protección, riesgos, paisaje o " calidad de vida urbana. Los nuevos desarrollos urbanísticos en el entorno viario deberán adoptar las medidas de protección contra el ruido y la contaminación (Art. 47.2 LCC). Este aspecto deberá preverse en la ordenación pormenorizada porque requiere suelo y en su caso en las fichas de cada sector como objetivo y condición. Los Moriscos 2; Barranco del Muerto, Los Lirios Las Vistas; Chorrillo Industrial; Llano del Moro 3; El Partido y cualquier otro sector situado alineado a carretera.

En el apartado de Condiciones de la Urbanización de la Ficha de Ordenación Urbanística de los sectores Los Moriscos 2, Barranco del Muerto, Los Lirios Las Vistas, Los Pocitos, El Draguillo Sur, Chorrillo Industrial, ZAL S/C 1 y Llano del Moro 2 y El Partido añade el nuevo apartado siguiente:

"SERVIDUMBRE DE CARRETERAS:

En el margen del Sistema General Viario de conexión territorial con el que limita este sector la línea límite de la edificación no podrá situarse a una distancia inferior a la que establece la normativa de carreteras. Así mismo, en dicho margen se deberán adoptar las medidas de protección de la calidad de vida contra el ruido y la contaminación producidos en la carretera mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la misma que proteja a la población (Art. 47.2 LCC).”

Se ha querido también dar el carácter de legalidad a lo reflejado sobre la unidad territorial Anaga en atención a los sectores urbanizables sustentado en la Directriz 67.2, o a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado sustentado en la norma directiva Directriz 50.3 sobre prevención de riesgos.

La Revisión del Plan General en el Área Territorial de Anaga ha mantenido los mismos crecimientos urbanos que en el planeamiento vigente (Adaptación Básica), que además son los mismos que provenían del Plan General de 1992. Es decir, desde el año 1992 las previsiones urbanísticas sobre expansiones urbanas, sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, han sido siempre las mismas. Por lo tanto, el supuesto riesgo a que se alude en el reparo, en caso de existir, proviene del año 1992. Dado que hasta este momento no se ha hecho un estudio sobre este aspecto por la Administración competente se ha introducido un párrafo en el apartado 4.6.1.D.- Remodelación del acceso a través de la Autovía a San Andrés y de sus enlaces (TF-11) de la Memoria de Ordenación Estructural, cuyo texto es el siguiente:

“Esta vía soporta actualmente un tráfico bastante intenso y habida cuenta que desde el año 1992 están previstos ciertos crecimientos urbanos en cada uno de los núcleos existentes en este litoral, sería deseable la realización de un estudio que midiera las consecuencias que sobre el tráfico de esta vía se pudieran originar y de acuerdo con ello fijara las actuaciones a realizar para mantener una funcionalidad aceptable en la misma. La incorporación por parte de esta Revisión del Plan General de la nueva línea de tranvía hasta Las Teresitas, con paradas en los accesos de todos estos núcleos es una medida muy importante para solventar el problema aludido.”

Son aspectos de legalidad de este informe aquellos que se centran en determinaciones sobre transporte público y aquellos de normativa pormenorizada como los chaflanes.

Las determinaciones sobre transporte público se incluyen como tales en el documento en el artículo 2.3.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada se complementará con el siguiente texto, insertando dos apartados nuevos con los números 3 y 4:

“2.- En el estudio previo para la ordenación de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y de las necesidades del servicio público de transportes.

3.- En suelo urbano no consolidado o urbanizable lindante con ejes del Sistema General Viario su planeamiento de desarrollo o proyectos de urbanización deberán solicitar al Ayuntamiento informe sobre la posible localización de paradas de autobuses, debiendo ésta segregarse de la calzada, permitiendo el normal funcionamiento de la vía. Así mismo, para la implantación de nuevas actividades que conlleven un cambio sustancial de la movilidad en el municipio se deberá contemplar en el Proyecto de la Actividad un estudio de tráfico, movilidad y transporte público, que determine la viabilidad de la misma. Se deberá entender como cambio sustancial en la movilidad aquél que como mínimo suponga un incremento de la movilidad rodada del 5% de la IMD de la carretera, valor éste definido en la Ley de Carreteras de Canarias, o aquél que por sus características incida en cierta medida sobre los Sistemas Generales de Viarios."

Lo propuesto en el reparo referente a chaflanes es contenido de Ordenanza Municipal, en virtud del artículo 4º del TRLOTENC y se estima que por su trascendencia debe ser incluido en la misma.

Movidos por el afán de enriquecer los planteamientos expresados tanto en el PTESVAM como en el PGO, en aras de una bien entendida cooperación administrativa1; se ha considerado necesario incidir en algunas cuestiones de vital importancia para la vertebración estructural del núcleo de la capital insular.

En efecto, se ha presentado el concepto de orbital al núcleo de Santa Cruz de Tenerife en respuesta a la situación descrita de "T"' invertida con carencia de ejes colectores - distribuidores. Este orbital está concebido para atender las demandas de un tráfico que no es en toda su medida ni regional ni insular (que encuentra respuesta vía PTESVAM) pero sustentado en elementos con este carácter; dicho de otro modo, el orbital se apoyará en infraestructuras de primer nivel para resolver tráficos de ámbito local (vía nodos de conexión a ejes estructurantes municipales).

Compartiendo por tanto intereses, y a la vista del gran valor añadido del modelo orbital presentado frente al existente y del esfuerzo realizado por de esta administración materializado en el PTESVAM, entendemos que lo aquí formulado pudiera tener cabida en la planificación local.

La implícita continuidad de todo orbital (que se precie) justifica la importancia de la propuesta planteada en el ámbito de la refinería. Se entiende que la anticipación del sistema general contemplado en el suelo de la refinería sea, entonces, trascendente para una más pronta entrada en servicio de las propuestas planteadas como complemento a lo recogido tanto en el PTESVAM como en el PGO.

En la misma línea de complementar los planteamientos existentes se ha profundizado en el análisis de la relación puerto-ciudad (siendo, además, integrante del citado orbital). Se apuesta por la segregación de los distintos tráficos coexistentes en la interfaz (vía litoral) de tal manera que se reduzcan las interferencias entre los mismos lo que redundará en una mayor fluidez tanto en los movimientos locales como en los

del orbital2. Su carácter estratégico aconseja reconsiderar los suelos en el en tomo de la carretera TF-4 para garantizar un pasillo libre de al menos 50 metros. Se adjuntan fichas en términos de colaboración interadministrativa.

Propuestas sobre la confluencia Ramblas TF-5 en donde entendemos que se cualifica la idea de continuidad de las mismas o el análisis en detalle de la definición formal del orbital y de tres puntos concretos de su desarrollo, se reflejan en las fichas relativas a sugerencias y cooperación interadministrativa que se adjuntan también a este informe.

1 Sin olvidar que existen intereses compartidos en elementos estructurantes del municipio (carreteras de interés regional, carreteras de interés insular) que sugieren enfoques más amplios.
2 Recordemos que es objetivo del mismo el garantizar velocidades constantes a lo largo de su desarrollo.

Con respecto a lo considerado como propuestas de oportunidad presentados en este informe de la Viceconsejería se valora positivamente la voluntad de cooperación entre ambas Administraciones con el fin común de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de esta capital. Es más, así ha sido desde el inicio del trámite de redacción de este documento, incluso en la etapa, que coincidió con la redacción del "Plan Territorial Especial de la Red Arterial Viaria del Área Metropolitana de Tenerife" PTESVAM, redactado por APIA XXI, con quienes trabajamos estrechamente, guiados constantemente por los servicios técnicos de Carreteras del Gobierno de Canarias, para conseguir ambos planeamientos, el Territorial y el General, una solución consensuada, tanto en sus aspectos generales como de detalle.

Respecto al contenido del informe se desea dejar constancia que el planteamiento que se expone en su apartado 6.1.1 no es correcto en lo que se refiere al modelo viario que se dice estar basado el PGO, tal y como afirman las siguientes frases de las páginas 3, 4 y 5 del informe:

"El modelo viario argumentado en el PGO se consolida a grandes rasgos en lo que denomina el PGO la "T" invertida, que refleja como ha venido desarrollándose la movilidad metropolitana a través de la TF-5 y TF-I. Reconocer este modelo no aportaría ningún valor en sí mismo."

"El modelo viario: El Plan General (PGO sintetiza el funcionamiento de la movilidad en la ciudad a través de una "T" invertida.(…)"

"El modelo en "T" invertida dependiente de intersecciones semaforizadas no es un modelo de futuro para Santa Cruz de Tenerife."

El PGO no está basado en un modelo viario de "T" invertida, que es el modelo actual de la ciudad. Con el objeto, precisamente, de resolver las deficiencias actuales de este modelo, el nuevo que se establece está sustentado principalmente en la implantación del Anillo de Circunvalación del Área Metropolitana, tal y como reflejan los apartados siguientes de la Memoria de Ordenación Estructural del Plan:

En el apartado 4.5.- Descripción de la Estructura Viaria Territorial:

"Sistemas de Conexión Territorial:

El primer nivel del sistema de conexión territorial lo configura el Anillo de Circunvalación del Área Metropolitana, formado por las vías TF-4 y TF-1 y la Autopista Exterior (las tres de primer nivel) y la Vía de Circunvalación Norte y la Vía del Litoral, ambas de segundo nivel. Este anillo es cruzado por los sistemas de primer nivel ya existentes, la TF-5 y su ramal hacia el sur que forma la TF-2."

En el apartado 4.6.1.-Principales actuaciones:

"Las actuaciones que a continuación se describen están, junto al resto de la estructura viaria prevista, en el Plano 3.0 denominado Estructura General Viaria, Movilidad, Transporte y Aparcamiento, así como en los planos de Ordenación Pormenorizada en las áreas o sectores correspondientes. Las propuestas de actuación del sistema viario consolidan las incluidas en el documento de Avance, al tiempo que se detalla su contenido al haber podido desarrollarse los trazados a una mayor escala, al coordinarse con los trabajos del "Plan Territorial Especial de la Red Arterial Viaria del Área Metropolitana de Tenerife", inicialmente planteado sobre la circunvalación exterior, la denominada TF-3, y posteriormente ampliado su alcance al conjunto de la red arterial, basada en el Anillo de Circunvalación del Área Metropolitana de Tenerife."

En la página nº 150 en el apartado A.- El anillo de Circunvalación del Área Metropolitana de Tenerife:

"El Servicio de Carreteras de la Consejería de Infraestructura, Vivienda y Transporte ha venido realizando una serie de estudios destinados a alumbrar posibles soluciones al grave problema de tráfico que hoy en día presenta (y a medio plazo presentará agravado) la Autopista del Norte TF-5, en su tramo de penetración en el área metropolitana conformada por Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna. Para ello ha encargado el "Plan Territorial Especial para la Ordenación de la Red Arterial Viaria del Área Metropolitana de Tenerife", que actualmente está pendiente de ser aprobado definitivamente.

Como resultado de los estudios realizados en la red viaria del área metropolitana se concluye que la autopista TF-5 del Norte de Tenerife en el tramo comprendido entre Santa Cruz y La Laguna se encuentra cercana al límite de su capacidad y tiene un nivel de servicio que requiere una pronta actuación que permita descargarla de buena parte del tráfico que soporta en la actualidad. En vista de que este tramo de autopista ha quedado prácticamente encajado en la malla urbana de la conurbación Santa Cruz - La Laguna y que parte de sus usuarios la utilizan como vía local y otra parte para los desplazamientos del Norte al Sur y viceversa, generando un tráfico de agitación que perturba la fluidez de la circulación de largo recorrido, surge la necesidad de plantear la creación de una nueva infraestructura de alta capacidad que sirva de alternativa a la actual conexión entre los puntos conflictivos y permita aliviar la carga de tráfico de la TF-5 y mejorar sustancialmente

su nivel de servicio y la seguridad de los usuarios, contribuyendo además a aliviar los atascos que se producen en la TF- 1 en su enlace con la TF-2.

El planteamiento de estas nuevas infraestructuras de la ciudad de Santa Cruz responde tanto a parámetros técnicos viarios como urbanísticos. Por un lado se buscó plantear soluciones que, permitiendo una buena comunicación entre los puntos origen - destino, permitiese también la fácil penetración en la malla urbana existente cerrando a su vez el cinturón arterial que englobará la práctica totalidad del área urbana metropolitana que estará formado por estas tres vías."

Por otro lado y siempre valorando la intención positiva de la Viceconsejería y respetando el esfuerzo que sin duda ha supuesto la elaboración de este informe, se considera que hubiera sido más oportuno haberlo realizado en una etapa anterior y no en esta, ya tan finalista del Plan General, en su aprobación definitiva, habiendo tenido una tramitación con varias etapas de exposiciones públicas y habiendo existido siempre un espíritu colaborador por parte del equipo redactor del Plan para recoger todo tipo de ideas o iniciativas enriquecedoras, como así se hizo en la etapa comentada.

A la vista del análisis anterior, y considerando el estado de tramitación del PGO, se puede informar el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, como **CONDICIONADO** ya que existen defectos de legalidad que pueden ser modificados con anterioridad a su publicación. También existen aspectos de oportunidad que deben ser entendidos como propuestas de colaboración interadministrativa a la ordenación planteada.

En Santa Cruz de Tenerife, a 3 de junio de 2010

Álvaro Dávila González

Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación

4.3.6.- Informe del Cabildo Insular de Tenerife, Área de Turismo y Planificación, del 12 de julio de 2010 y un anexo respecto al Patrimonio Histórico (06-05-10)

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

REGISTRO AUXILIAR
CABILDO DE TENERIFE
15 JUL. 2010
ENTRADA
Núm: 950.897
MAOT: 19.448 Hora:
R.E.L. 0336044

ÁREA DE TURISMO Y PLANIFICACIÓN
Servicio Administrativo de Planeamiento
C/ Alcalde Mandillo Tejera, nº 8 – 1ª planta.
38007 – Santa Cruz de Tenerife

Santa Cruz de Tenerife, a 15 de julio de 2010.
ACL/MCPD

Asunto: Informe Institucional Revisión PGO de Santa Cruz.

Destinatario:
Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.
Avda. de Anaga, nº 35, Edif. Usos Múltiples I, planta 5ª.
38071 - Santa Cruz de Tenerife.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE
REGISTRO AUXILIAR SANTA CRUZ
15 JUL 2010
SALIDA Nº 34440

El Consejo de Gobierno Insular, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de julio corriente adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"**F.O.0.-44**.-En relación al expediente relativo a la **Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife,** y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primera.-Los Informes Institucionales son una figura que tiene la misión de concentrar en un solo informe todas las consideraciones que respecto a los instrumentos de planeamiento, en su caso, deben hacer las diferentes Áreas de este Cabildo Insular.

Segunda.-Que en el ámbito del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, y en relación con las competencias que ostenta en materia de Ordenación Territorial, ,~ resulta competente para la elaboración de la propuesta de Informe Institucional que haya de evacuarse a solicitud de otras Administraciones Públicas, el Área de Turismo y Planificación, según Acuerdos adoptados por la Comisión de Gobierno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 9 de octubre de 2000, y por el Consejo de Gobierno Insular en Sesión Ordinaria celebrada el19 de marzo de 2007, siendo esta Área la encargada de recibir toda la documentación relativa a la ordenación

territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla presentada en el Registro General de este Cabildo Insular, así como de recabar los informes de las restantes Áreas o Servicios de esta Corporación, en el supuesto de que sea preceptivo.

Tercera.-Que de acuerdo con el arto 29.5.11) del Reglamento Orgánico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, el Consejo de Gobierno Insular es el órgano competente para la emisión de los informes preceptivos que hayan de dirigirse a otras Administraciones Públicas cuando afecten a varias Áreas de gobierno.

Cuarta.-Que la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, con fecha 10 de marzo de 2010, remite en soporte digital copia del documento denominado "Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife", a fin de su sometimiento a informe, en virtud de lo dispuesto en el artículo 24.3 del Decreto 5512006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

Quinta.-Con fecha 30 de junio de 2010, consta en el expediente el correspondiente Informe emitido por el Servicio Técnico de Planes Insulares del Área de Turismo y Planificación de esta Corporación Insular, con relación a la **"Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife"**, cuyo tenor literal es el siguiente:

"CONSIDERACIONES PREVIAS, OBJETO Y ALCANCE

Con fecha 15 de octubre de 2007 el Cabildo Insular de Tenerife informa con carácter FAVORABLE el documento de aprobación provisional del Plan General de Santa Cruz de Tenerife mediante acuerdo de Consejo de Gobierno Insular, si bien condicionado a que previamente a su entrada en vigor se introduzcan una serie de correcciones relativas a la ordenación del sistema viario y de transportes, a los ámbitos de nueva urbanización, a los asentamientos rurales, a la división y el régimen normativo del suelo rústico, al futuro Parque Tecnológico, a la protección del patrimonio histórico y por último, a la Refinería.

La Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesiones celebradas los días 25 y 26 de marzo de 2008, adoptó el acuerdo de devolver el expediente a fin de que se subsanasen las deficiencias puestas de manifiesto en el informe-propuesta de la Dirección General de Urbanismo, con las modificaciones introducidas en la Ponencia Técnica.

Con fecha 10 de marzo de 2010 tiene entrada en el Registro General de esta Corporación la solicitud de informe el Plan General de Santa Cruz de Tenerife previsto en el artículo 78.6 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

La presente propuesta da traslado de los informes técnicos emitidos en cumplimiento del principio de cooperación interadministrativa prevista en el articulo 11.1.a) del DL 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y en los articulas 4 y 33.1.a) del O 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de [os instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, sobre las distintas competencias que ostenta esta Corporación.

En el expediente administrativo constan los siguientes informes:

a) Sobre la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife y al Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife, informe emitido por el Servicio Técnico de Planes Insulares de fecha 30 de junio de 2010.
b) En relación con las competencias insulares en materia de Patrimonio Histórico, informe emitido por el Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico de fecha 4 de junio de 2010.

c) En relación con las competencias insulares en materia de Medio Ambiente, informe del Área de Medio Ambiente de fecha 10 de junio de 2010.
d) Sobre la adecuación a las infraestructuras ferroviarias existentes y en planificación en la isla de Tenerife, informe del Metropolitano de Tenerife de fecha 3 de junio de 2010.
e) En relación con las competencias insulares en materia de Carreteras, informe emitido por el Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras de fecha 12 de julio de 2010.

INFORME DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANES INSULARES

ADECUACIÓN AL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE TENERIFE Y AL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURISTICA DE TENERIFE (PTEOTT)

1. VALORACIÓN DE LAS CORRECCIONES INIDICADAS EN EL INFORME DEL CABILDO

A1. Respecto a los ámbitos de nueva urbanización:

a1.1. SSU 2.1. Valle Tahodio. En el informe del Cabildo se requería la adecuación de las determinaciones del Plan General en este sector al régimen de las Áreas de Regulación Homogénea de Protección Ambiental 1 Laderas (ARH Laderas). En el acuerdo de la Ponencia Técnica (PT) se concluía que debía excluirse del sector los terrenos afectados por la ARH Laderas, proponiendo que se calificaran como sistema general de espacio libre adscrito el resto del sector. En el nuevo documento se ha clasificado como suelo urbano no consolidado una pequeña franja de terreno anexa a las calles Pista Militar y Transversal Pista Militar y el resto como Suelo Rústico con la categoría de Protección Paisajística y otras dos categorías desconocidas pues en la leyenda de los planos de clasificación del suelo no se identifican con ninguno de los colores asignados. Esta nueva propuesta se entiende que se adecúa a la corrección requerida, si bien deberá especificarse a qué categorías de suelo rústico pertenecen los terrenos desclasificados de modo que se adecúen al PIOT.

Se corrige:

Los terrenos citados en el reparo pasan a clasificarse como Suelo rústico de protección paisajística y Suelo rústico de protección agraria, quedando al propio tiempo el cauce del barranco como suelo rústico de protección hidrológica. Con ello, se adaptan las categorías de suelo a lo requerido con respecto a las ARH del PIOT.

a1.2. SSU 1.2 Jagua 3, SSU 1.3 Jagua 2 y SSU 1.4 Jagua 1. En el informe del Cabildo se establecía que la clasificación de estos terrenos como suelo urbanizable sólo era admisible para albergar usos de servicios, vinculados al desarrollo portuario o a la oferta terciaria de ocio urbano y debía condicionarse su desarrollo urbanístico a que se resolviera definitivamente la ordenación de la actividad extractiva de la cantera así como la restauración finalista de los

terrenos. Además el Plan General debía incluir en las instrucciones a la ordenación pormenorizada la prohibición expresa de los usos residenciales. En el acuerdo de la PT se requería la clasificación de estos sectores como suelo urbanizable no secta rizado diferido supeditado a la previa aprobación de un Plan Territorial Parcia! que ordenara la actividad extractiva. En la nueva documentación aportada estos sectores se clasifican efectivamente como suelos urbanizables no sectorizados diferidos con destino industrial, si bien no se ha incorporada la especificidad de que los usos industriales admisibles (1) están vinculados al desarrollo portuario. No obstante, la clasificación de estos terrenos como suelo urbanizable (en cualquiera de sus categorías) imposibilita la implantación de determinadas actuaciones que sí tendrían cabida en suelo rústico, entre ellas las relacionadas con la actividad extractiva vinculadas a la restauración o las relacionadas con las infraestructuras de residuos. Por ello, se entiende que debería clasificarse como suelo rústico de protección minera el ámbito coincidente con el ámbito extractivo delimitado por el PIOT Los Pasitos y el resto como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

Se corrige:

El ámbito minero de Los Pasitos se categoriza como suelo rústico de protección minera y el resto como suelo rústico, dejando a salvo las siguientes zonas: la incluida en el Parque Rural de Anaga (cuya categorización compete al PRUG), la zona aledaña al núcleo de Cueva Bermeja, que mantiene la categorización se suelo rústico de protección paisajística (tanto por el valor del paisaje como por la cercanía de las viviendas, incompatible con la actividad minera) y una pequeña porción situada en el límite norte que incide en el cauce de un barranco y se categoriza como suelo rústico de protección hidrológica.

El resto de los antiguos suelos urbanizables se categorizan como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

a1.3. SSU 5.18 Montaña Talavera. En el informe del Cabildo se concluía que su delimitación como una nueva área urbana de destino industrial no es compatible con las directrices de! PIOT y por tanto deberían categorizarse como suelo rústico de protección territorial, regulándose, en su caso, las condiciones de admisibilidad de determinados usos industriales según 10 establecido en el artículo 3622 PIOT al disponerse en su mayor parte sobre ARH de Protección Territorial y al margen exterior de la futura autopista. En el acuerdo de la PT se requiere su reclasificación a suelo rústico al no ser contiguo con el suelo urbano. En la nueva documentación estos terrenos mantienen su clasificación como suelo urbanizable con destino industrial, ahora con la categoría de no ordenado, integrado en el SSU 5.16 Z.AL. SIC 1. La contigüidad con el ZAL no subsana los reparos indicados en el informe del Cabildo pues, a los efectos de adecuación al modelo insular, no se justifica que estos terrenos se urbanicen.

Se corrige:

En atención a lo expresado en el informe del Cabildo y en dictamen de la PT, tales terrenos situados al norte de Montaña Talavera se clasifican como suelo rústico en la categorías de SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL y en parte en la de SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA, con el fin de adaptar tales determinaciones a las ARH

establecidas en el PIO para estos terrenos. En consecuencia, la implantación de actividades industriales en este suelo estará limitada por las condiciones de admisibilidad de usos y actividades reguladas para cada una de las citadas categorías de suelo rústico y las condiciones de admisibilidad de los usos industriales, tanto en las NOE y NOP de esta Revisión como en el PIOT y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

a1.4. SSU 5.16 Z.A.L. Tanto en el informe de! Cabildo como en el acuerdo de la PT se condicionó la admisibilidad de este sector a la justificación de su carácter no supramunicipal. En la nueva documentación presentada se incluye un informe anexo explicativo del carácter municipal de este sector aunque no con los criterios que establece el PIOT, esto es, justificado con base en los índices de evolución reciente así como en objetivos de reconversión de la infraestructura industrial y terciaria existente, y justificar la capacidad productiva del plan en relación con las previsiones mediante el empleo de índices de relación entre la oferta y la demanda (art. 3624.2D). Además, los primeros estudios que se han realizado para la elaboración del Plan Territorial Especial de la Actividad Industrial, le confieren a estos terrenos un carácter estratégico (localización, conectividad, dimensiones, etc.) en el ámbito del área metropolitana que los hacen merecedores de ser reservados para dar respuesta de las necesidades de la Comarca.

Se atiende la observación, de la siguiente forma:

Se amplía la justificación contenida en el apartado 6.4 de la Parte II de la Memoria de Ordenación Estructural (Tomo 1.1) y se introduce en dicha Memoria el Anexo antes incorporado en el Tomo I. 2 de información complementaria, ampliándolo a su vez con los datos requeridos para la justificación del carácter municipal de la ZAL, de acuerdo con los criterios expresados en el PIOT.

(1) “Los futuros sectores a ordenar en Jagua…albergarán los nuevos emplazamientos de las actividades industriales convencionales” (pág. 285 de la Memoria de ordenación estructural)

A2. Respecto a otros ámbitos de nueva urbanización:

En el apartado "Respecto a la división y régimen normativo del suelo rústico (salvo asentamientos rurales)" del informe del Cabildo se constataba la necesidad de justificar una serie de readscripciones de ARH del Plan Insular, las cuales coincidían con alguno de los suelos clasificados como urbanizable o urbano no consolidado en el Plan General. A continuación se relacionan cada uno de ellos y la valoración de su justificación.

a2.1. SSU 1.1 El Cercado, SSU 5.14 El Tablero 1, SSU 5.17 El Tablero 2, SSU 5.18 Llano del Moro 1 y SSU 5.19 Llano del Moro 2. Estos sectores se encuentran en un ARH de Protección Económica 2, debiendo justificarse su clasificación como suelo urbanizable de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan Insular en los artículos 2392.3 y/o los objetivos básicos de completar la estructura urbana y corregir los déficits dotacionales y funcionales. La justificación incorporada en el documento es la siguiente "Terrenos con ausencia de valores

agrarios (planos de usos del Tomo 0.2 del Avance), colindantes a urbano consolidado que se clasifican como suelo urbanizable o urbano no consolidado por ser susceptibles de ser transformados por la urbanización y ser precisos para atender los previsibles crecimientos de usos urbanos", La justificación de ser necesario estos suelos para albergar los previsibles crecimientos debe cuantificarse en relación con el núcleo urbano en el que se integra, no con carácter general para todo el municipio. Además de justificar que estos terrenos son los únicos sobre los cuales es viable le desarrollo urbanístico requerido.

En el caso del SSU 1.1 El Cercado, SSU 5.14 El Tablero 1, SSU 5.17 El Tablero 2 y SSU 5.18 Llano del Moro 1 se ha optado por suprimir su clasificación como suelo urbanizable y categorizarlos como suelo rústico de protección agraria, que es la acorde con la ARH de Protección Económica 2, donde se ubica.

Sólo en el caso del SSU 5.19 Llano del Moro 2 se ha optado por mantener su clasificación en la parte que incide en un ARH de Protección Económica, incorporando su justificación en apartado 6 del Anexo a la Memoria de Ordenación Estructural titulado LA ADSCRIPCIÓN A LAS ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT.

a2.2. AMB. 1.7.4.8 La Ladera B. Esta Unidad de Actuación se encuentra sobre un ARH de Protección Ambiental 1 Laderas las cuales sólo pueden ser readscritos a Áreas Urbanas como reconocimiento de una realidad existente. Estos terrenos se encuentran actualmente vacios y por tanto no es admisible la clasificación como suelo urbano.

Se desclasifica dicho ámbito como urbano y pasa a categorizarse como rústico de protección paisajística.

a2.3. SSU 1.3 Pista Los Valles y SSU 1.4 Valleseco. Estos sectores se localizan sobre un ARH de Protección Territorial, debiendo justificarse su clasificación como suelo) urbanizable de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan Insular en los artículos 2392.3 y/o los objetivos básicos de completar la estructura urbana y corregir Jos déficits dotacionales y funcionales. La justificación que se incorpora en el Plan General es la siguiente: "Terrenos colindantes a urbano consolidado que se clasifican como suelo urbanizable o urbano no consolidado por ser susceptibles de ser transformados por la urbanización y ser precisos para atender los previsibles crecimientos de usos urbanosD •

La justificación de ser necesario este suelo para albergar los previsibles crecimientos debe cuantificarse en relación con el núcleo urbano en el que se integra, no con carácter general para todo el municipio.

En estos dos suelos urbanizables se ha optado por mantener su clasificación como urbanizable aún estando incluidos en un ARH de Protección Territorial, incorporando su justificación en apartado 6 del Anexo a la Memoria de Ordenación Estructural titulado LA ADSCRIPCIÓN A LAS ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT.

B. Respecto a los asentamientos rurales:

b1. Asentamientos de El Centenillo e Igueste de San Andrés. En el informe del Cabildo se requería la incorporación al Plan General de la prohibición expresa de no concederse licencias de edificación en tanto no se apruebe el Plan Especial (PE) al que se remite la ordenación pormenorizada, así como la recomendación de que se redelimitara el ámbito del PE de los asentamientos de El Centenilla e Igueste de San Andrés. En el informe de la PT se concluía en los mismos términos respecto al PE de Igueste de San Andrés. En el nuevo documento se redelimitan ambos recintos remitidos a PE y se suprime la ordenación pormenorizada del interior de los mismos. Si bien no se establece la prohibición expresa del otorgamiento de licencias, es cierto que éstas no pOdrán concederse si no existe normativa de aplicación. En cuanto a la futura ordenación que establezca el Plan Especial de Igueste de San Andrés, se deberá contar con el mismo criterio seguido en varios ámbitos de suelo urbano de no urbanizar aquellos terrenos que cuenten con una pendiente superior al 50%.

Se han eliminado los Planes Especiales de ambos asentamientos, se ha procedido a la ordenación y redelimitación de los asentamientos. La ordenación aparece en los Planos de Ordenación Pormenorizada, tomos 2.2.1 y 2.2.2.

En dichos planos también aparecen los terrenos con pendientes superiores al 50% pasan a ser espacios libres de protección.

b2. Densidad de los asentamientos rurales. En ambos informes, Cabildo y PT, se requería justificar que las densidades de los asentamientos rurales no superan los límites máximos establecidos en el PIOT (300 viv/ha). En el nuevo documento se incorpora una nueva tipología para los asentamientos rurales A-Rr1 a la que se asigna una parcela mínima a efectos de segregación de 250 m2, Con estos nuevos datos las densidades de los asentamientos no supera la establecida como máxima por el Plan Insular.

Los asentamientos rurales no superan la densidad máxima de 30 viviendas / hectárea establecida por el PIOT. Se ha eliminado la tipología con parcela mínima de 50m², de tal forma que las zonas de edificación que tenían esta tipología pasan a la A-Rr2, con parcela mínima de 150 m², si bien se establecen las condiciones de edificar con parcelas inferiores a la mínima en las Normas de Ordenación Pormenorizada, zona de edificación A-Rr-2, tomo 2.1.2.

b3. Regulación de los parámetros de edificación. En el informe del Cabildo se consideraba insuficiente el desarrollo de la regulación de los parámetros de edificación, incidiendo en la necesidad de suprimir determinaciones que fomentaran la promoción inmobiliaria o tipologías y usos impropios de los asentamientos rurales. En el nuevo documento se ha completado la normativa y se han corregida los extremos indicados, si bien no se han incluido todas y cada una de las determinaciones establecidas en el PIOT referidas a los asentamiento rurales.

Se han introducido los parámetros para la regulación de la edificación que

se establece en el PIOT, cada asentamiento tiene desarrollado estos parámetros en su ficha correspondiente dentro del Fichero de Ordenación Urbanística.

Para evitar fomentar la promoción inmobiliaria se ha destinan dos tipologías específicas para los asentamientos rurales, los cuales no sólo deben de cumplir con las disposiciones de cada una, sino que también con las Condiciones Específicas de la Edificación que aparecen en las fichas de cada asentamiento.

Los usos permitidos en los asentamientos rurales se establecen en las Normas de Ordenación Pormenorizada, tomo 2.1.2. Los cuales son los usos propios del suelo rústico, por lo que el uso residencial de una finca si es compatible con el producto primario.

b4. Regulación de las condiciones de trazado, sección y servicios de los viarios que den acceso a parcelas edificables. Se ha incorporado en la normativa la prohibición de edificar en parcelas que den frente a viarios con pendientes superiores al 15% y en los planos de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales se definen las alineaciones de las parcelas edificables.

Las alineaciones de las parcelas edificables y las rasantes de las vías aparecen en los Planos de Ordenación Pormenorizada, tomo 2.2.1, si bien los frentes de vías con pendientes superiores al 15% en los que no se puede crear nuevas viviendas aparece en los gráficamente en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Alineaciones, rasantes y zonas de edificación (tipologías).

C. Respecto a la división y régimen normativo del suelo rustico (salvo asentamientos rurales):

c1. Equivalencias entre las categorías de suelo rústico y las ARH. En el informe del Cabildo se requería la incorporación en la Memoria del Plan General de las justificaciones de las compatibilidades entre ambos regímenes normativos. El Plan General encomienda a quien lea la Memoria de ordenación estructural a que realice el ejercicio de comparar el régimen establecido para cada categoría de suelo rústico con su ARH equivalente. Si bien esta sistemática no puede entenderse como la "justificación" requerida, se ha procedido a realizar dicha tarea y ha podido comprobarse que, en cuanto a objetivos de ordenación y usos principales, la adscripción de las categorías de suelo se adecúa al Plan Insular. Con la salvedad de la categoría de suelo rústico de protección minera que debe especificar su objetivo en coherencia con el ARH de Protección Territorial al que se adscribe especificando que se trata de terrenos destinados a acoger instalaciones y edificaciones vinculadas al ejercicio de actividades que por su naturaleza deban ubicarse aisladas y no requieren conformar áreas urbanizadas (art. 2373.1).

Se ha corregido el régimen del suelo rústico de protección minera para adecuarlo al ARH equivalente.

c2. Justificación de las readscripciones de las ARH del Plan Insular. En el informe del Cabildo se indicaba que se le había facilitado al equipo redactor la

relación todas las divergencias que se habían de justificar. En relación con este exhaustivo listado se hacen las siguientes observaciones:

c2.1. Readscripción de las ARH de Protección Territorial, Protección Económica 2 y Protección Ambiental 2 a Protección Ambiental 1. Debe incorporarse la justificación de que las condiciones físicas se corresponden con la categoría de ARH de Protección Ambiental 1 (art.2372.2).

Se ha incorporado una justificación específica para argumentar este supuesto de readscripción, que se incorpora en el capítulo 4 (que pasa a titularse "readscripción a ARH más restrictivas") del Anexo de la Memoria de Ordenación Estructural titulado LA ADSCRIPCIÓN A LAS ÁREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA DEL PIOT.

c2.2. Readscripción de ARH de Protección Ambiental 2 Bosques Potenciales a Urbana (A T ~2-18). Esta readscripción resulta innecesaria al tratarse de una dotación en suelo rústico, su clasificación como suelo urbano incumple el artículo 2392.5.a) del PIOT relativo a la clasificación como suelo urbano de las instalaciones monofuncionales aisladas en el territorio.

Se suprime la readscripción y además se desclasifica como suelo urbano, categorizándose como suelo rústico de protección natural.

c2.3. Readscripción de ARH de Protección Territorial a Urbana en el Parque de Las Mesas. El ámbito del Parque de las Mesas no cumple con las condiciones para ser clasificado como suelo urbano, por lo que deberá clasificarse como suelo rustico en la categoría que corresponda. En tal caso, la readscripción resulta innecesaria.

Se desclasifica como suelo urbano y pasa a clasificarse como suelo rústico de protección natural.

c2.4. Readscripción de ARH de Protección Ambiental 1 Barrancos a Expansión Urbana. En relación con el sector Costa Cardón se ha incorporado en la documentación la referencia de la justificación de la readscripción del ARH de Protección Ambiental 1 Barrancos a ARH de Expansión Urbana que se encuentra en el Anexo XI de la Memoria Justificativa del Texto Refundido de la Adaptación Básica del PGOU'92 al DL-1/2.000. Esta justificación es necesario adecuarla a la nueva delimitación del sector puesto que las dimensiones de éste se han reducido considerablemente.

Se modifica la justificación para adecuarla a la nueva categorización de suelos.

c3. Desarrollo del régimen básico de las ARH del PIOT. En el informe del Cabildo se requería el desarrollo más pormenorizado de la admisibilidad de usos e intervenciones para cada una de las categorías de suelo rústico. En la nueva documentación no se han pormenorizado más los usos, al contrario en categorías de suelo rústico como el de protección agraria disminuye esta pormenorización. Sirva como ejemplo, la remisión que se hace en esta categoría desde la normativa de ordenación estructural a la pormenorizada de los usos compatibles, sin que se especifique en ninguna de las dos cuáles son éstos.

Se completa la ordenación del suelo rústico de protección agraria y se adecua la del resto de las categorías de suelo rústico.

c4. Correcciones especificas del régimen normativo de algunas categorías de suelo rústico. En el informe del Cabildo se requería la incorporación de una serie de correcciones en el régimen normativo del suelo rústico, continúa siendo necesaria la incorporación de las siguientes:

c4.1. En el suelo rústico de protección natural debe suprimirse el carácter transitorio de aplicación en el ámbito de los espacios naturales protegidos. Este aspecto ha sido corregido.

Corregido en documento anterior.

c4.2. En el suelo rústico de protección natural debe especificarse que el tránsito con vehículos de motor sólo es posible en los viarios de circulación rodada y prohibir expresamente las intervenciones de segregación parcelaria, la tala y las intervenciones sobre la red viaria. Ninguno de estos aspectos se ha incorporado en la normativa del Plan General.

Se corrige en el nuevo documento, incorporando una prohibición en el artículo 5.2.1.-5 de las Normas de Ordenación Estructural.

c4.3. En el suelo rústico de protección paisajística debe prohibirse la segregación parcelaria. Esta corrección no se ha introducido. Además se ha modificado el régimen normativo de esta categoría ampliándose el régimen de usos admisibles entre los que se incluye el uso terciario en las categorías de hostelería y restauración (subcategorías de bar, kiosco, terraza, cafetería y restaurante) estando ésta prohibido en todas las categorías.

Se corrige en el nuevo documento, incorporando una prohibición en el artículo 5.2.2 de las Normas de Ordenación Estructural.

c4.4. En el suelo rústico de protección agraria debe prohibirse los usos dotacionales públicos y los equipamientos privados deportivos. Como se indicó en el apartado c3, el régimen del suelo rústico de protección agraria no regula los usos complementarios, no obstante se establece

como uso alternativo al agropecuario el dotacional o equipamiento, por tanto se considera que esta objeción no ha sido subsanada.

Se corrige en el nuevo documento, incorporando una prohibición en el artículo 5.2.4-4 de las Normas de Ordenación Estructural y 5.10.6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

c5. Calificaciones expresas en suelo rústico. En el informe del Cabildo se requería la supresión de todas las calificaciones expresas referidas a usos de nueva implantación. En este sentido se realizan las siguientes observaciones:

Con carácter general, se aportan las siguientes consideraciones sobre las calificaciones expresas en suelo rústico por parte de la Revisión del PGO:
- En la actual redacción del artículo 67 del TRLOTENC, dada por la Ley 6/2009, se expresa en su apartado 5, lo siguiente:

5. Pueden ser objeto de Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, siempre que estén previstos en el planeamiento y en los términos que éste establezca los siguientes usos:

[y se relacionan a continuación una serie de usos y actividades, de la letra a) hasta la e) de este apartado]

- En consecuencia con lo anterior, se considera que la Revisión del PGO tiene capacidad para establecer de forma expresa calificaciones de suelo para usos comprendidos en los citados grupos relacionados en el artículo 67.5 del TRLOTENC, siempre y cuando tales determinaciones no sean contrarias al planeamiento insular y territorial de aplicación, al de los recursos naturales o a la legislación urbanística.
- En tal sentido, se ha procedido a suprimir aquellas calificaciones expresas en suelo rústico respecto a las cuales podrían plantearse problemas en el cumplimiento de lo expuesto anteriormente.

Centro de educación e investigación ambiental Hacienda de Cubas. Su ordenación debe ser coincidente con la establecida en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga, instrumento que ostenta las competencias de regulación del mismo.

Se suprime esta calificación expresa.

Centro de visitantes del Parque Rural de Anaga. Se mantiene esta calificación prohibida expresamente en las ARH de Protección Económica del Plan Insular, además de no justificarse en el documento del Plan General ni la necesidad si la localización definida.

Se suprime esta calificación expresa.

Geriátrico de San Andrés. Se ha suprimido este uso en las fichas del nuevo documento. Sin embargo, el mismo recinto que ocupaba en el documento anterior se ha categorizado como suelo rústico de infraestructuras y equipamientos,

admitiéndose su implantación a través del régimen general de esta categoría. Esta determinación sigue incumpliendo la norma del Plan Insular de admisión de nuevas dotaciones en ARH de Protección Económica.

Se suprime esta calificación expresa.

D. Respecto a Refinería. En el informe del Cabildo se establecía que dado su carácter supramunicipal y su incidencia en el modelo energético insular, debería supeditarse su ordenación, programación y efectiva ejecución del proceso de transformación a la previa definición del sistema energético tinerfeño a través del correspondiente instrumento de planeamiento territorial. En la ficha correspondiente al AOU 4.5 Los Llanos, categorizado como suelo urbano no consolidado, se establecen los plazos máximos para la ordenación del ámbito con carácter indicativo y responden al deber de programación del Plan General, quedando supeditados a lo que establezca el Plan Territorial que debe elaborarse en desarrollo de los criterios de actuación que establece el PIOT en los artículos 2.2.1.1 y 2.2.1.7.

El PIOT vigente dedica la sección 1ª del capítulo II del Título II de sus Normas a definir el Modelo de Ordenación del Área Metropolitana, ocupándose el apartado 4 del artículo 2.2.1.1, de establecer los criterios sobre la función de la comarca en el conjunto insular, expresando lo siguiente:

"El PIOT apuesta por la evolución gradual del carácter central de la comarca con los siguientes criterios:
(…)
- Reducción progresiva de las actividades de abastecimiento e industriales asociadas al puerto de Santa Cruz, difícilmente compatibles con los objetivos de desarrollo urbano del área, sobre la base de su traslado al polígono de Granadilla. Las líneas de actuación primordiales se centran en la reconversión del espacio portuario y de la refinería.

En el apartado 2 del artículo 2.2.1.3, el PIOT aporta el siguiente criterio general de intervención en el centro urbano de Santa Cruz:

"…se fomentarán las políticas de mejora de las condiciones ambientales mediante la peatonalización y reducción del tráfico, mejora de las dotaciones urbanas (especialmente espacios libres), revitalización del centro histórico, recuperación de la fachada marítima con la transformación del puerto hacia actividades de ocio, desplazamiento de usos directivos y terciarios hacia el área de Cabo Llanos- Añaza, eliminación paulatina de usos industriales, etc. (…)"

Y en el artículo 2.2.1.7 se contienen una serie de criterios de actuación en diversas materias, siendo significativo el que se expresa en el apartado 4 del precepto:

"Política industrial y terciaria: los objetivos de la política industrial van encaminados hacia el traslado de actividades poco compatibles con la residencia urbana hacia el exterior del área metropolitana, caso de la producción y almacenamiento de combustibles o de las ligadas al almacenamiento y distribución de mercancías a nivel insular, manteniendo y cualificando aquellas instalaciones

productivas que han de estar ligadas a la universidad, al aeropuerto o a la explotación agropecuaria."

En consonancia con estos criterios contenidos en el instrumento de ordenación general de la Isla, vigente desde el año 2002, la Revisión del PGO propuso desde su documento de Avance y en los documentos de tramitación consiguientes, las líneas básicas para la futura reconversión del espacio de la refinería hacia usos más compatibles con el entorno residencial urbano. No se trata aquí de reproducir lo ya expresado en los sucesivos documentos tramitados en el proceso de Revisión del PGO, ni de insistir en el intento de dar estricto cumplimiento a las instrucciones emanadas del planeamiento insular vigente, a través de la ordenación propuesta con carácter indicativo y que siempre y en todo caso, obviamente, está condicionada en su posible efectividad a lo que determine al respecto el instrumento de planeamiento territorial que defina el sistema energético de la Isla o, en su caso, las Directrices de Ordenación del Sector Energético de Canarias, previstas en la Directriz 35 y siguientes de las Directrices de Ordenación General.

Por lo tanto, atendiendo a este informe institucional y al emitido por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias, se incorporan en la ficha correspondiente al AOU 4.5 Los Llanos una serie de matizaciones y apreciaciones, para clarificar y recalcar el carácter meramente indicativo de las determinaciones de ordenación que se contienen en la Revisión del PGO sobre esta área.

2. OTRAS CONSIDERACIONES

A. Regulación de los usos industriales y turísticos en el suelo urbano y urbanizable

a1. Uso industrial. Los usos industriales permitidos en las áreas con uso predominante distinto del industrial no podrán superar los límites de emisión de ruidos establecidos en el artículo 3142 en consonancia con el artículo 3623.3, ambos del PIOT.

Se procede a incorporar en las Fichas de todos los Ámbitos, que tienen usos industriales permitidos pero que su uso predominante es distinto al industrial, en el Apartado de Condiciones Particulares Ambientales la siguiente instrucción:

"PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
Las parcelas de uso industrial deberán desarrollar su actividad de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3.1.4.2 Protección frente al ruido y el artículo 3.6.2.3 Usos industriales o terciarios en áreas urbanas con otro uso global (apartado 3) ambos del PIOT."

a2. Uso turístico. En el modelo de ordenación insular, el término municipal de Santa Cruz no se encuentra incluido en las Zonas Turísticas definidas en el PTEOIT, áreas en las que se propone que se concentre la oferta turística insular. No obstante el Plan Turístico reconoce la posibilidad de cierto desarrollo turístico, en la categoría de hotel ciudad de mínimo tres estrellas, **en las áreas de**

centralidad que el Plan General haya delimitado. Las siguientes categorías englobadas en el turismo convencional y que el Plan General establece: hotel especializado no vacacional con oferta de equipamiento complementario singular, apartamento y hotel apartamento no se encuentran entre las excepciones admisibles fuera de las Zonas Turísticas definidas.

De otra parte, en el documento no se han definido cuáles son las áreas de centralidad en las que se localizan si bien las parcelas calificadas expresamente como uso turístico se localizan en el centro administrativo del núcleo. No obstante, en la normativa de ordenación pormenorizada se posibilita la sustitución parcial o total del uso principal de una parcela de acuerdo con la regulación de usos alternativos o compatibles de los diferentes usos pormenorizados del Plan General2, siendo por tanto imprevisible saber las posibles localizaciones de los usos turísticos en el ámbito municipal, De acuerdo al PTEOTT la admisibilidad el uso turístico requiere la delimitación de las áreas donde resulte es adecuada su implantación de acuerdo con la capacidad de negocio existente y previsible, así como el establecimiento de las condiciones de localización y de los limites de crecimiento.

- Se elimina del apartado 1, b) del artículo 5.3.3 de las NOP la modalidad de "Hotel Especializado no vacacional con oferta de equipamiento complementario singular".
- Se incorporan las nuevas modalidades de Hotel Emblemático entre los establecimientos de uso turístico hotelero y de Casa Emblemática entre los establecimientos de uso turístico extrahotelero, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010.
- Se limita la admisión de uso turístico como compatible del uso Residencial, a las modalidades de establecimiento extrahotelero de Casa Emblemática y a establecimientos de Turismo Rural, siempre que se cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en la normativa sectorial y en los instrumentos de ordenación turística.
- La admisibilidad del uso de Hotel urbano (o de ciudad) como uso alternativo, sólo se permite en determinados supuestos respecto al uso principal de Residencial Colectiva de vivienda libre y de usos Terciarios en parcelas exclusivas, situados en las áreas de centralidad determinadas en el Modelo de ordenación del PGO (al se hace referencia en el párrafo siguiente).
- En el apartado 3 del artículo 5.3.5 de las NOP se establece que: *"El uso turístico en Hotel urbano (o de ciudad) sólo se admitirá en todo caso, en parcelas situadas en ámbitos de suelo urbano pertenecientes a alguna de las áreas de centralidad consideradas en el Modelo de Ordenación Estructural del PGO, según la relación de las mismas contenida en la Memoria de Ordenación Estructural"*. En tal sentido, en el apartado 2.3, punto C), de la Memoria de Ordenación Estructural se determinan las tres Áreas de Centralidad (de las nueve consideradas en el Modelo de Ordenación estructural) en las que se dan las condiciones para admitir nuevos establecimientos de Hotel urbano (que son las siguientes Áreas de Centralidad: San Andrés – Las Teresitas; Centro – Rambla – Puerto – Cabo Llanos; Hoya fría – Montaña de Taco; siempre en ámbitos que tengan la condición de suelo urbano consolidado o una vez que la adquieran), En Anexo a dicha Memoria se aporta una relación de los ámbitos concretos que

pueden cumplir tal función dentro de las citadas áreas de centralidad, y en los que operaría la admisibilidad del uso de Hotel urbano.

En relación con el resto de usos turísticos admitidos por el Plan General se hacen las siguientes observaciones:

a2.1. Uso pormenorizado de pensión. En relación con este uso el Plan General deberá justificar la capacidad máxima de cada núcleo en el que sean admisibles en función de las características socioeconómicas de su población. Las condiciones de admisibilidad de este uso se limitan al suelo urbano consolidado, en inmuebles con tipología de edificación adosada y que por sus características no sean equiparables a otras modalidades hoteleras o extrahoteleras, además su capacidad no podrá superar las 40 plazas.

Se han realizado las correcciones oportunas en los artículos del capítulo 3 del Título Quinto de las NOP, incluyendo una remisión expresa a la nueva legislación sectorial de aplicación. En tal sentido, sólo se admite el uso de pensión en aquellas ya existentes a la entrada en vigor del Decreto 142/2010, en aplicación del apartado 1 de su Disposición Transitoria Cuarta. Por otro lado, se suprimen los usos de Hostales y albergues, y se remite a la disposición transitoria correspondiente del citado decreto la regulación del uso de Hotel apartamento ya existente. En cuanto a los apartamentos, se considera conveniente mantener tales establecimientos con la definición recogida en el reglamento aprobado por el Decreto 142/2010, y no prohibirlos desde el planeamiento urbanístico, posibilitando así que puedan autorizarse en el futuro si lo permitiera el planeamiento territorial correspondiente.

a2.2. Uso pormenorizado de campamentos de turismo. La ordenación de la actividad de acampada y de los establecimientos vinculados queda remitida a lo que establezca el Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos de Turismo, en el que se establecerán las condiciones de admisibilidad.

El Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, no incluye a los campamentos de turismo entre los establecimientos turísticos alojativos. No obstante, se considera oportuno mantener dicho uso al encontrarse recogido en el PIOT y en el PTEOTT, aunque realizando la modificación oportuna sobre la definición concreta de la actividad, de acuerdo a lo indicado en el informe, es decir, eliminando el concepto de albergue fijo. En todo caso, para el uso de CAMPAMENTO (sea o no un uso turístico) se ha optado por establecer en la normativa (NOP) que sólo podrán admitirse los campamentos que, en su caso, ya cuenten con autorización o los que estén previstos en el Plan Territorial Especial de Ordenación de Campamentos de Turismo de la Isla de Tenerife que finalmente se apruebe o en otros instrumentos de ordenación territorial.

INFORME DEL SERVICIO DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

En relación con el informe emitido por el Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico que figura como ANEXO al presente, formando parte integrante del mismo, interesa destacar lo siguiente:

1.-Todos los aspectos referidos a los BIC del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, al estado actual de sus expedientes, a los nuevos expedientes incoados y a la necesidad de corregir los errores en sus delimitaciones poseen un carácter vinculante.

2.-Las propuestas contenidas en dicho informe, en lo referido a las propuestas de ordenación de los ámbitos correspondientes a las distintas categorías de Bien de Interés Cultural no poseen carácter vinculante en virtud de lo establecido por la normativa de aplicación, por lo que tienen carácter de mera recomendación para el PGO aunque por cuestiones de orden práctico (a la hora de viabilizar el desarrollo de actuaciones de los ciudadanos de Santa Cruz en los ámbitos señalados) se considera que debieran ser asumidas por el PGO atendiendo a que los Cabildos Insulares ostentan por ley las competencias autorizatorias respecto a los BIC. En consecuencia, lo informado por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife con relación a la ordenación propuesta por el PGO para los ámbitos BIC, a su régimen de usos, a la catalogación de los inmuebles existentes, y demás aspectos que puedan afectar a los valores patrimoniales de éstos, debieran asumirse en el documento de aprobación definitiva del PGO. De esta manera se garantizaría la coherencia entre los usos e intervenciones autorizadas por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, a través del Área de Cultura y Patrimonio Histórico, informe preceptivo y vinculante, y la ordenación urbanística contenida en el PGO.

3.-Respecto a las determinaciones propuestas en relación al Catálogo, aunque la normativa urbanística sólo atribuya al Cabildo la potestad de emitir informe preceptivo pero no vinculante, dado que la elaboración del catálogo es una competencia municipal y, por tanto, dichas determinaciones tendrán carácter de mera recomendación, la protección del patrimonio histórico es una atribución que la LPHC otorga a los Cabildos Insulares de forma concurrente con las restantes Administraciones Públicas, a la vez que un valor superior desde la perspectiva constitucional, por lo que todas las Administraciones Públicas deben garantizar su conservación y evitar la desaparición de los mismos.

Las subsanaciones a los reparos expuestos en este apartado se recogen en el documento denominado "ANEXO ÚNICO RESPECTO DE LAS COMPETENCIAS QUE EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTORICO OSTENTA ESTA CORPORACIÓN INSULAR"

INFORME DEL SERVICIO ADMINISTRATIVO DE MEDIO AMBIENTE

Con respecto a las competencias en gestión y conservación de los Espacios Naturales Protegidos y de las áreas naturales canarias pertenecientes a la Red Natura 2000 en virtud de la Directiva 92143/CEE se informa de acuerdo a las siguientes sugerencias:

En el propio Documento de Información Ambiental Actualizada del Plan General, se pone de manifiesto la importancia de las laderas de los barrancos del sureste de Anaga y su función como tampón o ecotono entre la periferia del Parque Rural de Anaga y los asentamientos urbanos existentes, concluyendo en la necesidad de limitar estrictamente el crecimiento ladera arriba con la finalidad de minimizar los posibles impactos ambientales con el espacio natural

próximo. En consonancia con lo anterior, en la ejecución de los nuevos sectores de suelo urbanizable colindante o muy próximos con el Parque Rural de Anaga, se deberían contemplar medidas para reducir impactos ambientales negativos, así como minimizar la afección paisajística en ámbitos con elevadas pendientes.

Por este motivo, se estima conveniente recoger expresamente en el apartado de Condiciones Particulares Ambientales del Fichero de Ordenación Urbanística de los sectores de suelo urbanizable de El Cercado, Pista a los Valles, Valleseco Este, El Partido, así como el Área de Ordenación Urbana de Los Lavaderos3, lo establecido por las Directrices de Ordenación General, así como lo preceptuado en las Directrices de Ordenación General del Paisaje de Canarias (DOGP) -actualmente en fase de Avance-, debiéndose prever medidas correctoras y compensatorias de los posibles impactos al paisaje a que puede dar lugar la ejecución del planeamiento.

Estas mismas medidas, deberían ser incorporadas a las condiciones particulares ambientales de los sectores de suelo urbanizable Los Lirios-Las Vistas y el sector Barranco del Muerto, que si bien no limitan con el Parque Rural de Anaga, colindan con barrancos y laderas.

Sin entrar en el análisis de la ordenación pormenorizada, interesa en este caso destacar la necesidad de establecer en estos sectores medidas para condicionar la magnitud de la transformación de perfiles topográficos, así como medidas de defensa contra la erosión (DOGP, Directriz 14.4.a), la correcta integración de las volumetrías de las edificaciones al paisaje, especialmente de sótanos y semisótanos en laderas (DOGP, Directriz 14.3.e) y la necesaria adaptación de los desarrollos edificatorios en laderas de barranco, siguiendo líneas horizontales paralelas a su base y dejando bermas o bandas intermedias en las que sea posible el ajardinamiento y la plantación de árboles de gran porte (en este caso, la vegetación habría de ser característica del entorno) sin que los desarrollos puedan, en ningún caso, seguir las líneas de máxima pendiente (DOGP, Directriz 38.3.c).

En el apartado de Medidas Ambientales de la ficha urbanística de los sectores SSU 1.3, 1.4, 2.2, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 y 5.9 se ha introducido el siguiente texto:

"Dado que el sector se encuentra lindando con suelos en ladera o con laderas de barrancos en la ordenación del Plan Parcial que lo desarrolle se deberán tomar medidas de integración paisajística en lo que respecta al tratamiento de taludes producidos por la transformación del perfil topográfico, así como de defensa contra la erosión y de la correcta integración de la morfología urbana al paisaje, posibilitando la delimitación de franjas para el ajardinamiento y la plantación de árboles de gran porte, característicos del entorno."

INFORME DEL METROPOLITANO DE TENERIFE

Habiendo revisado los diversos apartados que componen el documento de Revisión de 2009 del Plan General de Santa Cruz, denominado "Documento para la aprobación definitiva", y habiendo analizado su compatibilidad con las infraestructuras ferroviarias, se exponen a continuación los aspectos que se consideran deben modificarse y/o contemplarse en dicho documento para cada una de las infraestructuras viarias.

A 1. En relación con el tranvía:

Como indicación general a todas las líneas, en los planos del apartado OP "Alineaciones, rasantes y zonas de edificación (tipologías)" (Tomo 2.2.1) de la Ordenación Pormenorizada, se intuye el trazado de las líneas de tranvía mediante una doble línea azul discontinua, pero queda sin definir en la leyenda. Para evitar confusiones, se entiende que resulta necesario indicarlo en la misma.

a.1. Línea 1. La Revisión PGOU 2009 ha contemplado en sus planos una modificación del viario en la zona del enlace de Taco de la TF-5, eliminando los puentes actuales e implantando una glorieta a nivel superior sobre la TF-5, desviando además la Línea 1 de Tranvía, que ya se encuentra ejecutada y en servicio. Sobre esta variación, se informa que es contraria a lo previsto por el PTEOIDST. Con dicha modificación la Línea 1 de Tranvía se ve afectada intensamente, siendo necesaria una actuación de considerables proporciones para adaptar la infraestructura tranviaria a la nueva configuración prevista. Habida cuenta de la inversión necesaria y de la complejidad que requiere la reforma del nodo viario-ferroviario tal y como se contempla en la Revisión PGOU 2009, es evidente que resulta de mayor conveniencia para esta infraestructura tranviaria el mantener la configuración actual, que además es la prevista en el PTEOIDST. En cuanto a la nueva configuración prevista, para llevarla a cabo, por un lado resultaría fundamental planificar correctamente en el tiempo y forma las actuaciones de:

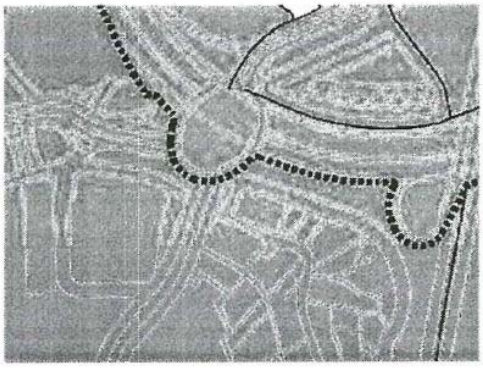
1) implantación y puesta en funcionamiento del nuevo trazado de tranvía por la glorieta y ramales en entrada a la misma y,

2) eliminación de los puentes actuales -por donde discurre actualmente el trazado de la Línea 1 de Tranvía-,de forma que se ejecute en primer lugar la actuación 1) Y en segundo lugar la actuación 2) , para que se asegure la continuidad en el tiempo del servicio comercial del tranvía, aspecto de fundamental importancia.

Por otro lado, teniendo en cuenta que las actuaciones de modificación del nuevo enlace se encuentran incluidas en diferentes ámbitos de sistema general, es necesario que se establezca la necesidad de acometerlas de forma simultánea y coordinada, entendiendo que debe contemplarse, en el aspecto planificador y en el presupuestario, una actuación global que resuelva las modificaciones viarias y tranviarias de forma unitaria.

Se muestra a continuación una imagen de la zona en cuestión:

Plano de "Usos y gestión urbanística" (Ordenación Pormenorizada)



Plano de "Clasificación del suelo y categorias" (Ordenación Estructural)

En los planos de OP Ordenación Pormenorizada se revisa el trazado de la Línea 1 del Tranvía en el nuevo enlace de Taco.

En el programa de actuaciones no se incluyen aquellas actuaciones que dependen de desarrollos urbanísticos de carácter territorial o insular, siendo el caso al que se alude uno de ellos, con lo cual serán las Administraciones intervinientes las que organicen la coordinación. Se entiende que la ordenación propuesta en estos casos es siempre de carácter orientativo.

a.2. Línea 2. En la ejecución de la Línea 2 de Tranvía se llevó a cabo la construcción de un aparcamiento en superficie de 95 plazas en Tíncer, justamente en uno de los extremos del tramo de la Línea 2 que actualmente se encuentra construido y en servicio comercial. Puesto que se trata de un aparcamiento asociado a dicha infraestructura tranviaria, se propone sea incluido en el plano OE-3.1 (Tomo 1.4) de Ordenación Estructural, vinculado al "EJE TRANVÍA", así como sea contemplado en la Memoria de Ordenación Pormenorizada en sus apartados 5.4,2 y 5.4.3. En el Anexo: Planos se adjunta un plano de definición del aparcamiento.

En los planos OE-3.1 Red de Aparcamientos se añade el nuevo aparcamiento de la Línea 2 de Tranvía en la zona de Tíncer, situado justo al lado de la TF-2.

a.3. Línea 3, El tramo de la línea 3 entre Intercambiador y Recinto Ferial no se encuentra contemplado en ningún plano de la Revisión PGOU 2009. Dicho tramo está previsto en el PTEOIDST y debe por ello estar contemplado en los planos correspondientes, donde aparecen indicados los restantes trazados de las líneas de tranvía , En el Anexo: Planos se adjuntan los planos de la Línea 3 contemplados en el Proyecto Básico de la Línea 3 de Metro Ligero en Tenerife entre Recinto Ferial y Muelle Norte y ampliación a Las Teresitas

En el plano OE-3 Sistemas Estructurantes de Viario y de Transporte y en los planos de Ordenación Pormenorizada se añade el tramo de la línea 3 entre el Intercambiador y el Recinto Ferial.

En la Revisión PGOU 2009 se contempla la Línea 3 solamente hasta el Castillo de San Andrés, mientras que el PTEOIDST lo contempla hasta el fin de la playa, lo cual es además razonable porque para un adecuado servicio parece lógico transportar a los usuario hasta la misma playa, y con el trazado de la Revisión PGOU 2009 se obliga al pasajero a transitar a pie una distancia considerable, se entiende por tanto que ésta última debe contemplar el trazado total. Habida cuenta de que la Revisión PGOU 2009 ha realizado modificaciones en el viario que accede a la playa y que son incompatibles con el trazado tranviario previsto por el PTEOISDST, se entiende que puede solventarse dicha circunstancia adaptando el trazado tranviario a la nueva configuración viaria de la mencionada Revisión, cumpliendo así el doble objetivo de mantener intacto el nuevo viario diseñado y de llevar el tranvía hasta la misma playa. Se propone así que sea contemplado dicho trazado en los planos correspondientes, donde aparecen indicados los restantes

trazados de las líneas de tranvía. En el Anexo: Planos se adjuntan los planos de la Línea 3 contemplados en el Proyecto Básico de la Línea 3 de Metro Ligero en Tenerife entre Recinto Ferial y Muelle Norte y ampliación a Las Teresitas.

En el plano OE-3 Sistemas Estructurantes de Viario y de Transporte y en los planos de OP Ordenación Pormenorizada Se ha extendido el trazado de la Línea 3 hasta la mitad de la Playa de Las Teresitas, colocando en el remate la última parada.

Según el PTEOISDST, la Línea 3 de Tranvía incluye diversas paradas a lo largo del trazado. Dichas paradas, como es evidente, son parte fundamental de la infraestructura, ya que son los elementos que permiten el acceso de los ciudadanos al tranvía, y dado el reducido espacio existente en muchos puntos del trazado resulta imprescindible analizar su inserción y reservar el espacio necesario. No solamente en el PTEOISDST debe contemplarse su implantación, también el PGOU debe contemplarlo para así establecer las categorías y usos correspondientes del suelo que permitan su inserción. En el caso de las paradas "Las Teresitas" y "La Ciudadela", en consonancia con lo expuesto en el párrafo anterior, una vez redefinido el trazado por el viario previsto, se reservaría el espacio para las mencionadas paradas tomando como ejemplo el ocupado por las previstas en el PTEOISDST. Para las paradas "San Andrés", "Cueva Bermeja", "María Jiménez", "Valleseco" y "Muelle Norte", en los planos PO-1 .5 "Alineaciones, rasantes y zonas de edificación (tipologías)" y OP-2.1 "Usos y gestión urbanística" de la Ordenación Pormenorizada no parece existir espacio suficiente para la inserción de las mencionadas paradas. Resulta fundamental reservar el espacio para dichas paradas de modo que en el momento de ejecución de la Línea 3 sea posible su implantación, siendo necesario por tanto la modificación de las alineaciones en los planos mencionados, En el caso de las paradas "La Marina" y "Anaga", considerando la nueva propuesta de trazado prevista en la Revisión PGOU 2009 (que transcurre por el paseo de la Avenida Anaga), y considerando asimismo una implantación de sendas paradas en el lado del paseo, se advierte de la necesidad de confirmar que existe espacio para las mismas.

En los planos de Ordenación Pormenorizada se indican las paradas de la línea 3 desde el Intercambiador hasta Las Teresitas mediante un símbolo.

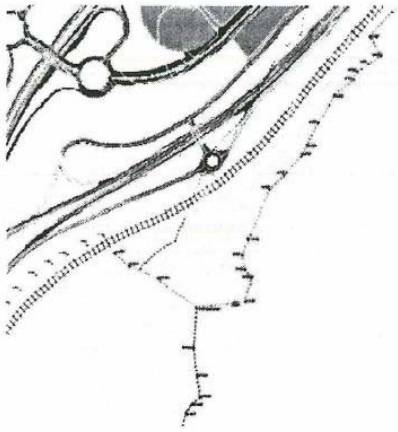
B. <u>En relación con el Tren del Sur:</u>

b.1. Trazado. El trazado contemplado para el Tren del Sur en la Revisión PGOU 2009 no coincide con el previsto por el PTEOITS en su aprobación definitiva de marzo de 2009, existiendo diferencias notables en el tramo entre el Recinto Ferial y la Vía de Penetración a la altura de la Estación de Depuración. Independientemente de la posible modificación que pudiera sufrir el trazado del Tren del Sur en lo sucesivo, se considera fundamental que en la Revisión PGOU 2009 se contemple el trazado exacto previsto en el PTEOITS, en los planos correspondientes donde proceda. En el Anexo: Planos se adjuntan los planos del PTEOITS.

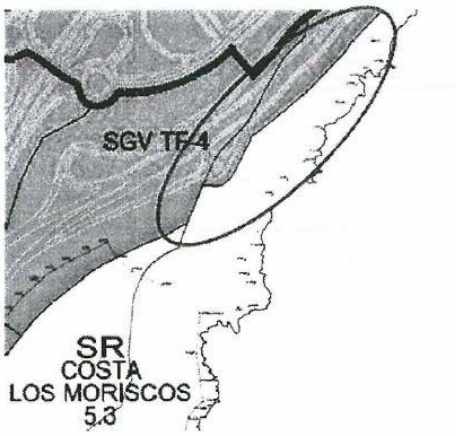
En los planos de OP Ordenación Pormenorizada e incorpora el trazado definitivo del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur,

aprobación definitiva de marzo de 2009 desde el Intercambiador hasta el límite municipal del Rosario.

A su paso por la zona de la Estación de Depuración , el trazado del Tren del Sur es sensiblemente paralelo a la Vía de Penetración (TF-4), tal y como se observa en las imágenes siguientes:



Plano OE-1.1 "Síntesis del modelo de ordenación estructural" (Tomo 1.4) de la Ordenación Estructural

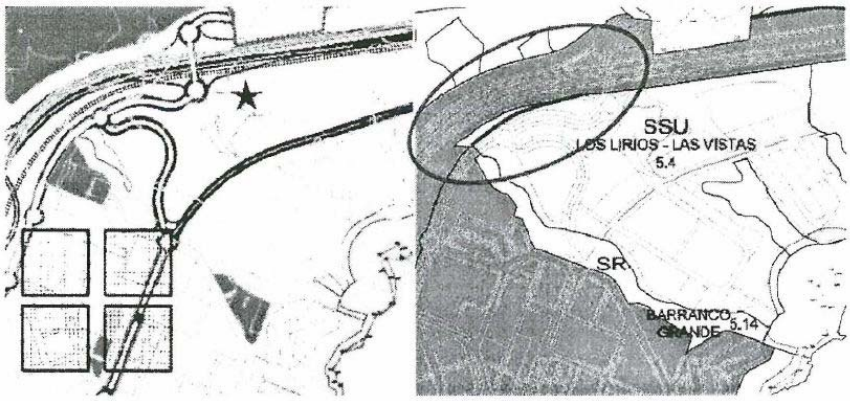


Plano OE-2.1 "Clasificación del suelo y categorías" (Tomo 1.4) de la Ordenación Estructural

Analizando ambos planos se observa que existe un tramo del trazado del Tren del Sur incluido en el "SGV TF-4" , de Suelo Urbano Consolidado, y un tramo incluido en el "SR Costa Los Moriscos 5.3" clasificado y categorizado como Suelo Rústico de Protección Costera (indicado dentro del círculo azul), En relación a este último tramo mencionado, hay que plantearse si la clasificación y categoría asignada al mismo es la conveniente y "suficiente" para destinar dicho suelo para la infraestructura ferroviaria . Si no es posible incluir esa franja de suelo en la "SGV TF-4" de Suelo Urbano Consolidado, en su defecto parece adecuado cambiar su categoría a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

En el plano de OE-2 Clasificación del Suelo y Categorías se redelimita la categoría de Protección de Infraestructura del Suelo Rústico situado en la zona costera de la Refinería y del Polígono Costa Sur, para que el trazado del Tren quede integrado en ella.

Otro caso es el del tramo del Tren del Sur junto a la curva de la TF-1 cercana a Añaza, que se muestra también a continuación en los planos "Síntesis del modelo de ordenación estructural" y "Clasificación del suelo y categorías":



Una franja de suelo ocupado por el Tren del Sur que se muestra dentro del círculo rojo y está dentro del Sector de Suelo Urbanizable (SS U) "Los Lirios-Las Vistas 5.4". Se plantea aquí de nuevo la necesidad de asegurar que la clasificación del suelo ocupado por el Tren del Sur no condiciona destinarlo a tal fin. Si no es posible incluir esa pequeña zona en el SGV TF-1 (según lo que propone la línea azul), lo cual es deseable, se entiende que, al menos, se asegure que para dicha parcela la ficha urbanística contempla la cesión de dicho suelo para infraestructuras, en este caso para el Tren del Sur.

En el plano de OE-2 Clasificación del Suelo y Categorías y en los de OP Ordenación Pormenorizada se redelimita la categoría de Protección de Infraestructura del Suelo Rústico a costa de reducir el recinto del Sector Los Lirios – Las Vistas, resolviéndose el reparo expuesto.

b.2. Intercambiadores. El PTEOITS en su aprobación definitiva de 2009 contempla la implantación de un Intercambiador de Transportes en la zona de Acorán, como estación para el Tren del Sur. Se ha observado que dicho Intercambiador solamente se ha contemplado en el plano OE-2.3 "Usos globales característicos" (Tomo 1.4) de la Ordenación Estructural, no estando reflejado en los planos "Síntesis del modelo de ordenación estructural", "Sistemas estructurantes de viario y de transportes", "Red de aparcamientos" y "Sistemas estructurantes de espacios libres, dotaciones y equipamientos" de la Ordenación Estructural, así como en los planos "Usos y gestión urbanística" y "Alineaciones, rasantes y zonas de edificación (tipologías)" de la Ordenación Pormenorizada, donde se considera fundamental que sí se contemple, independientemente de que en el proceso de diseño de dicho Intercambiador y del propio trazado de Tren del Sur puedan surgir cambios en lo sucesivo.

Donde sí se ha contemplado el Intercambiador es en el Fichero de Ordenación Urbanística: la ficha urbanística del "AOU 5 TF-1" incluye, en el apartado "Dotaciones y espacios libres de la estructura general", una superficie de 17.263 m2 para un Sistema General para Intercambiador, el cual se entiende que está destinado al Intercambiador de Acorán del Tren del Sur.

En los planos de OP Ordenación Pormenorizada y en el OE-4.0 Sistemas Estructurantes de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos se grafía y trama con el detalle la parcela del intercambiador de Acorán.

C. Tren del Norte:

El PTEOITN, como desarrollo de lo previsto en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, ha sido aprobado en su fase de Avance a finales de 2009. Se trata por tanto de una infraestructura ya prevista en el planeamiento insular y que se encuentra ahora en fase de desarrollo. El PTEOITN contempla un trazado que tiene su inicio en un entronque de dos ramales con el trazado de! Tren del Sur en la zona de Añaza, siendo el total del trazado previsto en el municipio de Santa Cruz en túnel salvo pequeños tramos en superficie y falso túnel. Dado que se encuentra ya definido un trazado y aprobado en fase de Avance, y el PGOU de Santa Cruz es un documento en actual revisión y con una duración considerable, se estima adecuado que se contemple el trazado del Tren del Norte dada la envergadura e importancia del proyecto. Se adjuntan en el Anexo: Planos los planos del trazado del Tren del Norte en el municipio de Santa Cruz.

Se anexan a este informe los siguientes planos:

a) Plano de definición del aparcamiento en Tíncer, vinculado a la Línea 2 de Tranvía.

b) Planos de trazado del Proyecto Básico de la Línea 3 de Metro Ligero en Tenerife entre Recinto Ferial y Muelle Norte y ampliación a las Teresitas.

c) Planos del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

d) Planos del Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Norte en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

El PTEOINT ha sido aprobado sólo en su fase de Avance, por lo que no puede ser recogido en el Plan General hasta que se apruebe definitivamente.

INFORME DEL SERVICIO CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE CARRETERAS

En relación con el informe emitido por el Servicio de Conservación y Explotación de Carreteras a continuación se refieren las consideraciones que han de tenerse en cuenta en relación con las carreteras insulares:

A. Autovía TF11

a1. La autovía TF11 tiene una IMD (intensidad media diaria) de 20.010 veh/día. Este valor es una media anual, presentando en los meses de verano valores superiores a los 33.000 veh/ día. Con objeto de evitar un incremento de las retenciones que se producen en la época estival, se debe prever la reserva de espacio para un carril bus que una la capital con la Playa de las Teresitas.

En el plano OE-3 Sistemas Estructurantes de Viario y de Transporte y en los planos de OP Ordenación Pormenorizada se representa el trazado de la Línea 3 desde el Recinto Ferial hasta la mitad de la Playa de Las Teresitas, que supone una alternativa al carril – bus solicitado.

a2. De acuerdo al ARTÍCULO 73.2 del Reglamento de Carreteras de Canarias han

sido eliminadas las 2 glorietas propuestas para resolver el acceso al SSU~ 1 A y al Instituto Oceanográfico.

a3. El acceso a Cueva Bermeja se resuelve a distinto nivel. Para poder evaluar la viabilidad de este enlace se deberá tener en consideración lo siguiente:

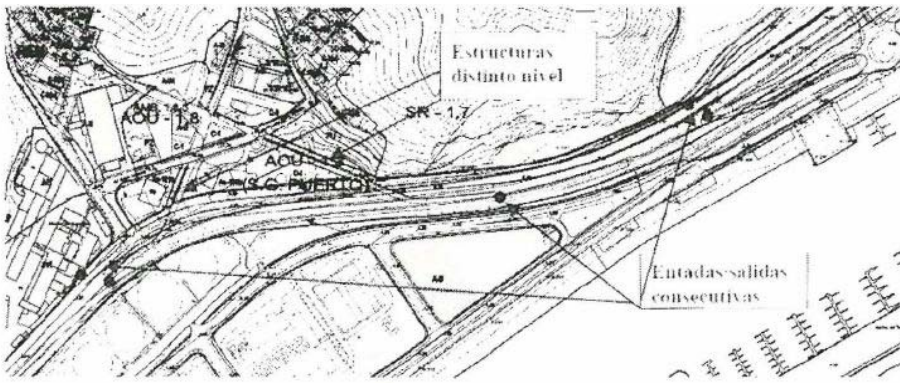
a) Se deberá aportar perfil longitudinal de las estructuras a distinto nivel para poder verificar el cumplimiento de los gálibos y pendientes máximas admisibles de acuerdo a la Instrucción de Carreteras 3.1. I.C.

En el plano OP-1 de Alineaciones, Rasantes y Zonas de Edificación se detallan las rasantes que justifican el cumplimiento de los gálibos y pendientes máximas admisibles.

b) Las salidas y entradas a las autovías deberán tener carriles de cambio de velocidad (aceleración/deceleración) condicionante que no se ha tenido en cuenta.

Las salidas y entradas a la vía tienen previstos carriles de cambio de velocidad, según se puede comprobar en el mismo plano de OP-1.

c) Se deberán cumplir las distancias de seguridad entre entradas y salidas consecutivas en autovías de acuerdo con la Norma 3.1 I.C. En el caso de que estas distancias no se cumplan, como es el caso, se unirán ambos carriles de cambio de velocidad.



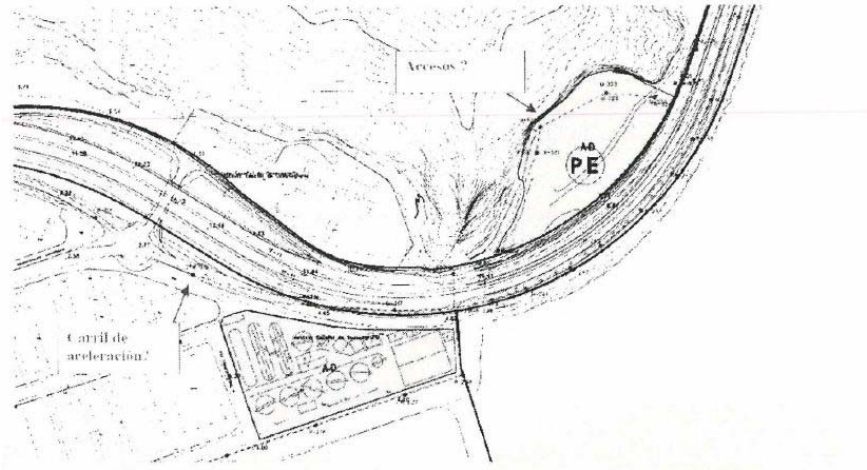
Tal y como se puede apreciar en los planos de OP Ordenación Pormenorizada se han unido ambos carriles.

a4. No se justifica en el documento, la eliminación del carril de aceleración (lada mar) del enlace del Instituto Oceanográfico.

Se trata efectivamente de un error, que se ha corregido, pudiéndose comprobar en los planos OP de Ordenación Pormenorizada. En este enlace, con

la introducción de la línea 3 del tranvía se produce una interferencia entre el propio trazado del tranvía y los carriles de acceso, lado mar, que debe resolver el proyecto que se redacte a tal fin.

a5. No se han contemplado los accesos al suelo ubicado en el margen izquierdo (lado montaña) de la autovía TF12 denominado AD~ PE, mostrado en la imagen adjunta. Por tratarse de una autovía, éstos deben disponer de carriles de aceleración/deceleración y cumplir las distancias de seguridad entre entradas y salidas consecutivas de acuerdo con la Norma 3.1 LC, cuestiones que no han sido tenidas en cuenta y que implican este suelo sea inviable.

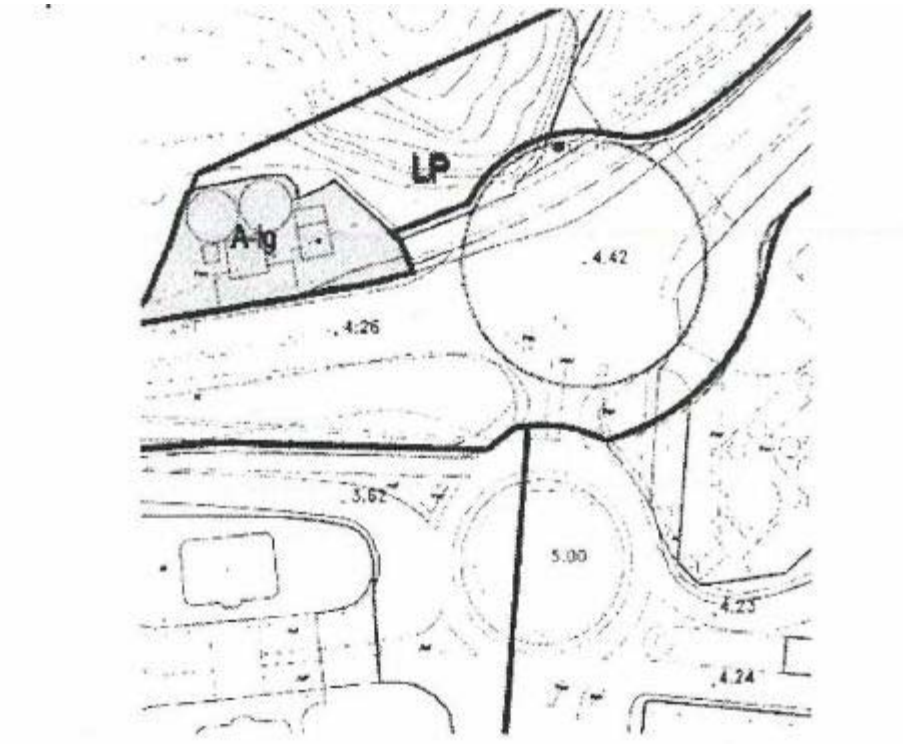


No es necesaria la incorporación de los accesos al suelo en cuestión, porque por motivos ajenos a este informe el uso previsto ha sido eliminado y su situación urbanística pasa a ser Suelo Rústico en la categoría de protección paisajística.

a6. La distancia de separación entre la nueva glorieta ubicada frente a la fábrica de cementos y la ya existente en la vía de servicio portuaria no es suficiente para garantizar que no se produzcan retenciones en el inicio del viario insular.

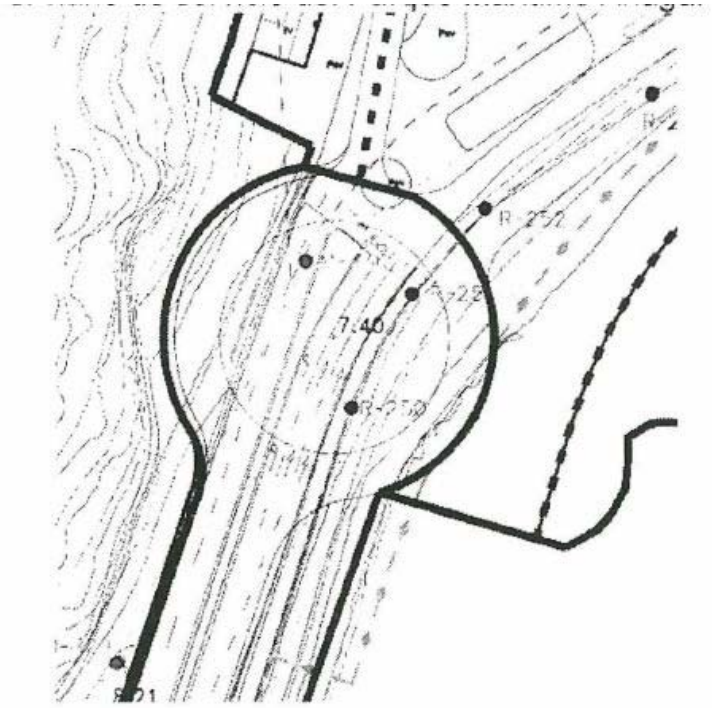
Por tanto, se deberá rediseñar la intersección, bien alejando ambas glorietas (desplazando la de la TF11 hacia el noroeste) o convertir la dos rotondas en una única glorieta elíptica.

En cualquiera de los casos, el silo de cemento no podrá acceder a tal rotonda, tal y como se refleja en los planos del Documento.



Se opta por eliminar la glorieta del tronco de la Autovía, manteniéndose el funcionamiento actual del enlace.

a7. Se ha mejorado la geometría en planta de la glorieta final de la carretera TF11. Se ha eliminado el viario de servicio del Parque Marítimo Anaga.



B. Carretera TF12

b1. En el tramo comprendido entre los puntos kilométricos 1 +220 hasta el pk 2+000 (margen izquierdo) se contempla la ubicación de un suelo para equipamiento social asistencial y servicios comunitarios.

No se ha estudiado mediante el correspondiente estudio de tráfico la idoneidad de esta ubicación (polos a unir, características del corredor que une los mismos, tipos de vehículos, movimientos a realizar ...).

No obstante, la carretera TF 12 en el tramo considerado no tiene las características geométricas (se aporta imagen) para permitir la ubicación de los citados equipamientos.

Por motivos ajenos a este informe el uso de equipamiento previsto en esta zona ha sido eliminado y su situación urbanística pasa a ser Suelo Rústico en la categoría de protección agraria.

C. Carretera TF111

La glorieta planteada en el eje prolongación de la CI Rubens Marichal López ha sido eliminada por una intersección T, diseño adecuado para la intersección de estos dos viarios.

D. Carril bus

El plan objeto de este informe contempla el carril bus existente en la actualidad en Santa Cruz así como sus conexiones futuras con los corredores de acceso a la cuidad

E. Autopista TF5

e1. En la autopista TF5 se deben cumplir las distancias de seguridad entre entradas y salidas consecutivas de acuerdo con la Norma 3.1 I.C que se exponen textualmente:

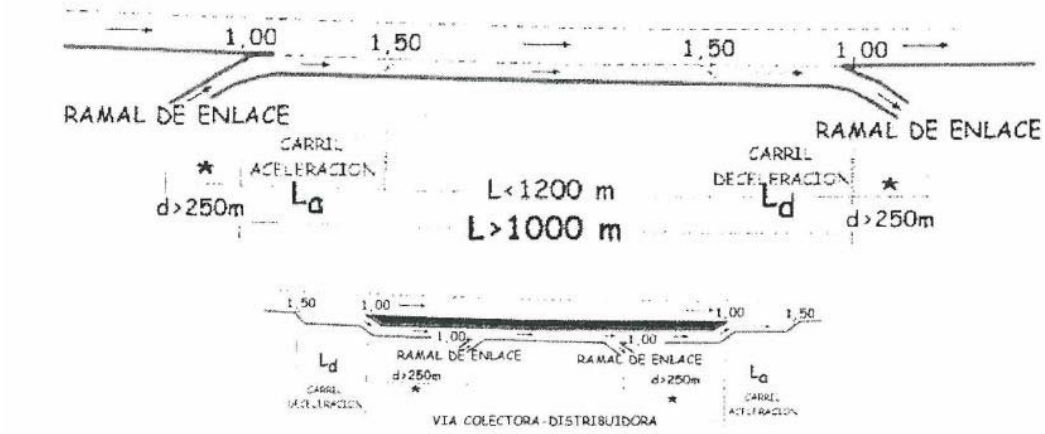
a) La distancia entre el final de un carril de aceleración y el principio del de deceleración consecutivo será como mínimo de mil doscientos metros (100 m).

b) La distancia entre el final de un carril de deceleración y el principio del de deceleración consecutivo será como mínimo de mil metros (1000 m).

c) La distancia entre el final de un carril de aceleración y el principio del de aceleración consecutivo no será inferior a mil metros (1000 m).

En el caso de que no se cumplan estas distancias (figura 7.4 b) se unirán

ambos carriles de cambio de velocidad, debiendo tener el resultante una longitud mínima de mil metros (1000 m).



Por tanto, uniendo los carriles de cambio de velocidad de los tres enlaces consecutivos: enlace norte-sur, enlace eje Salud-Chorrillo y enlace de Taco, se cumplen las mencionadas distancias.

Esta unión debe realizarse tanto en el margen derecho como en el izquierdo de la autopista TF5, correcciones que en el presente documento no han sido realizadas.

Se estima que las indicaciones expuestas son propias más de un proyecto de urbanización que de un Plan General y aún más, en el caso de esta vía, que se caracteriza por estar muy condicionada por la falta de espacio libre en sus márgenes, congestionada por las edificaciones de gran volumen. Las determinaciones que emanaran de las soluciones que se solicitan no podrían ser, por lo tanto, vinculantes para la categorización del suelo, o para determinar el retranqueo edificatorio. No obstante, desde el inicio de la redacción del documento "allá por el año 1" fue siempre intención del equipo redactor incluir todos aquellos aspectos, relacionados con las infraestructuras viarias, aunque fueran más de detalle, para volcar en un solo documento las propuestas o proyectos que las diferentes Administraciones iban contemplando para la Ciudad o para el Área Metropolitana para intentar coordinarlas lo mejor posible, ofreciendo siempre, aunque en lo posible, soluciones consensuadas. Deseamos dejar constancia del buen entendimiento que siempre tuvimos con este Servicio del Cabildo, por la disposición que su personal siempre mostró hacia este equipo redactor de la Revisión del Plan General.

e2. Se ha eliminado la conexión planteada con la prolongación de la G/Diego de Almagro. El fondo de saco dispuesto debe cumplir las limitaciones de la propiedad dispuestas en [a Disposición Transitoria Segunda de la ley de Carreteras:

CLASE DE CARRETERA	DOMINIO PUBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
Autopista	8,00	17,00	5,00	35,00

PROPUESTA DE CONCLUSIONES

De conformidad con lo anteriormente expuesto y a los efectos de la adecuación del Plan a[Modelo Territorial de Ordenación Insular ya las competencias sectoriales de esta Administración, se proponen las siguientes conclusiones:

PRIMERO.-Consideraciones en relación con el Plan Insular de Ordenación de Tenerife y el Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife

Se informa con carácter CONDICIONADO, debiendo realizarse las siguientes correcciones:

a) Aclarar a qué categorías de suelo rústico se han adscrito los terrenos excluidos del sector SSU 2.1 Valle Tahodio delimitado en el documento de aprobación provisional, a fin de comprobar su compatibilidad con el Plan Insular.

b) Los suelos urbanizables no secta rizad os de Jagua (SUNSD Jagua 1.2 y Jagua 1.3) deberán clasificarse como suelo rústico de protección minera coincidente con el ámbito extractivo de los Pasitos y el resto como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

c) Reclasificar la parte del ámbito del sector SSU 5.16 Z.AL. SIC 1 coincidente con el anterior SSU 5.18 Montaña Talavera como Suelo Rústico de Protección TerritorialActuaciones Territoriales.

d) Dado el carácter estratégico del resto del sector SSU 5.16 Z.A.L. SIC 1 deberán reservarse estos terrenos las necesidades industriales de carácter comarcal.

e) Debe incorporarse en el documento la justificación de los sectores de suelo urbanizable SSU 1.1 El Cercado, SSU 5.14 El Tablero 1, SSU 5.17 El Tablero 2, SSU 5,18 Llano del Moro 1, SSU 5.19 Llano del Moro 2, SSU 1.3 Pista los Valles y SSU 1 A Valleseco de acuerdo con los criterios del PIOT.

f) Debe clasificarse como suelo rústico en la categoría que corresponda los terrenos coincidentes con la Unidad de Actuación AMB. 1.7.4.8 La ladera B.

g) Debe adecuarse la justificación del sector SSU 5.5 Costa Cardón a la nueva delimitación del mismo.

h) Deberá incorporarse en las condiciones al desarrollo del PE de Igueste de San Andrés la prohibición de urbanizar aquellos terrenos con pendiente superior al 50%.

i) Deberán completarse las determinaciones de ordenación que establece el Plan Insular para los asentamientos rurales.

j) Debe especificarse en el régimen de la categoría de suelo rústico de protección minera que su objetivo, en coherencia con el ARH de Protección Territorial al que se adscribe, es acoger instalaciones y edificaciones

vinculadas al ejercicio de actividades que por su naturaleza deban ubicarse aisladas y no requieren conformar áreas urbanizadas.

k) Debe justificarse en coherencia con las condiciones flsicas reales de los terrenos la readscripción de las ARH de Protección Territorial, Protección Económica 2 y Protección Ambiental 2 a Protección Ambiental 1.

l) El terrero insular Pancho Suárez debe clasificarse como suelo rústico en la categoría que corresponda por incumplimiento del artículo 2392.5.a) del PIOT.

m) El Parque de Las Mesas debe clasificarse como suelo rústico en la categoría que corresponda.

n) Se requiere un desarrollo más pormenorizado que el del Plan Insular del régimen de usos e intervenciones del suelo rústico del Plan General.

o) Deben incorporarse las correcciones indicadas en el apartado c4 de este informe referida al régimen normativo del suelo rustico.

p) Debe suprimirse la calificación expresa del centro de visitantes del Parque Rural de Anaga.

q) Los usos industriales permitidos en las áreas con uso predominante distinto del industrial no podrán superar los límites de emisión de ruidos establecidos en el artículo 3142 en consonancia con el artículo 3623.3, ambos del PIOT.

r) Deben suprimirse las categorías de uso turístico de hotel especializada no vacacional con oferta de equipamiento complementario singular. apartamento y hotel apartamento al no encontrarse entre las excepciones admisibles fuera de las Zonas Turísticas definidas en el PTEOIT.

s) Suprimir en la regulación de usos pormenorizados la posibilidad de sustitución parcial o total del uso principal de una parcela por el uso turístico. Deberán delimitarse las áreas donde resulte es adecuada la implantación del uso turístico de acuerdo con la capacidad de negocio existente y previsible, así como el establecimiento de las condiciones de localización y los límites de crecimiento.

t) La admisibilidad del uso turístico de pensión debe justificarse de acuerdo con el PTEOTT y adecuar sus condiciones a lo indicado en el apartado a2.1 de este informe.

u) La admisibilidad de los campamentos de turismo está remitida al Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos de Turismo.

SEGUNDO.-Consideraciones en relación con la protección del Patrimonio Histórico

Se informa con carácter CONDICIONADO, debiendo realizarse las correcciones de acuerdo con el contenido del apartado correspondiente de este informe.

TERCERO.-Consideraciones en relación con la protección del Medio Ambiente

Se recomienda la toma en consideración de las sugerencias indicadas en apartado correspondiente de este informe relativo a las medidas correctoras y compensatorias de los posibles impactos al paisaje.

CUARTO.-Consideraciones en relación con las infraestructuras ferroviarias

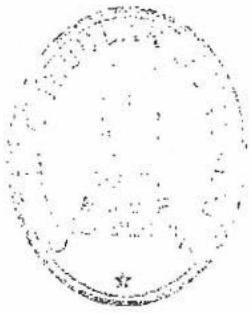
Se informa con carácter CONDICIONADO de acuerdo con lo indicado en el cuerpo de este informe en el que se muestran las diferencias e incompatibilidades entre la Revisión PGOU 2009 y las infraestructuras ferroviarias insulares aprobadas por los correspondientes Planes Territoriales Especiales. Por ello deberá corregirse el documento del Plan General de Santa Cruz de Tenerife para cumplir el objetivo de alcanzar la mayor coherencia posible entre los diversos instrumentos de planeamiento y la optimización de las condiciones de implantación de las diversas infraestructuras ferroviarias ya existentes y en planificación.

QUINTO.-Consideraciones en relación con la protección de las Carreteras Insulares

Se informa con carácter CONDICIONADO, debiendo realizarse las correcciones de acuerdo con el contenido del apartado correspondiente de este informe."

Por todo lo expuesto. el Consejo de Gobierno Insular **ACUERDA** informar la **"Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife",** en el sentido señalado."

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.



LA JEFA DEL SERVICIO,

-Alicia Concepción Leirachá-

4.3.7.- **ANEXO ÚNICO. Respecto de las competencias que en materia de patrimonio histórico ostente esta Corporación insular.**

"PRIMERO.- Con fecha 6 de mayo de 2010 el-Servicio Técnico de Planes Insulares del Cabildo Insular de Tenerife solícita a este Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico informe sobre el Documento para la Aprobación Definitiva 2009 de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife respecto de las competencias que en materia de Patrimonio Histórico ostenta esta Corporación Insular.

SEGUNDO.- La Lay 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias(LPHC) establece en su artículo 8.3c que corresponde a los Cabildos Insulares emitir *"informe en la tramitación de los catálogos arquitectónicos municipales* y en todos *aquellos casos que en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico afecten a bienes de interés cultural…"*

TERCERO.- Con fecha 25 de junio de 2007, este Servicio da Cultura y Patrimonio Histórico emitió un Informe, propuesta relativo al Documento de Aprobación Provisional 2006 para la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de. Tenerife, con el fin de incorporar aquello que estimase como procedente al Informe Institucional que, sobre el mismo tenor, debía ser evacuado por el Cabildo Insular.

El referido informe institucional, de fecha 29 de junio de 2007, en su apartado F ("Respecto a la protección del patrimonio histórico"), apenas sí recogió algunas de las consideraciones contenidas en el Informe sectorial y, en general, muy poco tiene que ver con el contenido del mismo.

Por este motivo y habiéndose que son muy escasas las modificaciones realizadas por parle del Documento de Revisión del PGO respecto al informe sectorial, se vuelve a insistir en la mayoría de los aspectos que se propone debieran ser subsanados, como garantía para la salvaguarda del rico y variado patrimonio histórico del municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Asimismo y aun teniendo en cuenta el carácter de mera propuesta del Informe sectorial, se solicita que, atendiendo al esfuerzo que requiere el análisis de un documento tan complejo como el que nos ocupa, se tengan en cuenta las consideraciones que aquí se plasman para incluirlas en el Informe institucional, máxime si se considera que han sido planteadas desde la necesidad de proteger y conservar el patrimonio histórico del municipio.

CUARTO.- En cualquier caso, el Informe de este Servicio de 25 de junio de 2007 fue analizado con los redactores del Documento de Revisión del PGO, para que se valoraran las consideraciones que, desde la perspectiva de la protección del Patrimonio Histórico, se vertían en él.

Sin embargo, dicho equipo redactor sólo ha considerado atender alguna de las sugerencias y propuestas plasmadas en aquel Informe. En concreto, sólo ha recogido la catalogación de una veintena de los más de 550 inmuebles que se propusieron en el mismo. Y ello después de que hayan transcurrido 3 años y el Documento de Revisión del PGO haya requerido un nuevo trámite de información pública, con plazo suficiente para haber admitido al menos alguna de las propuestas incluidas en el Informe sectorial evacuado por esta Sección Técnica del Área del Cabildo que ostenta las competencias en materia de protección del patrimonio insular.

Se ha podido comprobar que a lo largo de estos tres años han sido demolidos 19 inmuebles de los incluidos en la propuesta de catalogación del Informe de 2007. Algunos de ellos (como se aprecia en las fotos adjuntas) con un valor patrimonial y constructivo idéntico - cuando no superior- a diversos inmuebles que si se catalogan, y cuya desaparición ha constituido, a juicio de quienes suscriben, una merme importante para el patrimonio histórico del término municipal.

QUINTO.- En estas circunstancias, se insiste nuevamente ante los órganos responsables de la aprobación definitiva de la Revisión del PGO, que las propuestas contenidas en este Informe, en lo referido a las distintas categorías de Bien de Interés Cultural, debieran ser incorporadas al mismo con carácter vinculante.

Y esto es así porque los Cabildos Insulares ostentan por ley las competencias autorizatorias respecto a los BIC. En consecuencia, parece -lógico que el Informe que se emita desde esta Sección Técnica relativo a la ordenación propuesta para los ámbitos BIC, a su régimen de usos, a la catalogación de los inmuebles existentes, y demás aspectos que puedan afectar a los valores patrimoniales de éstos, debieran asumirse con carácter vinculante para la aprobación definitiva del planeamiento. De esta manera se garantizarla la coherencia y la legitimidad entre una ordenación urbanística autorizada por el Area competente del Cabildo-y las obras y usos que se permitirían a partir de la misma.

En este sentido, cabe señalar que la normativa patrimonial y la urbanística indican la necesidad de que los PEP de los Conjuntos Históricos sean informados favorablemente por parte del Cabildo, previo conocimiento de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico. Con este procedimiento se garantiza que el traspaso del régimen autorizatorio del Cabildo a los. Ayuntamientos en estos recintos se realice bajo la legitimidad de una ordenación aprobada por las Corporaciones Insulares.

Por analogía, cabe suponer que, para las restantes categorías de BIC, la ordenación que da cobertura legal-a las obras y usos que se desarrollen en ellos y en sus entornos-de protección deba estar igualmente autorizada o, al menos, informada favorablemente por los Cabildos en el trámite-de aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento, esto es, el PGO.

La segunda parte de este Informe, referida a otros aspectos de índole patrimonial -entre ellos la oportunidad y conveniencia del Catálogo respecto a inmuebles fuera dé ámbitos BIC-, posee un carácter legal no vinculante y de mera recomendación. No obstante, en este sentido se propone reiterar mayor atención a los contenidos de los Catálogos municipales. Los informes técnicos de esta Sección suelen resaltar frecuentes carencias, así como la insuficiencia de dichos documentos, que dejan sin protección un número considerable de inmuebles de interés y para los que no existe otro instrumento legal, aparte del Catálogo, que garantice su conservación.

Si bien es cierto que la catalogación es una competencia municipal, no es menos cierto que la conservación del patrimonio es una competencia concurrente atribuida por la LPHC a los Cabildos Insulares y a los Ayuntamientos; por lo que la valoración que la Administración Insular realice respecto a la necesidad de preservar determinados bienes patrimoniales de la isla deberá ser tenida en cuenta a los efectos de evitar la desaparición de los mismos.

En este, sentido cabe señalar que, de la propuesta de inmuebles a catalogar formulada en el Informe de este Servido de fecha 25 de junio de 2007, a día de hoy han sido demolidos los siguientes (Ver Anexo Fotográfico):

1.- Siete inmuebles en la C/ Alicante n°2 al 12. (Foto 1).

2.-C/ Buenos Aires n°41 (Foto 2).

3.- C/ Los Molinos n°55 y57 (Foto 3):

4.- C/Pérez Zamora n°21 (Foto 4): inmueble en estilo ecléctico de gran originalidad, por su conformación en torreón achaflanado en la esquina.

5.- C/Pérez Zamora n° 9 y 11 (Foto 5): estos dos inmuebles poseían un notable valor ambiental desde la perspectiva patrimonial. Son varios los inmuebles de similar o inferior calidad que se protegen en el Catálogo.

6.- C/El Olvido n°7 esquina C/ Isla de La Gomera (Foto 6).

7.- Edificio Vitabana (Foto 7): extraordinario ejemplo de arquitectura racionalista en un inmueble de función industrial. Junto con la Fábrica La Belleza, el único que existía en la isla de Tenerife, obra de Marrero Regalado.

8.- C/El Pilar n° 31 (Foto 8): extraordinario ejemplo de racionalismo expresionista, de bastante calado en la isla.

9.- C/Álvarez de Lugo n°52 (Foto 9): esta casa terrera desaparecida constituye uno de los ejemplos más singulares -junto con las restantes- de las viviendas levantadas por la Sociedad Constructora El Progreso hacia 1903, bajo diseño de Antonio Pintor, en una operación pensada para dotar de viviendas de cierta calidad ambiental a las familias obreras. Esta experiencia resultó fallida, pues el recurso del espacio ajardinado frente a la fachada fue pronto olvidado. Constituyen, pues, ejemplos muy sugerentes de una forma de entender la arquitectura social a principios del siglo XX.

10.-C/San Miguel n°17 y19 (Foto 10): inmueble para el que el Ayuntamiento de Santa Cruz solicitó informe a este Servicio sobre los valores patrimoniales del inmueble y la conveniencia de su demolición. El informe de este Servicio destacó los valores del edificio, proponiendo que se conservara.

11.- C/Enrique Wolfson n°47 (Foto 11): magnífico ejemplo de arquitectura tipo cottage, con resabios clasicistas.

SEXTO.- Una vez analizado el nuevo Documento en su globalidad y el contenido del Tomo 3.1 dedicado al Catálogo de Protección a él incorporado, desde el punto de vista de los objetivos de protección y conservación del patrimonio cultural, así como respecto a las determinaciones de carácter urbanístico contenidas en el Documento que afectan a dicho patrimonio, se establecen las siguientes consideraciones:

6.1.- Respecto al documento intitulado Tomo 3.1. “Memoria del Catálogo de Protección, Normas de Protección, Planos de Patrimonio Histórico”

Se observan algunas carencias relacionadas con la necesidad de completar información relevante respecto a los diferentes bienes con expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, así como otros aspectos que a continuación se desglosan.

6.1.1.- En el LISTADO DE BIC de la pág.18 no se han incluido los siguientes BIC con expediente de declaración ya finalizado:

- Antiguo Colegio de la Asunción (delimitación), declarado mediante decreto 171, de 22 de julio de 2008.

- Antiguo Hospital Civil (delimitación), declarado mediante decreto 118, de 25 de mayo de 2008.

- Antiguo Mercado (delimitación), declarado mediante decreto 236, de 9 de diciembre de 2008.

- Edificio del Ayuntamiento (delimitación), declarado mediante decreto 117, de 27 de mayo de 2008.

- Círculo de Amistad XII de Enero (delimitación), declarado mediante decreto 132, de 10 de junio de 2008.

- El Guerrero de Goslar, con la categoría de Bien Mueble, declarado mediante decreto 158, de 12 de junio.de 2007.

- Ermita de San Telmo (delimitación), declarado mediante decreto 21, de 17 de febrero de 2009.

- Escuela de Artes Aplicadas y Oficios (delimitación), declarado mediante decreto 154, de 7 de julio de 2008.

- Femme Bouteille, con la categoría de Bien Mueble, declarado mediante decreto 353, de 18 de septiembre de 2007.

- Iglesia de N. de la Concepción (delimitación), declarado mediante decreto 243, de 23 de diciembre de 2008.

- Iglesia de San Francisco (delimitación), declarado mediante decreto 242, de 23 de diciembre de 2009.

- Museo Municipal (delimitación), declarado mediante decreto 116, de 27 de mayo de 2008.

- Palacio de Carta (delimitación), declarado mediante decreto 127, de 3 de junio de 2008.

- Parlamento de Canarias (delimitación), declarado mediante decreto235, de 9 de diciembre de 2008.

- Teatro Guimerá (delimitación), declarado mediante decreto 146, de 1 de julio de 2008.

- Castillo de Paso Alto no está todavía declarado. Habría-que incorporarlo a la lista de los incoados.

- Molino de Cuevas Blancas está ya declarado, mediante decreto 416, de 18 de diciembre de 2007.

- Molina de Barranco Grande está ya declarado mediante decreto 418, de 18 de diciembre de 2007.

- Plaza Weyler no se encuentra anulado —como se indica en el cuadro- sino que ha sido remitido a la Administración estatal para que continúe con su tramitación.

- El Conjunto de Muelles, Almacenes y Varaderos de Valleseco y el Bco. del Muerto no son expedientes caducados, pues pese a haberse incoado en 1990 y 1992, respectivamente, no cuentan con denuncia expresa de mora, que constituye la única vía jurídica para propiciar la caducidad del expediente. En consecuencia, habría que incorporarlos como expedientes incoados y con plena vigencia jurídica.

* Habría que incluir, asimismo, los BIC, recientemente incoados, con categoría de Monumento, a favor del Espacio Cultural El Tanque, así como de la Hacienda de Las Palmas de Anaga.

1.- En la Memoria del Catálogo de Protección (Pag.56) se modifica el apartado "A.- Grado de protección INTEGRAL" de la siguiente manera:

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 los inmuebles declarados BIC, asignándoles el grado de protección INTEGRAL, cuya relación se detalla en el capítulo 3 "Bienes de Interés Cultural" de esta Memoria.

2.- La relación de BIC de la pag. 19 de la Memoria del Catálogo de Protección se actualiza, recogiendo el listado del reparo:

RELACIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)				
Denominación	Categoría	Incoación	Declarado	
			BIC	Delimitación
BIENES DE INTERÉS CULTURAL DECLARADOS EXPRESAMENTE				
Palacio de Carta	Monumento		Decreto 7 07/03/1947	Decreto 127 3/06/2008
Museo Municipal	Monumento		Decreto 474 01/03/1962	Decreto 116 27/05/2008
Antiguo Mercado	Monumento	Resolución 22/01/82	Decreto 1.464 16/03/1983	Decreto 236 9/12/2008
Teatro Guimerá	Monumento	Resolución 22/01/82	Decreto 1.464 16/03/1983	Decreto 146 1/07/2008
Templo Arciprestal de Ntra. Sra. de la	Monumento	Resolución 06/03/81	Decreto 2.653 28/07/1983	Decreto 243 23/12/2008

Concepción				
Antiguo Hospital Civil	Monumento	Resolución 17/06/81	Orden 02/12/1983	Decreto 118 25/05/2008
Edificio del Círculo Amistad XII Enero	Monumento	Resolución 30/12/82	Decreto 602 20/12/1985	Decreto 132 10/06/2008
Escuela de Artes Aplicadas y Oficios Artísticos	Monumento	Resolución 07/04/82	Decreto 30 07/02/1986	Decreto 154 7/07/2008
Iglesia Parroquial de San Francisco	Monumento	Resolución 12/01/83	Decreto 30 07/02/1986	Decreto 242 23/12/2009
Edificio del Ayuntamiento	Monumento	Resolución 12/01/83	Decreto 30 07/02/1986	Decreto 117 27/05/2008
Edificio del Antiguo Colegio de la Asunción	Monumento	Resolución 22/07/82	Decreto 50 14/03/1986	Decreto 171 22/07/2008
Ermita de San Telmo	Monumento	Resolución 30/11/81	Decreto 50 14/03/1986	Decreto 21 17/02/2009
Edificio del Parlamento de Canarias	Monumento	Resolución 19/07/84	Decreto 50 23/04/1992	Decreto235 9/12/2008
Castillo de San Andrés	Monumento	Resolución 02/03/94	Decreto 308 12/07/1993	
Castillo de San Juan Bautista	Monumento	Resolución 02/03/94	Decreto X 12/07/1993	
Archivo Histórico Provincial	Archivos		Decreto X 10/11/1997	
Barranco del Pilar	Zona Arqueológica	Resolución 06/06/96	Decreto X 11/01/2000	
Castillo de San Joaquín	Monumento	Resolución 02/03/94	Decreto 22 15/02/2000	
Molino de Llano del Moro	Sitio Etnológico	Resolución 11/04/01	Decreto 77 17/05/2005	
Almacén de CEPSA	Monumento	Resolución 13/11/02	Decreto 99 01/06/2005	
Edificio del Casino de Tenerife	Monumento	Resolución 29/12/04	Decreto 59 16/05/2006	
Institución Villasegura-Antigua Escuela de Comercio	Monumento	Resolución 13/04/05	Decreto 91 04/07/2006	
Cementerio San Rafael y San Roque	Monumento	Resolución 14/04/05	Decreto 99 11/07/2006	
Iglesia de Ntra. Sra. de las Nieves de Taganana	Monumento	Resolución 29/03/05	Decreto 130 26/09/2006	
El Toscal	Conjunto Histórico	Resolución 05/04/05	Decreto 2 16/01/2007	

El Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro	Conjunto Histórico	Resolución 08/09/05	Decreto 67 02/04/2007	
El Guerrero de Goslar	Bien Mueble		Decreto 158 12/06/2007	
El Antiguo Santa Cruz	Conjunto Histórico	Resolución 05/04/05	Decreto 299 31/07/2007	
Femme Bouteille	Bien Mueble		Decreto 353 18/09/2007	
Casa Mascareño	Monumento	Resolución 23/01/01	Decreto 147 01/07/2008	
Templo Masónico	Monumento	Resolución 01/09/02	Decreto 390 06/11/2007	
Molino de Cuevas Blancas	Sitio Histórico		Decreto 416 18/12/2007	
Molino de Barranco Grande	Sitio Histórico		Decreto 418 18/12/2007	
Ermita Santa Catalina de Taganana	Monumento	Resolución 28/10/04	Decreto 85 29/04/2008	
Edificio La Financiera	Monumento	Resolución 03/11/02	Decreto 194 16/09/2008	
La Gallega	Zona Arqueológica	Resolución 13/12/01	Decreto 209 21/10/2008	
BIENES DE INTERÉS CULTURAL INCOADOS				
Plaza de Weyler	Monumento	Resolución 28/02/85		
El Conjunto de Muelles, Almacenes y Varaderos de Valleseco	Sitio Histórico	Resolución 07/09/90		
Barranco del Muerto	Zona Arqueológica	Resolución 25/02/92		
Castillo de Paso Alto	Monumento	Resolución 02/03/94		
Lomo Gordo	Zona Arqueológica	Resolución 13/12/01 BOC 13/03/02		
Espacio Cultural El Tanque	Monumento			
Hacienda Las Palmas de Anaga	Monumento			

3.-En el capítulo 8 de la Memoria del Catálogo de Protección " Ámbitos de Interés Cultural y de Protección Ambiental Urbana" (Pag. 63) se corrigen las relaciones de los citados ámbitos:

ÁMBITOS DE CONJUNTO HISTÓRICO:
01.- ANTIGUO SANTA CRUZ
02.- EL TOSCAL
03.- BARRIO DE LOS HOTELES – PINO DE ORO

ÁMBITOS DE ENTORNO DE PROTECCIÓN DE MONUMENTO:
01.- PALACIO DE CARTA Y CASINO DE TENERIFE
02.- MUSEO MUNICIPAL, CÍRCULO DE AMISTAD XII DE ENERO, IGLESIA PARROQUIAL DE SAN FRANCISCO
03.- ANTIGUO MERCADO Y TEATRO GUIMERÁ
04.- IGLESIA ARCIPRESTAL DE NUESTRA SEÑORA DE LA CONCEPCIÓN
05.- ANTIGUO HOSPITAL CIVIL
06.- AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
07.- ANTIGUA ESCUELA DE ARTES Y OFICIOS
08.- LOGIA MASÓNICA
09.- INSTITUCIÓN VILLASEGURA – ANTIGUA ESCUELA DE COMERCIO
10.- PLAZA WEYLER
11.- EDIFICIO ANTIGUO COLEGIO DE LA ASUNCIÓN
12.- ERMITA DE SAN TELMO
13.- EDIFICIO DEL PARLAMENTO DE CANARIAS
14.- CEMENTERIO DE SAN RAFAEL Y SAN ROQUE
15.- EDIFICIO FINANCIERA
16.- ALMACÉN DE CEPSA
17.- CASA MASCAREÑO
18.- CASTILLO SAN JOAQUÍN
19.- CASTILLO DE SAN JUAN
20.- CASTILLO DE PASO ALTO
21.- CASTILLO DE SAN ANDRÉS
22.- IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE LAS NIEVES (TAGANANA)
23.- ERMITA DE SANTA CATALINA (TAGANANA)
24.- ESPACIO CULTURAL EL TANQUE
25.- HACIENDA DE LAS PALMAS DE ANAGA

ÁMBITOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL URBANA:
01.- CALLE DE LOS SUEÑOS Y ENTORNO
02.- SALAMANCA CHICA
03.- CONJUNTO DE VIVIENDAS LA VICTORIA
04.- CONJUNTO DE VIVIENDAS SOMOSIERRA
05.- CONJUNTO DE VIVIENDAS GARCÍA ESCÁMEZ

* En consecuencia con lo anterior, todo lo expuesto en las pp. 19-20 referido a la "Modificación de Entornos de Protección de los BIC está de más, pues los expedientes a los que alude (los Monumentos individuales de Santa Cruz) están ya finalizados, habiéndose declarado su delimitación.

El apartado "Modificación de Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural" se suprime de la Memoria del Catálogo de Protección (pag. 20).

* En este apartado no se hace referencia a un aspecto clave en el régimen jurídico de los BIC, como es el que se regula en los art. 8.3.a, 8.3.b, y 55 y siguientes de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias) respecto a las autorizaciones de obras y usos en BIC. Debería indicarse expresamente su contenido:

"Son competencias de los Cabildos Insulares:

Autorizar obras y usos a realizar en los Conjuntos Históricos en tanto no se aprueben los correspondientes Planes Especiales de Protección previstos en el artículo 30 de la presente Ley.

Autorizar, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, el uso y las obras a realizar en los bienes de interés cultural y las intervenciones de restauración o conservación a llevar a cabo en los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Muebles.

Los bienes declarados de interés cultural o incluidos en el Inventario de Bienes Muebles, no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior o exterior, sin autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico. De la misma se dará cuenta al Registro de Bienes de Interés Cultural o al Inventario de Bienes Muebles, según sea el caso, para su constancia, acompañando copia del proyecto aprobado.

Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas de los inmuebles declarados bien de interés cultural cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, cerramientos o rejas, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración. No se autorizará en ningún caso la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables y conducciones aparentes en las fachadas de los mismos.

Las autorizaciones a que se refiere este artículo son previas e independientes de la licencie municipal y de cualquier otra autorización que fuere pertinente por razón de la localización territorial o la actividad.

Cuando la autorización administrativa otorgada en virtud de esta Ley contenga condicionantes para la ejecución de la obra o el desarrollo de la actividad, su contenido se incorporará a las cláusulas de la licencia, permiso o concesión correspondiente, bajo pena de nulidad.

Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el apartado anterior serán ilegales y los Cabildos ordenarán su paralización inmediata y demás medidas tendentes al restablecimiento de la legalidad infringida, así como la apertura del correspondiente expediente sancionador. En la resolución que ponga fin a dicho expediente podrá ordenarse la demolición de lo construido o la reposición necesaria para recuperar el estado anterior, todo ello con cargo al responsable de la infracción y al margen de la imposición de las sanciones correspondientes".

Son aspectos que inciden en la normativa, en los grados de protección, en los tipos de intervenciones permitidos y, en general, en el régimen jurídico de tales bienes, que, a su vez, se incluyen en el Catálogo. Éste régimen normativo debe incorporarse a cada ficha de Catálogo de inmuebles declarados BIC o incluidos en el entorno de protección de un BIC.

1.- En el artículo 24 de la Normas de Protección y se introduce un nuevo apartado 2, y se modifica el nuevo 3 de la siguiente manera:

Artículo 24. Condiciones de intervención en el grado de Protección Integral

2.- En inmuebles con grado de protección Integral, que sean BIC, se regirán en lo que se refiere a autorizaciones de obras y usos en el bien o en el entorno de protección serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre Patrimonio Histórico.

3.- En inmuebles con grado de protección Integral, que no tengan el carácter de Monumental, además de las intervenciones descritas anteriormente, se permiten obras de adecuación del espacio interior sin alterar la estructura espacial y las características tipológicas del edificio, siempre que no lesionen o perjudiquen los valores protegidos, ni afecten a los elementos constructivos a conservar.

2.-En las fichas del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano de inmuebles situados en el recinto de un entorno de protección de bienes declarados o incoados como BIC que no sean el propio BIC, ni los integrados en un Conjunto Histórico:

- En el apartado "Condiciones de Protección e Intervención" al principio de todo el texto se inserta el siguiente párrafo: "En inmuebles declarados o incoados BIC, respecto a autorizaciones de obras y usos en el bien o en el entorno de protección serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre Patrimonio Histórico."

3.-En las fichas del Catálogo de Patrimonio Arqueológico de los cuatro yacimientos declarados o incoados BIC (fichas nº 7, 12 17 y 34):

- Se confirma el nivel de protección Integral para todos ellos.
- En el apartado "Situación Administrativa", se confirma que figuran los datos sobre la declaración o incoación de los BIC en la categoría de Zona Arqueológica.
- En el apartado "Intervenciones" se confirma que figura el siguiente texto: "Conservación, protección, investigación y puesta en valor, en los términos que establece la Ley 4/99 de PHC para los bienes declarados o incoados BIC".

4.-En las fichas del Catálogo de Patrimonio Etnográfico de los tres bienes declarados BIC, (fichas nº 6, 10 y 16):

- Se confirma el grado de protección Integral para todos ellos.
- En el apartado "Valoración Histórica y Cultural" se confirma que sólo figuran los datos sobre la declaración de los BIC en la categoría de Sitio Histórico o Etnológico.
- En el apartado "Intervenciones" se confirma que figura el siguiente texto: "Conservación, restauración y consolidación en los términos que establece la Ley 4/99 de PHC para los bienes declarados BIC".

6.1.2.- Respecto a las **Determinaciones vinculantes en relación con el planeamiento superior** y, en concreto, respecto al PIOT, no se recoge un aspecto esencial del Plan Insular como es el contenido en su art. 3.1.6.9:

"3-D En la protección integral de los inmuebles se incluirá, al menos, ¡a totalidad de la parcelas en la que se encuentra el edificio. Sólo se permitirán segregaciones de la misma, que podrán suponer la desafección cíe partes carentes de interés patrimonial, previa autorización de la administración insular".

Este artículo deberá tener su reflejo en las fichas de Catálogo, de manera que en los inmuebles catalogados con grado de protección Integral se contemple la totalidad de la parcela en la que se inscribe con en el mismo grado de protección.

Este aspecto deberá ser modificado en el art. 16 de las Normas de Protección del Catálogo (Tomo 3.1).

Se introducen en el artículo 16 de la Normas de Protección los apartados 3, 4 y 5 siguientes:

Artículo 16. Condiciones de protección del grado de Protección Integral

3.- A todos los BIC se les asigna el grado de protección Integral.

4.- La aplicación del grado de Protección Integral supone la preservación de la totalidad del inmueble y de la totalidad de su parcela.

5.- Sólo se permitirán segregaciones de la parcela, que supongan la desafección de partes carentes de interés patrimonial, previa autorización de la administración insular.

6.1.3.- Respecto a lo expresado en la pág. 32 en relación con el **Plan Especial Integral de El Toscal**, ha de indicarse que se encuentra en fase de redacción un nuevo documento intitulado Plan Especial de Protección de El Toscal, con una denominación más acorde con lo que dispone la normativa urbanística y de patrimonio histórico, cuya inclusión en este apartado no tiene demasiada lógica. Lo procedente sería incluir un apartado referido a los Planes Especiales de Protección que habrán de ordenar los tres Conjuntos Históricos que existen en Santa Cruz de Tenerife.

Se decide eliminar el capítulo

6.1.4.- Por otra parte, respecto a la clasificación de suelo y a pesar de lo señalado en el capítulo 5 del Titulo Séptimo del Tomo 12 sobre *"Medidas de protección del patrimonio histórico"* en la Normas de Ordenación Estructural, se observa que no se da cumplimiento a lo señalado en el articulo 51.2.a y 55.a.3 del TRLOTCLENC, respecto a la delimitación de suelo de interés cultural en el suelo urbano y suelo rústico de protección cultural, según proceda, para los ámbitos de todos los BIC incluidos en el término municipal. Se constata en los planos de ordenación y en la normativa de

ordenación que los Conjuntos Histórico en suelo urbano consolidado no hacen esta diferenciación exigida por la citada legislación urbanística (artículos 2.1.5 y 2.1.6 de la normativa de ordenación estructural).

Para subsanar el presente reparo se ha procedido a realizar las siguientes modificaciones:

- En el plano de Ordenación Estructural OE-2 Clasificación del Suelo y Categorías se grafían los recintos de suelo urbano en la categoría de Interés Cultural, correspondientes a los BIC Conjuntos Históricos, Sitios de Interés Histórico y Etnológico y Monumentos.
- En los planos de Ordenación Pormenorizada OP y en el Fichero de Ordenación Urbanística se grafían los BIC y, en su caso, los límites de protección de los Conjuntos Históricos, Sitios de Interés Históricos, Monumentos y Zonas Arqueológicas y se traman las parcelas de los Monumentos.
- Los BIC declarados en el término municipal no están ubicados en Suelo Rústico, sino en Urbano o Urbanizable, tal y como se refleja en el Plano Ordenación Estructural OE-2 Clasificación del Suelo y Categorías, salvo los delimitados dentro del Parque Rural de Anaga, cuya ordenación urbanística no es competencia de este Plan General, sino del Plan de Uso y Gestión correspondiente. No es necesario, por lo tanto, utilizar la categoría de Protección Cultural.
- Se añade el apartado 3 al art. 2.1.6 de las Normas de Ordenación Estructural, recogiendo la posibilidad de delimitar suelos de interés cultural en suelo urbano.

Asimismo, se observa que los BIC, con la categoría de Zona Arqueológica, se localizan en suelos urbanizables, delimitándose como Zonas Ajardinadas. Sin embargo, se entiende necesario que la clasificación de BIC aparezca en todos los planos de ordenación, con independencia de que su uso sea de Zona Ajardinada, Espacio Libre o la terminología que se esté utilizando.

Para subsanar el presente reparo se ha procedido a grafiar en los planos de Ordenación Pormenorizada y en los del Fichero de Ordenación Urbanística las delimitaciones de los BIC con categoría de Zona Arqueológica sobre el uso en el que están incluidos.

6.1 5.- En los **Planos del Catálogo** aparecen determinadas delimitaciones rotuladas como *"Ámbitos de Entornos de Protección de Monumento declarado e incoado BIC",* entre las que se detecta la ausencia de la delimitación de la Ermita de Santa Catalina de Taganana, cuyo entorno de protección es diferente al del BIC de la iglesia de las Nieves. Asimismo, se grafía como BIC el Fuerte de Almeyda, que no cuenta con expediente en este sentido.

Deberán incorporarse hojas de planos, ya sea en este Tomo o en el de los Patrimonios Específicos, en los que se grafíe el entorno de protección de los BIC de Molino de Cuevas Blancas, Molino de Llano del Moro, Molino de Barranco Grande, así como las Zonas Arqueológicas de Bco. del Muerto, Bco. del Pilar, La Gallega y Lomo Gordo.

Para subsanar el presente reparo se ha procedido a realizar las siguientes modificaciones:

- En los planos de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1 se grafía la delimitación del entorno de protección de la Ermita de Sta. Catalina en Taganana, que no figuraba en el documento.
- En los planos de Ordenación Pormenorizada y en los del Fichero de Ordenación Urbanística se elimina la delimitación de entorno de protección de BIC en el Fuerte de Almeyda, que no cuenta con expediente en este sentido.
- En los planos de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1, planos de Ordenación Pormenorizada y en los del Fichero de Ordenación Urbanística se grafían los límites de los BIC, de Conjuntos Históricos, Sitios de Interés Histórico, Monumentos y de Zona Arqueológica y se traman las parcelas de los Monumentos.
- En el plano de Patrimonio Arqueológico CP-3 y en los del Fichero de Ordenación Urbanística se grafían los BIC y sus límites de protección, en la categoría de Zona Arqueológica. Son el del Barranco del Pilar (ficha nº 7), Lomo Gordo (ficha nº 12), Barranco del Muerto (ficha nº 34) y La Gallega (ficha nº 45).
- En el plano de Patrimonio Etnográfico Edificado CP-4 y en los del Fichero de Ordenación Urbanística se grafían los BIC y sus límites de protección, en la categoría de Sitio Histórico. Son el Molino de Cuevas Blancas (ficha nº 6), y el Molino de Barranco Grande (ficha nº 10).
- En el plano de Patrimonio Etnográfico Edificado CP-4 y en los del Fichero de Ordenación Urbanística se grafía el BIC y sus límites de protección, en la categoría de Sitio Etnológico. Sólo es el Molino de Llano del Moro (ficha nº 16).
- En el apartado 2.2 "Grado de Protección" de la Parte II de la Memoria del Catálogo de Protección (pag. 107) referente a "Grado de Protección Integral se introduce un segundo apartado con el siguiente texto y modificando el tercero de la siguiente manera: "Este grado de protección se aplica a los bienes inmuebles declarados BIC en las categorías de Sitio Histórico o Sitio Etnológico y que figuran en el Inventario de Patrimonio Etnográfico de Santa Cruz de Tenerife con código:
  3508 Molino de Cuevas Blancas, BIC con la categoría de Sitio Histórico
  3516 Molino de Barranco Grande BIC con la categoría de Sitio Histórico
  3573 Molino de Llano del Moro, BIC con la categoría de Sitio Etnológico
  También se aplica a los bienes inmuebles catalogados que figuran en el Inventario del Patrimonio Etnográfico de Santa Cruz de Tenerife con código:" (…)

6.1.6.- En relación con el ámbito de los **CONJUNTOS HISTÓRICOS** de "El Toscal", «Antiguo Santa Cruz" y "Barrio de los Hoteles-Pino de Oro"se considera que el PGO no es el instrumento competente en materia de patrimonio histórico para establecer su ordenación pormenorizada, según se desprende de los art. 30 y 33 de la LPHC y del art. 37 del TRLOTCLENC. Por tratarse de Conjuntos Históricos, su ordenación y gestión está sujeta al desarrollo de un Plan Especial de Protección. Hasta tanto no se apruebe éste, las obras y usos a desarrollar en su ámbito precisarán de autorización del Cabildo Insular, de conformidad con lo dispuesto en el art. 8.3.a de la LPHC, al igual que todas las intervenciones.

Se ha señalado con anterioridad el hecho de que si la autorización de las intervenciones en los BIC corresponde a los Cabildos, parece lógico suponer que la ordenación que ampare dichas intervenciones también haya de ser autorizada por el Cabildo. Por este motivo, las propuestas que se incorporan a este informe en relación a los BIC deberán ser volcadas en el informe institucional y, a su vez, ser asumidas por el Documento de Revisión del PGO.

Ante la circunstancia expuesta, el PGO propone una ordenación pormenorizada no vinculante y a título orientativo. No obstante y a los efectos de evitar equívocos o generar expectativas entre los propietarios y titulares de inmuebles, se propone que la ordenación de los Conjuntos Históricos sólo contenga los siguientes aspectos:

- Con carácter general, deberán suprimirse todas las propuestas de remonta de las fichas de los inmuebles catalogados, hasta que el ámbito del Conjunto Histórico sea estudiado de manera detallada y con criterios de conservación del patrimonio histórico, y se concluya que tales remontas son o no las adecuadas para preservar los valores del BIC.

- Con carácter general se deberán mantener los parámetros urbanísticos que existen actualmente en el barrio, a la espera de que el PEP los determine y establezca, por los mismos motivos expuestos en el punto anterior, y que son los más adecuados para preservar los valores del BIC. De la misma manera y a pesar de que deba establecerse un grado de protección concreto para cada uno de los inmuebles catalogados, debe hacerse hincapié en que el mismo tendrá un carácter orientativo, pudiendo modificarse a raíz de la redacción del PEP.

- Deberán incorporarse al Catálogo los inmuebles que se proponen en este informe para cada Conjunto Histórico.

1.-Para subsanar el presente reparo se ha procedido a realizar las siguientes modificaciones:
Adaptación estricta de las delimitaciones de los Ámbitos urbanísticos a la de los Conjuntos Históricos, haciendo coincidir las líneas de delimitación de ambos recintos:

- En el Conjunto Histórico Antiguo Santa Cruz se redelimitan los Ámbitos urbanísticos 2.7.1, 2.7.2 y 2.7.3 para hacer coincidir el recinto del Conjunto Histórico con un solo Ámbito urbanístico, en este caso, el nuevo 2.7.2, redenominado "Antiguo Santa Cruz Conjunto Histórico", en vez de "La Concepción". En consecuencia, el nuevo Ámbito 2.7.1, que mantiene su denominación se redelimita incluyendo la parcela del TEA y las dos manzanas situadas por encima del Teatro Guimerá y el nuevo Ámbito 2.7.3, que mantiene su denominación, se reduce excluyendo la parte correspondiente al Conjunto Histórico.
- En el Conjunto Histórico Barrio de los Hoteles - Pino de Oro se mantienen los tres Ámbitos urbanísticos 2.10.3, 2.10.4 y 2.10.6 en los que está contenido el recinto del Conjunto Histórico, redelimitando el 2.10.6 para excluir del mismo dos manzanas que no forman parte del Conjunto Histórico y

hacer coincidir el recinto del Conjunto Histórico con los de los tres Ámbitos, que, a su vez coinciden con las tres partes que lo, Barrio de los Hoteles, de Pino de Oro y el Parque García Sanabria. La manzana situada entre la Avda. 25 de Julio y Méndez Núñez, que alberga la Comandancia de Obras del Ejército y la situada entre Rambla der Santa Cruz, Calle Benavides y Pérez de Rozas pasan a formar parte del Ámbito 2.11.1 Rambla Pulido del AOU contigua.

- En el Conjunto Histórico El Toscal ya coincide con el Ámbito 2.6.3 Toscal Conjunto Histórico, por lo que no hay que realizar ninguna modificación en el sentido expuesto.

2.-En los planos de Ordenación Pormenorizada y en los de las Fichas Urbanísticas de los Ámbitos mencionados anteriormente se libera el recinto del Conjunto Histórico de cualquier tipo de ordenación, incluso de la ordenación no vinculante propuesta, debido a lo cual se elimina todo tipo de alineaciones y tramas de usos y tipologías, manteniéndose únicamente la cartografía y, en su caso, la trama de la parcela de los inmuebles declarados BIC Monumentos, que se ubiquen en el interior del mismo, así como sus límites de protección.

3.-En la Fichas Urbanísticas de los Ámbitos urbanísticos coincidentes con los Conjuntos Históricos en el apartado "Condiciones e Instrucciones" se realizan las siguientes modificaciones:
En la Ficha del Ámbito 2.6.3 El Toscal Conjunto Histórico se sustituye el texto completo por el siguiente:
CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO EL TOSCAL
Este ámbito coincide con el recinto del BIC Conjunto Histórico "El Toscal", por lo que, en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, se remite la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe. El Plan Especial será de gestión pública, con el objetivo de garantizar los intereses de los propietarios de las parcelas afectadas.
Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico precisarán de autorización previa del Cabildo Insular y se mantendrán vigentes en dicho ámbito las determinaciones urbanísticas de la Adaptación Básica del PGOU 92 al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 (BOP nº 30 de 1 de marzo de 2006).
Este ámbito queda encerrado totalmente por el Ámbito 2.6.2 El Toscal Centro, por lo que los contenidos del Plan Especial de Mejora Urbana, propuesto para dicho Ámbito han de ser coordinados con los que se establezcan para el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, siendo prevalentes las determinaciones de este último. En ambos se deberán tener en cuenta objetivos generales y concretos planteados en el Epígrafe 2.2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada sobre el papel que esta Área de Ordenación Urbana debe jugar en el marco del modelo de ciudad contemplado en esta Revisión, tales como la posibilidad de poder dotar el Área con el denominado Centro Municipal de El Toscal (Centro Dotacional Integrado), la Casa Municipal de la Juventud de El Toscal (Casa Siliuto) (SAS), el itinerario peatonal por la calle Santiago, que conecta horizontalmente el Parque de Almeyda con la zona de Mercado y del Intercambiador y los aparcamientos

previstos en el Epígrafe 5.4 y en el Anexo de la Memoria de Ordenación Pormenorizada "Fichero de Aparcamientos", tanto para residentes, que cubra el déficit actual, como rotatorias, que complementen las nuevas actividades del sector servicios, que se implanten, así como del sistema viario rodado necesario, para conseguir una solución integral del problema del tráfico, en coordinación con el resto de la ciudad.

4.-En la Ficha del Ámbito 2.7.2 Antiguo Santa Cruz Conjunto Histórico se sustituye el texto completo por el siguiente: CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ANTIGUO SANTA CRUZ
Este ámbito, que, aparte de contar con elementos importantes de patrimonio arquitectónico y urbano, representa el conjunto urbano del núcleo fundacional de la Ciudad, y coincide con el recinto del BIC Conjunto Histórico "Antiguo Santa Cruz", por lo que, en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, se remite la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe. El Plan Especial será de gestión pública, con el objetivo de garantizar los intereses de los propietarios de las parcelas afectadas.
Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico precisarán de autorización previa del Cabildo Insular y se mantendrán vigentes en dicho ámbito las determinaciones urbanísticas de la Adaptación Básica del PGOU 92 al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 (BOP nº 30 de 1 de marzo de 2006).
En este Ámbito, además, están incluidos los BIC que se representan en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecten le serán de aplicación igualmente las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.

5.-En la Ficha del Ámbito 2.7.3 se elimina el texto sobre el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y se ajusta la tabla de cuerpos volados a la nueva delimitación de este Ámbito.

6.-En las Fichas de los Ámbitos 2.10.3, 2.10.4 y 2.10.6 Parque García Sanabria, Pino de Oro y Los Hoteles – Plaza de los Patos introducir al principio lo siguiente y se extrae del apartado "Condiciones de desarrollo de la Ordenación, en la que estaba contenido:
CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Barrio de los Hoteles - Pino de Oro
Los Ámbitos 2.10.3, 2.10.4 y 2.10.6 del Área de Ordenación Urbana Los Hoteles conforman el recinto del BIC Conjunto
Histórico "Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro". En estos Ámbitos, en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, se remite la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe. El Plan Especial será de gestión pública, con el objetivo de garantizar los intereses de los propietarios de las parcelas afectadas.
Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, las obras en edificios

y espacios libres incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico precisarán de autorización previa del Cabildo Insular y se mantendrán vigentes en dicho ámbito las determinaciones urbanísticas de la Adaptación Básica del PGOU 92 al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 (BOP nº 30 de 1 de marzo de 2006).
En estos Ámbitos, además, están incluidos los BIC que se representan en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecten le serán de aplicación igualmente las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico.

7.-En las Fichas del Catálogo de los inmuebles que no sean BIC incluidos en los Conjuntos Históricos en el apartado "Condiciones de Protección e Intervención" el texto actual sobre las determinaciones se sustituye por el siguiente:
"Al estar ubicado este inmueble dentro del recinto de un BIC Conjunto Histórico, el grado de protección otorgado en esta ficha tiene carácter orientativo, pudiendo ser modificado por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que lo desarrolle. Así mismo, las condiciones de protección e intervención para este inmueble serán las que se establezcan en dicho Plan Especial.
Hasta la entrada en vigor del Plan Especial de Protección de cada Conjunto Histórico las obras a ejecutar en edificios y espacios libres incluidos en su ámbito estarán sujetos a autorización previa del Cabildo y se mantendrán vigentes en dicho ámbito las determinaciones urbanísticas de la Adaptación Básica del PGOU 92 al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 (BOP nº 30 de 1 de marzo de 2006).
En estas fichas también se eliminan las hojas referidas al "Gráfico no vinculante de la remonta o de ampliación".

8.-Los inmuebles que se proponen en este informe para cada Conjunto Histórico se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

***El Toscal (Conjunto Histórico)**

El barrio ha llegado hasta nuestros días con un importante grado de transformación, aunque subsisten inmuebles individualizados y agrupaciones de ellos de notable valor patrimonial. En El Toscal conviven tipologías arquitectónicas propias de los grupos sociales modestos (casas terreras, ciudadelas), junto con otras de cierto empaque y lenguaje ecléctico e, incluso con atisbos racionalistas; si bien su aspecto más relevante es el de la evidente vocación portuaria que se imbrica en su desarrollo, pues su eclosión y ampliación coincide con el progresivo crecimiento de las instalaciones del puerto a lo largo del XIX y primera mitad del XX.

En sus calles se instalaron la práctica totalidad de los consignatarios marítimos, casas de comercio, almacenes, así como de la colonia extranjera. Su disposición principal Sur-Norte demuestra la intención de ofrecer la máxima línea de contacto con el

pujante tráfico comercial portuario, aun a costa de tener que salvar los sucesivos barranquillos (Guaite, San Antonio) y en contra del fenómeno habitual de concentrar el asentamiento en los interfluvios, creciendo tierra adentro y manteniendo los cauces como hitos separadores de la trama urbana.

La gran extensión del barrio, que desde principios del siglo XX aparece delimitado por el Convento franciscano de San Pedro Alcántara y el barranquillo de Guaite, la C/ Méndez Núñez, la antigua muralla y la batería de Almeida, lo convierte en una entidad urbana relevante en el contexto capitalino, con unos valores urbanísticos y arquitectónicos indudables a los que se acompañan otros aspectos relacionados con el tráfico marítimo internacional y la vocación marinera de la ciudad, vinculada a las gentes y profesiones arraigadas en El Toscal hasta fechas relativamente recientes.

En general, el tipo edificatorio característico ha sido el de viviendas humildes de una sola planta, de cierto desarrollo en profundidad, con patio lateral o posterior, predominio de cubiertas de azotea y esquema de fachada muy sencillo, a partir de una puerta central y dos ventanas, entre amplios zócalos y esquineras, y remate de parapeto dispuesto sobre la línea de comisas. Las casas estaban ligadas entre sí y con escasos matices diferenciales) tanto desde el punto de vista estrictamente arquitectónico como ornamental. Aunque estaban agrupadas de manera aparentemente orgánica, respondían en muchas ocasiones a un desarrollo urbano escasamente planificado, pues en las disposiciones de las Ordenanzas Municipales apenas fueron reguladas en estos sectores de la ciudad tanto la actividad urbanística como la arquitectónica.

Algunas construcciones muestran algo más de empaque, articulándose en dos alturas y fachadas en lenguaje ecléctico, interpretadas con mayor sencillez respecto a los ejemplos ubicados en otros sectores de la capital, asociados a clases más pudientes, pero mostrando una composición simétrica en la distribución de vanos. Estos en planta alta muestran un cierto desarrollo vertical, con puertas-ventanas de doble batiente acristalado y balcones o barandillas de rejería. El remate en fachada se compone de cornisa y parapeto ciego o con balaustre de material. Por último, las ciudadelas constituyeron un modelo de hábitat urbano presente en El Toscal y que refleja, junto con los anteriores, la menor extracción social de sus habitantes, a la vez que su singularidad urbanística e histórica. Las conservadas (Pasaje Santiago y Pasaje Santa Maña) responden a un tipo de hábitat colectivo, desarrollado en una planta, constituido por varias unidades de dimensiones reducidas, dispuestas a ambos lados de un pasaje ciego. Fachadas simples con huecos de madera y unificadas por un alero continuo.

Atendiendo a estas características, se efectúan las siguientes propuestas de incorporación de inmuebles al Catálogo. En este sentido, cabe señalar que la propuesta de PEP del Conjunto Histórico de El Toscal incluye en el Catálogo los mismos inmuebles que este Documento de Revisión del PGO, salvo los n° 9-21 y 6-22 de la C/El Saludo, que aparecen en el PEP como ‘conformación catalogada’, en el sentido de proteger la fachada de las casas terreras, pero admitiendo remontas que le hacen perder ese carácter.

* Ejemplos de arquitectura tradicional, modificados en fachada a lo largo de la segunda mitad del siglo XVIII y XIX, sin incorporar elementos ornamentales, pero mostrando una composición simétrica en fachada, amplias ventanas de guillotina y remate mediante parapeto ciego. En algún caso, conserva la cubierta de tejas a cuatro aguas.

- C/El Saludo n°9 al 21 y 6 a 22 (Fotos 12 y 13): todos ellos de una planta, que podrían ser demolidos, elevándose la altura de la edificación sustitutoria hasta las 4 plantas. Se entiende que este tramo viario contribuye a definir las características patrimoniales de El Toscal, siendo éste el motivo de su inclusión en el BIC. Habrá de catalogarse de manera que se conserve la altura y composición de fachada, al menos en la primera y, quizá, segunda crujía.

- C/Gaspar Fernández no 6,8 (Foto 14), 5, 7,9 y 11 (Foto 15): por las mismas razones que los anteriores.

- C/Santiago n° 102 a 108-(Foto 16): por las mismas razones que los anteriores.

- C/Señor de las Tribulaciones n° 13 esq La Rosa (Foto 17): vivienda de dos plantas en lenguaje ecléctico, muy característica de El Toscal.

- C/La Rosa no 61 y 63 (Foto .18) y no 57 (Foto 19): los dos primeros similares tipológicamente al anterior; y el segundo en un lenguaje racionalista simple, que responde a una práctica arquitectónica habitual y muy singular en la historia de Santa Cruz.

- C/San Antonio n° 6 (Foto 20) y no 7 (Foto 21): la presencia de estos dos inmuebles es la justificación para incluir esta manzana en el BIC de El Toscal, por lo que resulta lógico que se cataloguen.

- C/Santiago nº 22 (Foto 22): inmueble propio del lenguaje racionalista expresionista bastante habitual en Santa Cruz.

- C/San Antonio n° 9 al 19 (Foto 23) y n° 25 al 33 (Foto 24): inmuebles de una sola planta, con alguna intercalación de dos plantas, que conforman una imagen característica de El Toscal.

- C/San Miguel nº 14 (Foto 25).

-**C/San Antonio 18 a 22 (Foto 26):** tres casas terreras que contribuyen a configurar la imagen del barrio.

-C/San Martín n° 53 (Teatro San Martín) (Foto 27): obra de Félix Sáenz en lenguaje racionalista.

-**C/San Miguel n° 30 al 34 (Foto 28):** grupo de inmuebles en lenguaje racionalista que contribuyen al mantenimiento de la diversidad estilística del conjunto, así como a un equilibrio volumétrico y compositivo.

- *C/* Santiago n°73 a 79 (Foto 29).

- C/San Miguel n°46 a 60 (Foto 30): conjunto de inmuebles de una planta que contribuyen al mantenimiento de la imagen popular del barrio.

Estos inmuebles se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

*** Antiguo Santa Cruz (Conjunto Histórico)**

Se corresponde con el núcleo fundacional del antiguo puerto de La Laguna, cuyo desarrollo urbano se inició a raíz de su conversión en el único puerto canario de contacto con las colonias ultramarinas en 1718 y del traslado al mismo de la sede de la Capitanía General en 1723. Su trama urbana de estrechas calles e inmuebles de variado repertorio arquitectónico y cronología (del XVIII al XX) configuran el único ámbito de la ciudad en el que se da testimonio del proceso de evolución urbana y arquitectónica desde el Antiguo Régimen.

La trama urbana ofrece ejemplos de arquitectura tradicional concentrados en la C/Candelaria, Cruz Verde o en la Plaza de la Iglesia; alternándose con lenguajes clasicistas que se desarrollan a-partir de la segunda mitad del XVIII y XIX (manifestaciones del clasicismo romántico, con ordenación de vanos en fachada, remate mediante parapetos) y los posteriores y variados ejemplos eclécticos, surgidos entre finales del XIX y principios del XX; circunstancias que justifican sobradamente la delimitación. El límite en el Bco. de Santos se fundamenta en su carácter de barrera orográfica de difícil franqueo, que le ha caracterizado históricamente, englobando únicamente el puente de El Cabo y el antiguo Hospital como hitos patrimoniales estrechamente vinculados al ámbito sujeto a protección.

El borde occidental se fija en la C/ Valentín Sanz y en el Puente del General Serrador por constituir el límite urbano hasta principios del XVIII, antes del inicio del proceso expansivo de esta centuria.

Desde esta perspectiva y atendiendo a la relación de inmuebles catalogados frente a los no catalogados, así como a los criterios de catalogación efectuados por el equipo redactor, han de señalarse las siguientes circunstancias:

Se observa que no han sido catalogados determinados inmuebles, con un estado de conservación variable, según los casos, pero que pueden tener valor patrimonial. Se propone la catalogación de los siguientes inmuebles:

* Ejemplos de arquitectura tradicional, modificados en fachada a lo largo de la segunda mitad del siglo XVIII y XIX, sin incorporar elementos ornamentales, pero mostrando una composición simétrica en fachada, amplias ventanas de guillotina y remate mediante parapeto ciego. En algún caso, conserva la cubierta de tejas a cuatro aguas.

- C/Dr. Allart nº 11 a 15 (Foto 31); 34 y 36 (Foto 32); 42 y 44 (Foto 33)

- C/Clavel n°4 (Foto 34) y n°7 (Foto 35).

- C/Santo Domingo n°16 (Foto 36).

- C/La Palma n°15 y 17 (Foto 37) y nº 6 (trasera de C/ Castillo 13) (Foto 38).

* Ejemplos de casas terreras, que son catalogadas en su gran mayoría en la C/ Antonio Domínguez Alfonso, pero quedan fuera del Catálogo:

- C/A. Domínguez Afonso n°28 y 30 (Foto 39)

- C/La Palma n°2 (Foto 40).

* Ejemplos del clasicismo romántico y su evolución en el último tercio del siglo X1X hacia un eclecticismo) que insiste en los aspectos ornamentales: remates abalaustrados, con florones y copones, balcones de rejería de perfil variado y molduras que ornan con motivos geométricos y florales los huecos:

- C/Dr Allart n° 38y 40 (Foto 41); y C/La Palma n°7, 9 y 11 (Foto 42).

- C/Santo Domingo n°11 (Foto 43), n° 15 (Foto 44), n°16 (Foto 45) y nºº 23 (Foto 46).

* Ejemplos de arquitectura racionalista, plasmados en edificios de cierta altura y que surgen en la capital desde la década de los 30, hasta bien entrados los años 40. Muestran los rasgos propios de un racionalismo que nunca llegó a ser asimilado plenamente, desde el punto de vista conceptual, por sus artífices; si bien el diseño es muy característico:

- C/Dr. Allart n°31 (obra de Manero Regalado) (Foto 47); y C/Imeldo Serís no 16 (Foto 48).

Estos inmuebles se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

* Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro (Conjunto Histórico)

Abarca un espacio de urbanización reciente, en términos históricos, iniciada en la década de los 80 del siglo XIX por la Sociedad de Edificaciones y Reformas Urbanas (S.E.R.U.). El proceso urbanizador abarcó una gran finca entre La Rambla y las calles Robayna, Méndez Núñez y Numancia, dando pie a un bardo residencial dedicado a clases acomodadas, conocido popularmente como Barrio de Los Hoteles, que tenía como eje la Gran Vía (hoy, Av. 25 de Julio), bajo trazado de M. de Cámara en 1889.

En este espacio se concentran algunos de los mejores ejemplos de arquitectura ecléctica y modernista del Archipiélago, equiparables a los localizados en Las Palmas (en el sector de Triana) o, incluso, para el profesor F. Galante “sin duda alguna el núcleo de arquitectura modernista más importante de Canarias”. comprende la zona de la ciudad del ensanche que mejor ejemplifica la cultura arquitectónica propia de finales del siglo XIX y primera mitad del siglo XX, caracterizada por una arquitectura de autor, una permanente relación con los movimientos internacionales, y una subordinación disciplinada a un modelo de ciudad concebido desde la segunda mitad de siglo, la ciudad jardín.

La propuesta de Cámara se fundamentaba en la distribución de pequeños hotelitos o casas unifamiliares rodeadas de jardín, o viviendas, sin jardín, pero con volumetría y lenguaje arquitectónico que ennobleciera el cuadrilátero irregular con entramado de calles paralelas y diagonales. Entre las edificaciones merecen especial atención las viviendas que adoptan los códigos arquitectónicos ecléctico, historicista y modernista, destacando, en especial, este último. Asimismo, aparecen ejemplos del estilo internacional, también conocido como racionalismo, que surge en las islas a partir de la década de los 3D del pasado siglo.

Dentro del elenco de inmuebles de corte racionalista existentes en el barrio y que no gozan de protección a través del Catálogo, se citan los siguientes casos, en los que el diseño propio de este lenguaje internacionalista se ve disfrazado con alguna referencia histórica o vernácula; con resultados de corte expresionista; o no es resuelto con demasiado acierto, como consecuencia de la insuficiente asimilación de dicho lenguaje o, incluso, por alteraciones posteriores en fachada. Pero, en cualquier caso, no son sino el reflejo de su proceso evolutivo hasta la década de los 40. Por este motivo, se entiende que debieran incluirse en el Catálogo.

- C/Álvarez de Lugo, 3 y 5 (Foto 49), nº 4 (Foto 50), nº11 (Foto 51) n°31 (Foto 52), nº 39 y 41 (Foto 53), n°8 (Foto 54).

- C/Costa y Grijalba n°8 y 12 (Foto 55).

- C/Robayna nº 31 y 33 (Foto 56): Casa Büchle (n° 31), obra de Pisaca -1930-, en lenguaje art deco, en vías hacia configurar su propuesta racionalista.

- C/Robayna nº 29 (Foto 57): conocida como Casa Machado y diseñado por Pintor en 1928, constituye la primera tentativa racionalista en la isla, sin que llegara a definirse plenamente.

- C/Jesús y Maria n°32 y 34 (Foto 58); n° 36 y 38 (Foto 59), y nº 37 (Foto 60).

- C/María Cristina n°3 y 5 (Foto 61), n° 11 y 13 (Foto 62) y nº 17 (Foto 63).

- C/Pérez de Rozas n°9 (Foto 64), n° 18 y 20 (Foto 65), y nº 26 a 30 (Foto 66).

* Asimismo, existen en el Conjunto Histórico inmuebles no incluidos en el Catálogo que responden al lenguaje ecléctico que definió inicialmente la tipología edificatoria del barrio, entre los que se entiende que deban catalogarse los siguientes:

- Clínica Capote (Foto 67): conserva elementos de interés en la primera planta, pese a la remonta experimentada.

- C/María Cristina n°32 y 36 (roto 68).

- C/Pérez de Rozas n°38 y 40 (Foto 69).

- C/Anselmo J. Benítez n°13 (Foto 70).

* La recuperación de la tradición constituyó uno de los rasgos clave de la etapa posterior a la Guerra Civil, proliferando una nueva forma de interpretar los edificios mediante la reintroducción de elementos característicos de la arquitectura tradicional: patios, balcones, huecos, etc. Se configura así el denominado neocanario o regionalista, que, denostado por muchos arquitectos, en la segunda mitad del XX, no deja de ser un hito significativo de la evolución conceptual e ideológica de nuestra arquitectura, como trasunto del orden social de la época. Se entiende que deben ser catalogados los siguientes:

- C/Costa y Grijalba nº 31 (Foto 71): el Catálogo justifica su no inclusión por encontrarse aislado y no tener relevancia en el conjunto de la arquitectura racionalista. Sin embargo, se inserta entre dos edificios catalogados (uno ecléctico y otro racionalista) y si que constituye un inmueble en lenguaje regionalista con la suficiente entidad como para merecer su protección.

- C/General Antequera n°2 (Foto 72).

- C/Jesús y María n°48 (Foto 73).

- C/Pérez de Rozas no u (Foto 74), no 14 (Foto 75), no is (Foto 76) y no 36 (Foto 77).

- C/Teniente Martín Bencomo n° 1 y 3 (Foto 78 A), n°5 y 7 (Foto 78 6), n° 10 (Foto 78 C).

- C/Fernando Massy nº 1 y 3 (Foto 78 D) y n° 5 esq Rambla Veinticinco de Julio n°42 (Foto 78 E).

- Rambla Veinticinco de Julio n°36 (Foto 78F): este último en lenguaje racionalista.

* Asimismo, se estima necesario incluir otros inmuebles de gran valor ambiental dentro del Conjunto Histórico, que responden a ejemplos de un -lenguaje que amalgama

elementos de racionalismo, sumado a los originarios de las formas eclécticas que predominan en las primeras décadas del siglo XX. Son los casos siguientes:

- C/Benavides n°3 (Foto 79).

- Avd. 25 de Julio n°22 (Foto 80).

Estos inmuebles se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

6.1.7.- En línea con lo anterior y dado que las obras y usos en los BIC, con categoría de Monumento, Zona Arqueológica, Zona Paleontológica, Sitio Histórico, Sitio Etnológico y Jardín Histórico, y de sus respectivos entorno de protección, están sujetas a autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la LPHC, parece lógico suponer que la ordenación que ampare dichas intervenciones también haya de ser autorizada por el Cabildo. Por este motivo, las propuestas que se incorporan a este informe en relación a los 810 deberían ser volcadas en el informe institucional y, a su vez, ser asumidas por el Documento de Revisión del PGO.

Las determinaciones que se proponen para los ámbitos de BIC individuales, no Conjuntos Históricos, son los siguientes:

***Haçienda de Las Palmas de Anaga**: cuenta con expediente de declaración de BIC incoado. Habría que incorporar su delimitación a la fiche correspondiente.

La Hacienda de Las Palmas de Anaga, BIC, recientemente incoado con categoría de Monumento, figura actualmente como elemento etnográfico edificado catalogado con grado de protección Ambiental en la ficha nº 20 del Catálogo de Patrimonio Etnográfico Edificado. Se procede a incluirlo en el Catálogo Arquitectónico en la ficha nº 740 con el grado de protección que le corresponde, es decir, el de INTEGRAL.

***Espacio Cultural El Tanque:** cuenta con expediente de declaración de BIC incoado. Habría que incorporar su delimitación a la ficha correspondiente.

El Espacio Cultural El Tanque, BIC, recientemente incoado con categoría de Monumento, no se encuentra actualmente catalogado. Se procede a incluirlo en el Catálogo Arquitectónico en la ficha nº 741 con el grado de protección que le corresponde, es decir, el de INTEGRAL.

***Femme Bouteille y el Guerrero de Goslar**: son BIC, con la categoría de Bien Mueble.

En el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano en la parte de Elementos

Singulares en la lista de la I Exposición Internacional de Arte en la Calle se incluye la condición de BIC en la categoría de Bienes Muebles las esculturas la Femme Bouteille y el Guerrero de Gosslar.

Habría que contemplarlos como tales en el Catálogo.

***Museo Municipal, Iglesia de San Francisco y Círculo de Amistad XII de Enero (Monumentos)**

- La Farmacia Cristellys, CI San Francisco n° 2 (ficha 103) (Foto 81) debería tener un grado de protección ambiental en todo el inmueble. No se justifica que, para ocultar la medianera trasera, se admite una remonta de cuatro plantas.

La ordenación admite remonta de una planta en la Casa Cabrera (ficha 96) (Foto 81 B) y de dos plantas en el n° 14 de Ruiz de Padrón (97). Se entiende que una remonta de estas características llevada hasta el plano de fachada genera un impacto en un entorno de gran valor patrimonial, con inmuebles construidos entre finales del XIX y principios del XX, que flanquean el gran volumen del Círculo de Amistad, concebido para sobresalir en este entorno urbano tan significativo. Las remontas indicadas pudieran desvalorizar este inmueble y anular la perspectiva de las mansardas laterales que lo caracterizan y cuya percepción visual se efectúa desde los laterales y sobre los inmuebles colindantes.

En consecuencia, no parece procedente la autorización de remontas, debiendo otorgarse un grado de protección ambiental a ambos inmuebles.

1.-Se mantiene la remonta prevista al valorarla como necesaria para la mejora del paisaje urbano, ya que con ello se consigue tapar la medianera de 6 plantas más ático que da frente a una de las plazas más representativa de la ciudad.
Para una mayor concreción de las intervenciones permitidas se revisan las Condiciones de Protección e Intervención de la Ficha del Catálogo (nº 103), sustituyendo el texto actual de los apartados 3, 4 y 5 por el siguiente:

3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN:
Se permiten realizar obras de remodelación, para sustituir la edificación existente, siempre que se respeten estrictamente las partes estructurantes y los elementos singulares que se nombran abajo, en el punto 4 y 5.
4. PARTES ESTRUCTURANTES: La edificación de la 1ª crujía por ambas calles, el zaguán, el torreón / mirador
5. ELEMENTOS SINGULARES: La cubierta de teja, el balcón sobre la puerta de entrada, la disposición de huecos y sus carpinterías en fachada.
6. OBSERVACIONES:
a) Las condiciones vinculantes de la remonta y las obras a realizar se establecen en el gráfico adjunto a esta ficha y en las determinaciones de los planos de Ordenación Pormenorizada.
b) La edificación de la remonta será homogénea, presentando planos limpios hacia el exterior, sin marcar huecos.
c) Se deberá presentar Estudio de Detalle con el objeto de resolver la remonta y la integración de la edificación catalogada con la de nueva creación.

2.-Se elimina la remonta de la Casa Cabrera (Ficha del Catálogo nº96) y se mantiene la de Ruiz de Padrón n° 14 (Ficha del Catálogo nº 97), pero de una planta, para igualar la altura con la Casa Cabrera, que no anula la perspectiva de las mansardas laterales del Edificio del Círculo de la Amistad.

*** Parlamento (Monumento)**

- Se estima necesaria la catalogación del Edificio Fariña (Foto 82) (Pisaca, 1935), en la esquina Teobaldo Power-Pérez Galdós; así como el ubicado en Cf Pérez Galdós no 17 (Foto 83), dentro de la estética de monumentalidad que caracterizó parte de la arquitectura franquista de mediados del siglo pasado.

Estos inmuebles se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

***Templo Masónico (Monumento)**

Se estima necesaria la catalogación de C/San Lucas n° 33 (Foto 84), de estética racionalista y dos plantas de altura, debiéndose contener dichas alturas en el entorno oeste del Templo Masónico, manteniendo las dos plantas existentes a los efectos de evitar que un edificio concebido para sobresalir en el entorno urbano en el que se ubica, termine por invertir su prevalencia visual y acabe encajonado entre edificios de superior altura.

Estos inmuebles se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

Escuela de Artes Aplicadas (Monumento)

Se estima necesaria la catalogación del inmueble C/ Numancia n° 2 (Foto 85), manteniendo su altura y morfología actuales.

Estos inmuebles se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

Cementerio de San Rafael y San Roque (Monumento)

Se propone eliminar de la ficha el plano de propuesta, pues, al no contar con las autorizaciones que establece la LPHC, no tiene mucho sentido incorporarlo.

Se propone la necesidad de la previa elaboración de un estudio para la zona que ordene la manzana donde se inserta el BIC, antes de producirse actuaciones puntuales.

1.-Se elimina de la Ficha del Catálogo nº 336 la hoja 4 de gráficos de plano de propuesta.

2.-En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito correspondiente 2.8.3 Cuatro Torres ya se remite la ordenación a la tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de toda la manzana en la que se sitúa el Cementerio de San Rafael y San Roque, que coincide con su entorno de BIC, con la finalidad de resolver la integración de las edificaciones del entorno del Monumento y se añade en el texto: "Al estar incluido el ámbito del Estudio de Detalle en el entorno de protección de un BIC le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre Patrimonio Histórico."

Se propone la catalogación de los siguientes inmuebles de su entorno de protección:

C/Leoncio Rodríguez nº 38 a 42 (Foto 86) y nº 48 (Foto 87): una antigua fábrica de tabacos, cuya fachada muestra un magnífico lenguaje racionalista, datada en la década de los 30, que requiere de necesaria protección mediante su inclusión en el Catálogo.

C/Los Molinos n°39 (Foto 88).

Estos inmuebles se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

Conjunto de Muelles, Almacenes, Varaderos y Puente de Valleseco (Sitio Histórico)

Se cita la conservación de dos de las tres naves existentes, demoliéndose las demás edificaciones. Sin embargo, esta determinación no se considera acertada pues establece la desaparición de algunas construcciones que tienen alto valor patrimonial, pero se encuentran en mal estado, como los primeros depósitos carboneros construidos en el lugar.

- Debería catalogarse con grado de protección Integral los almacenes y muelles de Cory Brothers y el Muelle de la Sociedad "Depósito de Carbones de Tenerife" (Foto 89), así como las ruinas de los Depósitos de Hamilton & Co (Foto 90), los más antiguos del lugar.

Se corrige el error, delimitando correctamente el elemento BIC en la ficha del catálogo y en los planos de Ordenación Estructural , pormenorizada y de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1. planos de Ordenación Pormenorizada.

*** La Financiera (Monumento)**

Como BIC, debe de tener un grado de protección Integral.

Se le asigna el grado de protección Integral, modificando su Ficha del Catálogo nº 738 y la trama en el plano de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1.

*** Almacén de CEPSA (Monumento)**

En los planos no figura con el color rojo propio del grado de protección Integral.

Se corrige el error y en el plano de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1 se le asigna la trama correspondiente a Integral.

***Molino de Cuevas Blancas**

Como BIC debiera tener grado de protección Integral en su ficha de catálogo correspondiente (n° 6). Habría que señalar en la ficha su entorno de protección, así como en los restantes planos.

Se corrige el error y en el plano de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1 se le asigna la trama correspondiente a Integral.

***Molino de Bco. Grande**

Como BIC debiera tener grado de protección Integral en su ficha de catálogo correspondiente (nº 10). Habría que señalar en la ficha su entorno de protección, así como en los restantes planos.

Se le asigna el grado de protección Integral modificando su Ficha nº 10 del Catálogo Etnográfico y se señala su límite de entorno de protección, en el plano de Patrimonio Etnográfico CP-4 y en los planos de Ordenación Pormenorizada y en los de las Fichas Urbanísticas.

***Lomo Gordo (Zona Arqueológica)**

Se inscribe en un sector de Suelo Urbanizable de uso industrial y parque tecnológico, entendiéndose que deberá garantizase su conservación. El ámbito de Zona Ajardinada que se establece para el mismo deberá coincidir exactamente con la delimitación de su entorno de protección; una circunstancia que no se produce y deberá corregirse.

Se le asigna el grado de protección Integral modificando su Ficha nº 10 del Catálogo Etnográfico y se señala su límite de entorno de protección, en el plano de Patrimonio Etnográfico CP-4 y en los planos de Ordenación Pormenorizada y en los de las Fichas Urbanísticas.

***Respecto a las restantes zonas arqueológicas**

Se clasifican como Espacios Libres de Uso Público dentro de sectores de Suelo Urbano o Urbanizable, debiéndose garantizar que dicho Espacio Libre deberá abarcar, como mínimo, la delimitación de los respectivos BIC. En el caso del ámbito de la zona Arqueológica del Barranco del Muerto no aparece grafiado su entorno de protección dentro de la Ordenación Pormenorizada. Aunque se comente más adelante, la

delimitación de las Zonas Arqueológicas debe quedar recogida en los planos de ordenación pormenorizada y en sus fichas respectivas.

En los planos de Ordenación Pormenorizada y en los del Fichero de Ordenación Urbanística se grafía en el sector SSU 5.4 Los Lirios – Las Vistas el límite del entorno de protección del BIC, en la categoría de Zona Arqueológica del Barranco del Muerto y en las instrucciones de la Ficha Urbanística se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Sector está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."

6.2.- Respecto a la Parte I "Patrimonio Arquitectónico y Urbano", del Tomo. 3,1,, se establecen las siguientes consideraciones:

6.2.1.- En relación con la **Metodología** empleada, se observa en las pp. 36 y 36 que la elaboración del Catálogo toma como base el Catálogo de Edificios y Espacios Protegidos del PGOU de 1992. Esta circunstancia no parece del todo acertada por cuanto la elaboración de un Catálogo de estas características debería partir del análisis exhaustivo de la realidad patrimonial del término municipal y de los inmuebles y elementos patrimoniales existentes, con independencia de su catalogación o no previas. No se valore positivamente un documento de estas características por el mero hecho de que mejore la protección respecto a un documento de 1992, cuando la LPHC se encontraba siquiera en vigor.

No está justificada la fijación de una fecha *ante quem* -el año 1987- como limite cronológico para la catalogación (pp. 36 y 37); pues el término municipal cuenta con algunos edificios singulares de construcción más tardía, algunos galardonados o con menciones en el Premio Regional de Arquitectura Manuel de Oraá y Arcocha. Ha de recordarse que la protección del patrimonio no se refiere sólo al valor histórico sino que el Catálogo de Protección debe considerar también y, entre otros, el arquitectónico y artístico, inherente a éstos desde la misma fecha de finalización de su construcción (artículo 2 y 43 LPFIC y artículo 39 del TRLOTCLENC).

En el Anexo de Información sobre Patrimonio Arquitectónico de inmuebles de arquitectura contemporánea a incluir en una futura revisión del Catálogo figura la mayoría de los que, a continuación, se relacionan. No obstante, se entiende desde este informe que tales inmuebles deberán figurar en el Catálogo a aprobar, entre otras razones, porque el citado Anexo no posee valor normativo alguno. Entre los ejemplos que deberán incluirse en el Catálogo pueden citares:

- Auditorio de Tenerife.
- Recinto Ferial de Tenerife.

- Sede de la Presidencia del Gobierno de Canarias (Av. José Manuel Guimerá).
- Edificio MM (C/ Capitán Gómez Landero, 19).
- Edificio Horizonte (Av. Profesor Peraza de Ayala, 9).
- Estación Marítima del Jet Foil (Muelle Norte).
- Edificio Majona (C/ La Marina, 10- San Francisco, 102).
- Estación Marítima (Muelle de Ribera).
- Edificio Duque de Santa Elena (C/ La Marina, s/n).
- Edificio de Oficinas de la C/ Santa Rosalía, 49.
- Edificio Proa (C/ M. Teresa Jornet s/n)
- Pabellón Ana Bautista.
- Edificio de Usos Múltiples II.
- Centro Comercial Anexo al Mercado (C/ Bethencourt y Molina).
- Estación de Servicio Texaco (Polígono El Mayorazgo).
- Almacén y Exposición de Azulejos Insulares (Polígono Costa Sur).
- Edificio García y Correa (Polígono Costa Sur).
- Transformador de Energía Eléctrica del Barrio de La Salud.
- Vivienda unifamiliar en Urbanización Casalón.
- Vivienda unifamiliar en C/ Rubens Marichal López, 93.
- Central Telefónica de Valleseco.

Estos inmuebles se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

6.2.2.- En las pp. 36 y ss. se realiza un **ANÁLISIS DEL CATÁLOGO DEL PGOU DE 1992**, indicando sus aciertos y deficiencias, que intentan ser subsanadas por el presente documento. Se exponen justificaciones contundentes y atinadas respecto a las carencias de dicho Catálogo, tales como que *"obvia* notables ejemplos *de arquitectura civil y* ***doméstica que han*** formado **parte *de nuestra cultura arquitectónica y patrimonial"*** (pág. 40); **o,** refiriéndose a los ejemplos de

arquitectura racionalista y de posguerra civil: "deja ***sin protección parte de de esta arquitectura anónima, de poca*** *altura* ***y de corte racionalista que caracteriza a la ciudad de Santa*** *Cruz.,* ***La arquitectura producida en el periodo de posguerra y de la autarquía (neocanario) no merece especial protección en el documento analizado"*** (pág. 40).

Se trata de una crítica precisa y cierta, pero que —como se comprobará- tampoco ha sido asumida plenamente por los actuales redactores del Catálogo de Protección, al dejar fuera del mismo un número considerable de ejemplos de valor patrimonial, que se circunscriben a los epígrafes antes citados. En este sentido, se afirma haber realizado un inventario previo, efectuado a partir de 4 mil fichas bibliográficas, y del que se derivó un listado de inmuebles sobre el que se produjo la selección de los catalogados, exponiendo más adelante los criterios de selección seguidos. Como se comentará más adelante, no queda bien reflejado ni justificada la aplicación de tales criterios de selección (por qué unos inmuebles se catalogan y otros similares no).

6.2.3.- Respecto **a** los **OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES seguidos para la** elaboración del Catálogo, conviene indicar los siguientes aspectos:

En línea con lo expuesto en los epígrafes anteriores, los objetivos y criterios esgrimidos por los redactores del Catálogo a la hora de precisar su contenido se fundamentan en ***"una visión del patrimonio arquitectónico que supera su condición de objeto irrepetible para entenderlo como manifestación de una forma de vivir*** **(pág. 42). Se realiza en el documento un** ***«análisis*** **de** ***las características generales que definen*** **el** ***patrimonio histórico de Santa Cruz, haciendo especial hincapié en su relativa*** **escasez,** ***fragilidad, dispersión y eclecticismo estilístico"*** **(pág 43).**

En el apartado de «CONCLUSIONES» de los criterios manejados (pág. 44 y ss), se afirma que, "en el caso de *Santa* ***Cruz,*** con *un Patrimonio Histórico frágil* ***y*** escaso, *y* ***en*** el que *el mayor interés reside en las características de su trama urbana y paisajística,* **por** *el modo en que se implanta en el* territorio, *existe una gran masa de edificaciones — generalmente entre medianeras-* ***que han de*** **ser** *sustituidas, y que* **se** *encuentran* ***ligadas*** *necesariamente* **a** ***la*** **renovación** ***del Centro Histórico...***

El **casco** *antiguo de Santa Cruz, y algunos* sectores ***de su ensanche, con numerosas zonas de práctica imposibilidad de renovación, dadas las*** *características* ***de*** **su** ***patrimonio*** *edificado* **y sus** ***actuales condiciones de*** *deterioro* **o** ***imposibilidades de*** *gestión* ***a*** **corto o medio** ***plazo. En*** **estos casos se ha** de *tener en cuenta la alternativa* ***de*** **su completa** *transformación. Esta problemática* ***puede*** **abordarse** *articulando básicamente* **dos** *procedimientos de intervención:*

> **a)** ***La inserción*** **exacta de** ***las nuevas*** **piezas,,** ***sugiriendo procedimientos que permitan restablecer las huellas de la memoria histórica que han quedado prácticamente desaparecidas,*** **o**

b) *Estableciendo* criterios *que permitan proyectar completamente una obra nueva siempre quese potencien los valores de carácter ambiental* o *paisajístico existentes.*

De la lectura de estos fragmentos, esenciales para entender la filosofía que subyace en la elaboración del Catálogo, se pone de manifiesto una cierta contradicción entre el reconocimiento de que el patrimonio inmueble de la ciudad va más allá de los "objetos irrepetibles", asumiendo la importancia de un patrimonio que contribuye al paisaje y al ambiente urbano histórico, caracterizado en la mayoría de los casos por su eclecticismo, frente a la opción contundente de optar por la renovación edificatoria de una gran masa de edificaciones» del que denominan »Centro Histórico» de Santa Cruz. Y ello justificándolo en unas supuestas condiciones de deterioro y en la imposibilidad de acometer una mal definida 'gestión a corto o medio plazo"; que, al parecer, son parámetros que deben prevalecer sobre los valores patrimoniales de esos mismos inmuebles.

En consecuencia, se propugna la sustitución de edificios de valor patrimonial — histórico y/o arquitectónico-, que, en muchos casos, constituyen los últimos testimonios del proceso de expansión histórica de la ciudad en barrios como Duggi, el antiguo Barrionuevo (sector comprendido por la C/ Imeldo Serís, Valentín Sanz, Méndez Núñez y El Pilar), Vilaflor (en tomo al eje de la C! Miraflores), Buenos Aires, Salamanca y, además, de [os tres Conjuntos Históricos de la ciudad: Antiguo Santa Cruz, El Toscal y Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro; así como ejemplos repartidos a lo largo de las vías históricas que sallan de la ciudad.

Del análisis del documento no se desprende la prevalencia del objetivo prioritario de conservación, sino todo lo contrario: se propicia el empobrecimiento patrimonial de la ciudad y de su término municipal.

El resultado de la aplicación de estos criterios es la desprotección que sufre un número considerable de edificios en la totalidad del término municipal (que se enumeran más adelante), así como la inconveniencia de las intervenciones que se permiten en muchos inmuebles catalogados, que llevarían aparejadas la desvirtuación patrimonial de los mismos (se señalan más adelante).

En especial, estas alusiones a la "necesaria renovación" y "completa transformación" del casco histórico de Santa Cruz no pueden ser, en ningún caso, de aplicación en los Conjuntos Históricos existentes en la ciudad. Se trata de espacios urbanos de alto valor patrimonial en los que deben primar los objetivos de «protección" y "conservación" frente a los de "renovación", ante el riesgo de una desvalorización y pérdida de calidad patrimonial que este tipo de operaciones generan.

En definitiva, frente a un programa de actuación basado en la renovación edificatoria, desde este inibrme.se entiende que la protección del patrimonio cultural de Santa Cruz — como el de toda la isla- debería optar por fórmulas más proclives a la conservación y rehabilitación, propiciando la puesta en marcha de mecanismos de fomento que

hagan también atractivo a los propietarios y ciudadanos el mantenimiento de sus inmuebles, y compensen la frustración de no ver cumplidas unas expectativas inmediatas de alta rentabilidad como las que auguran los procesos de renovación urbana.

6.2.4.- En los epígrafes 5 a 8 del Torno 3.1 se abordan aspectos trascendentales como el de los GRADOS DE PROTECCIÓN de los inmuebles catalogados, así como INTERVENCIONES PERMITIDAS en ellos. Después de realizar una crítica de las definiciones de cada uno de los grados de protección contenidas en el art 45 de la LPHC, el Documento formula unas definiciones propias que, inspirándose en aquéllas, las desarrolla, completa y matiza.

- La concepción del Grado *de Protección Integral* se estima coherente y apropiada respecto a la finalidad de garantizar la protección y conservación de los inmuebles más relevantes del municipio. De ello se desprende y se deriva que todos los BIC, deberán contar con este grado de protección, dado que ostentan la máxima categoría de protección de los que asigna la LPHC. Por tanto a los BIC con categoría de Monumento, Jardín Histórico, Sitio Histórico y Sitio Etnológico deberá asignársele este grado de máxima protección.

La subcategoria que se establece corno “Edificios de carácter Monumental” debería ser aplicable a todos los SIC y no a algunos de ellos.

- El *Grado* de *Protección Ambiental* se aplica a aquellas edificaciones con valores tipológicos, constructivos, formales o estilísticos, y que son representativos de modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados periodos históricos.

- Sin embargo, el *Grado de Protección Parcial* se emplea para aquellos edificios en los que sólo debe protegerse la fachada, junto a otros elementos específicos (balcones, huecos, etc).

Desde una perspectiva reduccionista, el grado de protección Ambiental se aplica a los inmuebles en los que no permite la remonta; mientras que la Parcial se utiliza para aquellos inmuebles a los que se reconoce valor patrimonial en su fachada, pero que admite remontas, según interpretación del artículo 45 del LPHC. Sin embargo esta circunstancia la justifica el documento bajo el prisma crítico del “fachadismo”, que entendería la arquitectura como una mera escenografía o telón teatral y alegando que una fachada en arquitectura no es nada sin la parte del edificio que le da sentido; esto es, al menos primera crujía.

Desde nuestro punto de vista este razonamiento crítico resulta de una indudable solvencia desde una perspectiva estrictamente arquitectónica, pero ya no lo es tanto desde una perspectiva histórica y patrimonial; y ello por las siguientes razones:

a.- Aunque muchos edificios, en su evolución histórica, sólo han conservado la fachada original, habiéndose vaciado o transformado su interior, esta circunstancia no implica que este elemento arquitectónico -*la* fachada- no pueda conservar elementos constructivos y ornamentales característicos, singulares o testimoniales de una época, estilo o lenguaje arquitectónico.

b.- A lo largo de su historia, la arquitectura doméstica canaria ha sido esencialmente fachadista, una característica en la que coinciden la totalidad de los especialistas que han abordado el tema, plasmándolo en diversas publicaciones. Durante los últimos tres siglos y a partir de los esquemas básicos de la arquitectura tradicional, los arquitectos y maestros de obra han mantenido un patrón común de organización de las viviendas, articulándolas en tomo a un patio; de manera que los cambios e innovaciones estilísticas y compositivas se circunscriben a la forma de interpretar las fachadas.

En la segunda mitad del XVIII se aboga por una composición simétrica de huecos y por la ocultación del alero de tejas mediante la prolongación de la fachada en altura, que se remata mediante un parapeto ciego; todo ello en el marco de las ideas del “racionalismo’ ilustrado imperante en esta fecha. Durante el siglo XIX y principios del. XX se suceden los estilos neoclásicos (poco representados en la isla), clasicismo romántico, ecléctico, eclecticismo historicista y modernista; y en todos ellos las innovaciones se concentraran, de forma exclusiva, en las fachadas: las viviendas siguieron organizándose conforme al esquema tradicional. Con la irrupción del racionalismo, que supuso una revolución a escala mundial en cuanto a materiales constructivos y a la concepción estrictamente funcional de los edificios, en Canarias prosiguen las reticencias a modificar la forma de entender las viviendas y son escasos los ejemplos de auténtico racionalismo. En la mayoría de los casos, los elementos racionalistas se concentran de nuevo en las fachadas, sin que los arquitectos lograran una auténtica asimilación conceptual de este lenguaje.

En consecuencia, esta forma de interpretar los estilos arquitectónicos históricos, meramente formal, con un débil soporte intelectual, que se traduce en una obsesión por la fachada y en su variación a lo largo del tiempo, al margen del resto del edificio, constituyen invariantes del proceso evolutivo de nuestra arquitectura insular; y, por lo tanto, forman parte de unos valores patrimoniales a reivindicar y proteger en sus testimonios materiales.

c.- La crítica que realiza el documento a aquellos edificios con fachada protegida en la que asoman los forjados tras los huecos, aun siendo cierta en algunos casos, no deja de ser achacable sino a los propios redactores de la normativa de los Catálogos, que debieran haber impedido este tipo de intervenciones. La protección de la fachada debe implicar la adaptación de los forjados a la ubicación de los huecos, con independencia de que se efectúe una rehabilitación completa del interior del inmueble.

d.- Como conclusión a este apartado y dentro del grado de protección Parcial, resulta confuso comprender el objeto de protección frente al significado de una expresión como *"valorar positivamente la fachada sin necesidad de mantenerla"* de la Memoria (pág 55) del documento cuando la definición de grado de protección Parcial en las Normas de Protección (art. 18) suprime la expresión *"sin necesidad de mantenerla".*

Por tanto se considera que la afirmación que se hace en la Memoria (pág. 57) sobre la posibilidad de remonta en los inmuebles catalogados con Grado de Protección Ambiental es incompatible con su propio concepto de definición, debiendo aplicarse este grado de protección Ambiental a los inmuebles en los que no se permite la remonta; mientras que el Grado de Protección Parcial se utiliza para aquellos inmuebles a los que se reconoce valor patrimonial en su fachada, pero que admite remontas.

6.2.5.- Respecto a las intervenciones admitidas en los inmuebles catalogados, ha de indicarse que los criterios de intervención en los BIC, contemplados en el art. 57 de la LPHC, establecen que en los inmuebles declarados deberán evitarse las remodelaciones o reintegraciones de elementos perdidos, salvo que se trate de partes originales suficientemente documentadas. En consecuencia, se deberá suprimir este tipo de intervención en la ficha de tales edificaciones, que, en todo caso, estarán a expensas del régimen autorizatorio especificado en el art. 55 de la LPHC y que atribuye al Cabildo esta competencia.

Esta circunstancia deberá ser incorporada expresamente a cada una de las fichas de inmuebles BIC.

Para subsanar el presente reparo se ha procedido a realizar las siguientes modificaciones:
En las Fichas del Catálogo de los inmuebles que se corresponden con BIC en el apartado "Condiciones de Protección e Intervención" el texto actual sobre las determinaciones se sustituye por el siguiente:
"Por la condición de BIC de este inmueble serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."

6.2.6.- Respecto a los **ÁMBITOS DE INTERÉS CULTURAL Y DE PROTECCIÓN AMBIENTAL URBANA**, pág. 58 y ss., se trata de figuras que constituyen un elemento novedoso dentro del Catálogo, y que se valoran positivamente, por cuanto se establece una normativa genérica respecto a espacios urbanos de cierta calidad patrimonial. No obstante y tal corno se comentará más adelante, se considera insuficiente la catalogación concreta de diversos inmuebles individuales (se señalan más adelante).

Asimismo, ha de considerarse la necesidad de que dichos Ámbitos se adecuen a la delimitación de los Conjuntos Históricos existentes en la ciudad, atribuyéndoles a todos ellos la categoría de Suelo Urbano de Interés Cultural.

6.3.- Respecto al Fichero del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Tomo 3.2 del Catálogo de Protección, se advierten los siguientes aspectos subsanables:

6.3.1.- Con **CARÁCTER GENERAL**, se aprecia que ha quedado fuera del Catálogo un número considerable de edificaciones, en especial aquellas que no constituyen ejemplos de extraordinaria singularidad o relevancia, pero que si se erigen en elementos significativos del patrimonio histórico municipal, siendo de aplicación la definición que del grado de protección Ambiental efectúa el propio Catálogo en la pág. 17 de la normativa del Tomo 3: **"edificaciones con *valores tipológicos, constructivos, formales* o *estilísticos y que* son *representativos de modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados periodos* históricos"**

Sin embargo y a la hora de aplicar los criterios de catalogación en las fichas, se comprueba que numerosos ejemplos de arquitectura ecléctica, racionalista o regionalista quedan fuera de catalogación; a la par que otros ejemplos de valor patrimonial equivalente sí son incluidos en el Catálogo. Del análisis del documento y de las apreciaciones realizadas a la hora de justificar a descatalogación de varios inmuebles respecto al PGOU de 1992, se infiere que el criterio efectuado para catalogar inmuebles con grado de protección Parcial o Ambiental es el de seleccionar aquéllos que formen agrupaciones, alineadas en la vía (normalmente, un mínimo de tres); que conformen manzanas; o que se encuentren enfrentados a ambos lados de la vía; pero siempre bajo el criterio de que constituyan un conjunto de varias unidades.

Por el contrario, tiende a rechazaras la catalogación de inmuebles individuales, con independencia de que posean valores patrimoniales, esgrimiendo su carácter "aislado en entornos no protegidos por el Catálogo" La exclusión se llega a justificar, en algún caso, (p.e., Costa y Grijalba n° 31 en la página 76 de la Memoria —Tomo 3.1-) por «ser *una arquitectura aislada entre medianeras sin* vocación de *construir un ambiente urbano patrimonial".* Negar los valores patrimoniales individuales de un inmueble, por mínimos que sean, por el hecho de encontrarse aislado, constituye una aberración desde la perspectiva del patrimonio histórico y casi una excusa para propiciar la desaparición de bienes que contribuyen al enriquecimiento del patrimonio de la isla.

Desde este Servicio, y desde la teoría general del patrimonio histórico, se entiende que los inmuebles poseen valores patrimoniales individuales, se encuentren o no agrupados, y deberá reivindicarse su protección y conservación con independencia de esta consideración. Desde el punto de vista normativo, el Catálogo de Protección se concibe como un conjunto de individualidades: el art. 43 de la LPHC habla de *"inmuebles* y *espacios singulares con valor histórico* y *arquitectónico",*

mientras que el art. 39 del TROLOTLENC habla de *monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico* y arquitectónico".

Bajo esta premisa, resulta contradictorio que se proceda a catalogar determinados inmuebles, con grado de protección Ambiental o Parcial, y se dejen desprotegidos otros muchos de similares características, repartidos en diferentes sectores de la ciudad. No queda demasiado clara ni llega a justificarse mínimamente esta diferencia de criterio. De hecho aparecen inmuebles en el Catálogo que están marcando el listón" de la catalogación. Entre ellos, se pueden citar los siguientes:

C/Santiago n°47 (Foto 91) (neocanario).

Farmacia Evora, C/ La Rosa nº1 (Foto 92) (racionalista).

C/Viera y Clavijo n°31 (Foto 93) (racionalista).

C/Castillo n° 52 (Foto 94) (racionalista).

C/Carmen Monteverde n°58 (Foto 95) (racionalista).

C/Candelaria n°7 (Foto 96) (ecléctico): inmuebles como éste aparecen repartidos, tanto en el Conjunto del Antiguo Santa Cruz como en El Toscal o en el resto de la Ciudad; y en todos los casos deberían estar catalogados, pues su valor patrimonial es intrínseco al propio edificio, con independencia de los colindantes o del ámbito en el que se localicen.

C/Tolerancia n°3 (Foto 97): (obra de Rumeu de Armas).

C/ San Martín n°95 (Foto 98).

C/San Francisco Javier n°59 (Foto 99) (racionalista).

C/Enrique Wolfson nº 61 (Foto 100) (neocanario).

C/María Cristina n° 31 (Foto 101) (ecléctico).

C/María Cristina n°8 (Foto 102) (racionalista).

C/Robayna n°21 (Foto 103) (racionalista).

La catalogación de estos inmuebles resulta procedente; pues, sin representar ejemplos extraordinarios de los distintos lenguajes arquitectónicos presentes en Santa Cruz, sí que poseen un valor patrimonial y testimonial del proceso de evolución de la dudad. Pero junto a ellos, existe otro buen número de ejemplos, cuya catalogación se propone en este Informe, que poseen los mismos o superiores valores a los que

caracterizan el listado precedente. La propuesta de inmuebles a catalogar es la siguiente:

En el ámbito del barrio de ElToscal, pero fuera de la delimitación del Conjunto Histórico

C/San Isidro n°9 (Foto 106): parcial, admite remonta.

C/El Saludo n°40 esquina Méndez Núñez (Foto 106); ambiental.

C/La Rosa (n° 60 al 104) (Foto 107), con excepción del n° 80 al 86. La alternancia de
volúmenes de 1 y 2 plantas en este tramo de calle configura uno de los ámbitos urbanos más característicos de El Toscal, debiéndose conservar en su configuración volumétrica actual (incluso, cabria proponer su inclusión en el Conjunto Histórico). Grado de protección parcial las de 1 planta (admite remontas) y ambiental las de 2 plantas.

C/ Señor de las Tribulaciones nº 2 al 12 (Foto 108): protección parcial las de 1 planta y ambiental la de 2 plantas. Su demolición se propone para sustituirlos por un espacio libre o plaza.

C/San Francisco n° 123-25 (Foto 109): Parcial: remonta no visible desde la calle.

C/Señor de las Tribulaciones n°9 (Foto 110): Pardal: admite remonta no visible desde la calle.

El C/San Francisco n° 98 (Foto 111) y 89 (Foto 112) y C/San Miguel nº 33 (Foto 113):
Parcial: admite remontas no visibles desde la calle.

C/San Miguel n° 23 (Foto 114), con posibilidad de remonta de ático retranqueado y no visible desde la calle.

C/San Nicolás n°6 (Foto 115): ambiental; no admite remontas.

C/Santiago n° 17 y 19 (Foto 116): Ambiental. Se mantienen sus alturas.

***C/*San Fco. Javier n°45 (Foto 117):** Ambiental. Se mantiene su carácter de casa terrera.

C/San Fco. Javier n°49 (Foto 118): Parcial. Admite remonta, al igual que el n° 80 (Foto
119) y n°84 (Foto 120) de la C/San Vicente Ferrer.

C/San Vicente Ferrer n° 37 (Foto 121): Ambiental. Mantiene su configuración de dos alturas.

C/Santiago n°7 al 13 (Foto 122): Parcial. Admite remontas no visibles desde la calle.

C/Santa Rosalía n°66 (Foto 123): Ambiental.

C/Emilio Calzadilla nº 36 (Foto 124): admite remonta retranqueada; y nº 38 y 28 (Foto 125): Ambiental.

C/Santa Rosalía n° *1* y 9 (Foto 126): ambiental; y nº 15 (Foto 127): este último por su valor histórico como lugar de nacimiento del pintor Valentín Sanz Carta. Parcial, con remonta retranqueada.

C/ Santa Rosalía n° 8, 10 y 12 (Foto 128): parcial, admiten remontas retranqueadas; y el nº 14 de la C/ Santa Rosa de Lima (Foto 129): Ambiental.

C/San Francisco n°41 (Foto 130), n° 36, 36 y 40 de la C/San Juan Bautista (Foto 131) y nº 59 de la C/San Juan Bautista (Foto 132): todos ellos con grado de protección ambiental, salvo, el 36 y 38 (terreras), que admiten remontas retranqueadas.

* En la periferia del Bario de El Toscal, aparecen algunos inmuebles -4a mayoría en lenguaje neocanario-, que se impone a partir de la década de los 40 del pasado siglo y promovido, fundamentalmente, por el arquitecto Marrero Regalado. A pesar de que la mayoría de los artífices renegaron desde finales de los 50 de esta vuelta a la tradición; no deja de ser un episodio singular y de claro entronque ideológico con las circunstancias políticas de la España del momento por lo que la conservación de sus testimonios contribuye a enriquecer el patrimonio arquitectónico e histórico de la ciudad. Todo ello sin desmerecer los magníficos trabajos en madera y cemento plasmados en balcones y pérgolas, así como las finas labores en piedra expuestas en sus fachadas. Entre sus ejemplos a catalogar se citan:

C/Santa Teresita n°7 (Foto 133): parcial. Admite remonta retranqueada.

* **En la periferia del Barrio de Los Hoteles —fuera de los límites del Conjunto Histórico** existen otros inmuebles ejecutados en los estilos propios de la primera mitad del siglo XX, que merecen ser incluidos en el Catálogo. Entre ellos, se citan los siguientes:

C/General Ramos Serrano n°10 (Foto 134): en un eclecticismo con alguna concesión a la arquitectura de los “cottage” británicos (grado de protección Ambiental); así como la arquitectura racionalista ejemplificada en **C/Doctor Guigou n° 5 (Foto 13**5): parcial; admite remonta no visible desde la calle; y el neocanario de **C/José Naveiras nº 12 (Foto 136) y nº24 (Foto 137)**: ambiental.

*** Centro:** con esta denominación se alude a todo el ámbito central de la ciudad comprendido entre el puerto, el Bco. de Santos y la C/Méndez Núñez-Galcerán, dejando fuera el espacio correspondiente a los Conjuntos Históricos de El Toscal y del Antiguo Santa Cruz. Históricamente se corresponde con los barrios en los que se produce el primer ensanche de Santa Cruz a partir del siglo XIX, tras salvar la barrera

urbana que durante casi dos siglos significó la C/ del Norte (hoy Valentín Sanz) y siguiendo las grandes vías que se adentran hacia el interior C/del Pilar, C/del Castillo y CI Miraflores.

Si bien la prolongación de la primera de las calles quedó interrumpida hasta fechas posteriores; importante fue el desarrollo del denominado Barrio Obrero o Bardo Nuevo (comprendido entre Méndez Núñez, El Pilar y Castillo), promovido por la Sociedad Constructora de Edificios Urbanos. El barrio Obrero se destinó a viviendas para la clase media-baja, con una trama urbana ortogonal y un predominio de las casas terreras, en las que se mejoraban las condiciones de habitabilidad. Según especialistas como A. Dadas, constituye «la obra más esmerada y paradigmática de las sociedades constructoras.

En la actualidad se conservan algunos testimonios de estas viviendas originales, cuyo valor histórico —como testimonio de este momento de expansión urbana bajo unas nuevas concepciones urbanísticas e higiénicas- se encuentra fuera de toda duda, pese a que se trate de inmuebles de poca calidad arquitectónica, acorde con las posibilidades económicas de sus destinatarios.

La labor de La-Constructora también se centró en la prolongación de la C/ del Castillo hasta la Plaza de Weyler, desarrollando una tipología destinada a la clase media-alta, fundamentada en el clasicismo romántico, con la incorporación de materiales de lujo y amplia volumetría. Son muchos los ejemplos que aún se conservan (y se catalogan) en este sector; si bien hay otros muchos a los que no se le ha otorgado protección alguna, representando, no sólo ejemplos de inmuebles levantados en esta época, sino otros posteriores, fruto de la renovación arquitectónica en las primeras décadas del siglo XX.

Por su parte, el primitivo bardo de Vilaflor (topónimo que después evolucionaría a Miraflores) alternaría la vivienda tradicional de una y dos alturas, con lenguajes novedosos, como el clasicismo romántico y el eclecticismo de corte modernista. Sin embargo y a pesar de los testimonios que han sobrevivido, apenas si se otorga protección a alguno de ellos en el Catálogo que se propone.

El análisis de sale sector urbano pone de manifiesto la necesidad de incluir en dicho documento una sede de inmuebles que acogen un elenco de inmuebles, cuya cronología abarca la totalidad del siglo XIX y las primeras décadas del XX, y reflejan la evolución de lenguajes arquitectónicos a lo largo de este periodo. En muchos casos1 se trata de ejemplos de sustitución de los edificios originales —como ocurre con las construcciones racionalistas y regionalistas, a cuyo valor patrimonial individualizado se añade el valor testimonial de un proceso evolutivo.

Entre los inmuebles que se estima su necesaria catalogación, se citan los siguientes:

Ejemplos de casas terreras correspondientes al antiguo Barrio Obrero, promovidas por La Constructora. Como se ha indicado, la perentoriedad de su catalogación obedece a su valor histórico, como testimonio de un tipo de arquitectura que se desarrolla en el siglo XIX, destinado a las clases menos pudientes. Se entiende que dicha catalogación

es compatible con posibles remontas (con un cierto retranqueo) y transformaciones del interior; si bien habría de conservarse la preexistencia de la casa terrera:

- C/ Callao de Lima, n° 30-32 (Foto 138); C/ Sabino Berthelot nº 45-47 (Foto 139): parcial; admite remontas retranqueadas.

- Conjunto de casas terreras de la C/ Pi y Margall, San Clemente y Jesús Nazareno (Foto 140 y 141). Parcial; admite remontas retranqueadas.

* Ejemplos de arquitectura tradicional, con fachada de composición simétrica, y cronología original de la segunda mitad del siglo XVIII **(C/Teobaldo Power n° 18, Foto 142)**, que constituye el último ejemplo en este sector de la ciudad; y su colindante, con una fachada en lenguaje clasicista romántico de la primera mitad del XIX, Igualmente singular **(C/ Teobaldo Power n° 16, Foto 143**). Parcial; ambos admiten remontas retranqueadas.

* Ejemplos de clasicismo romántico, con aditamentos propios del eclecticismo, que se pone de manifiesto en la profusión de elementos ornamentales en fachada (remate de balaustrada, copones, florones, molduras, elementos florales y geométricos, baquetones, cornisas, balcones de rejería, etc). Constituyen un conjunto de inmuebles muy numeroso y representativo de una arquitectura diseñada por autores relevantes como Antonio Pintor, Manuel de Cámara, entre otros; y destinado a una burguesía media. Entre los ejemplos que requieren necesaria catalogación se citan:

C/Callao de Lima n°50 (Foto 144), 49 a 53 (Foto 145 y 146): el tramo de Callao de Lima en el cruce con Numancia ofrece un repertorio arquitectónico de notable calidad patrimonial, en el que conviven los más diversos lenguajes -neocanario, racionalismo y eclecticismo-, configurando un ámbito a conservar mediante la inclusión en el Catálogo. Algunos ejemplos han sufrido alguna transformación posterior (remontas, cambio de elementos en fachada), pero conservan los rasgos propios que los dignifican desde el punto de vista patrimonial. Ambos deben tener grado de protección Ambiental.

C/San Lucas n°30 (Foto 147) y n° 24 (Foto 148): parcial; admite remonta no visible desde la calle.

C/Suárez Guerra n° 28 (Foto 149) y nº 15 (Foto 150): parcial; admite remonta no visible desde la calle.

C/Sabino Berthelot n° 41-43 (Foto 151) (que además forma conjunto con 3 casas terreras) **y n°23 (Foto 152):** parcial; admite remonta no visible desde la calle.

Edificio en Callejón del Combate (Foto 153): el documento justifica su descatalogación aduciendo su carácter aislado en un entorno sin valores. Sin embargo, ya se ha indicado que este argumento carece de justificación desde el punto de vista patrimonial, pues los inmuebles poseen dicho valor desde una

perspectiva individualizada. A veces, constituyen el último testimonio de una imagen histórica ya desaparecida o de un lenguaje arquitectónico del que ya no quedan ejemplos; y esta circunstancia, precisamente, los revaloriza todavía más. Parcial; admite remonta no visible desde la calle.

C/Castillo n° 38 (Foto 154): este extraordinario edificio ecléctico no se cataloga; lo que sólo puede entenderse por la supuesta necesidad de definir la nueva alineación de la calle. Sin embargo, se entiende que constituye un magnífico ejemplo de nuestra arquitectura histórica. Ambiental.

* Otras veces, el eclecticismo es más contenido y apenas incorpora elementos ornamentales, redichos a tramos abalaustrados en el parapeto y balcones o ménsulas que- apean estos últimos. No obstante, el volumen, la composición en fachada y su armonía hacen merecedores de catalogación a edificios como:

C/Viera y Clavijo n°5 (Foto 155):

C/San Lucas n°58 (Foto 156) y n°64 (Foto 157):

C/Suárez Guerra esquina Viera y Clavijo (Foto 158):

C/Jesús Nazareno n°14 (Foto 159):

A todos ellos se les otorga un grado de protección parcial, admitiendo remontas no visibles desde la calle.

* El racionalismo también muestra una buena representación en este sector urbano, con algunos ejemplos muy notables, que no figuran en el catálogo. Su presencia en esta zona de la ciudad es el resultado de un proceso de sustitución arquitectónica a partir del primer tercio del siglo XX, promovido por una burguesía acomodada que intentaba adaptar sus residencias al nuevo gusto internacionalista que se introducen en las islas en esta fecha. Los ejemplos que requieren protección a través de su inclusión en el Catálogo son:

C/Numancia n°4 (Foto 160): extraordinario ejemplo del racionalismo más puro.

C/Pérez Galdós n° 19 (Foto 161): como ejemplo del racionalismo expresionista que tanto caló en la ciudad, prolongado en el inmueble de la **C/Callao de Lima n°57 (Foto 162**).

C/San Lucas nº 7 (Foto 163) (la antigua Clínica Bencomo): un magnífico ejemplo de
racionalismo en su forma más pura.

C/Imeldo Sería n° 82 y 84 (Foto 164): encontramos otros edificios de varias plantas y estética racionalista, con lenguaje propio de Marrero Regalado.

C/Imeldo Sería n°88 (Foto 185): es obra que muestra todos los rasgos del racionalismo de Miguel Martín Fernández de la Torre, introductor del lenguaje en Tenerife.

A todos ellos ha de otorgárseles un grado de protección Ambiental.

*Dentro de la estética regionalista, han de citarse inmuebles de oran interés, que deberían figurar en el Catálogo con grado de protección pardal) admitiendo remontas no visibles desde la calle:

C/Callao de Lima n°47 (Foto 166): dentro de una manzana de extraordinario valor patrimonial casi en su totalidad.

C/Viera y Clavijo n°20 (Foto 167).

* Por último, cabe citar otros edificios de interés, que se inscriben dentro del retorno a un clasicismo de gran monumentalidad, como lenguaje de corte oficialista propugnado desde el régimen a partir de la década de los 50 y en el que destaca la profusión del uso de la piedra en planta baja, así como en diversos elementos de la fachada (**C/Teobaldo Power nº 10 Foto 168)**. Asimismo e innovador en los años 70, será el brutalismo arquitectónico acuñado por Díaz-Llanos y Saavedra, uno de cuyos máximos exponentes es el **Edificio Wildpret (Foto 169).** El primero de esta sede se corresponde con la trasera de **C/del Pilar n°7 (Foto 170),** hacia la C/ Teobaldo Power, que deberla catalogarse igualmente. Todos ellos deberán tener un grado de protección Ambiental.

* Barrio de Miraflores **y** Buenos Aires: el primero se corresponde con uno de los sectores urbanos que comienzan a configurarse desde el siglo XVIII a la vera del Bco. de Santos y una vez rebasado el histórico límite de la C/Valentin Sanz (o del Norte). Su crecimiento fue irregular y escasamente planificado; si bien y desde las primeras décadas del siglo pasado sirvió de residencia a sectores marginales de la sociedad de Santa Cruz. Sin embargo, cuenta con buenos ejemplos de arquitectura histórica que deben ser catalogados.

* Dentro de la arquitectura ecléctica característica de finales del XIX y principios del XX. Ha de citarse el extraordinario inmueble de la **Casa Clavijo (Foto 171)** y la vivienda colindante (C/ **Miraflores n° 28 a 32 Foto 171**). Diseñados por Pintor (1908), muestran la capacidad de los arquitectos de la época para articular dos viviendas contiguas en diferente lenguaje: uno ecléctico, de corte modernista y dentro de la corriente art nouveau; y el otro de un eclecticismo más contenido. Ambos conforman una edificación de gran singularidad que, necesariamente, debe ser catalogada. Grado de protección parcial y remontas no visibles desde la calle.

Otros inmuebles de interés en este ámbito urbano y encuadrables en el mismo estilo arquitectónico son:

C/Puerta Canseco n° 23,27 y 29 (Foto 172): parcial; admite remontas no visibles desde la calle.

***C/* Juan Padrón n° 25 (Foto 173):** Ambiental.

C/Ángel Guimerá n° 55 al 59 (Foto 174): constituyen tres viviendas consecutivas en lenguaje ecléctico, construidas a finales del siglo XIX en el proceso de expansión del barrio. Al igual que los anteriores, poseen elementos arquitectónicos, ornamentales y una composición en fachada que hace necesaria su preservación, más aún por tratarse do varios inmuebles alineados. Parcial; admiten remontas con retranqueo.

* El barrio de Buenos Aires o de las Cuatro Torres es de urbanización más tardía, entrando ya en el siglo XX como prolongación hacia el oeste del barrio de El Cabo y articulándose en torno al Cementerio de San Rafael y San Roque (1811). Aquí encontramos numerosos ejemplos de casas terreras, que muestran un lenguaje ecléctico en fachada. Este eclecticismo simplista no es sino el resultado de la transposición de los elementos ornamentales que caracterizaron a ¡a arquitectura burguesa del cambio de centuria a los barrios periféricos, donde se asientan las clases medias y bajas de la ciudad, que aspiran a dignificar —dentro de sus posibilidades materiales- sus lugares de habitación. Surgen así en barrios como el que nos ocupa, Duggi o Salamanca un elevado n° de viviendas de una y dos plantas en las que destaca el diseño ingenuo de las fórmulas eclécticas de los edificios del centro urbano.

Sin poseer unos valores arquitectónicos relevantes, sí constituyen un testimonio histórico del proceso de expansión urbana de Santa Cruz, mostrando los rasgos morfológicos de esta primera periferia que tiende a desaparecer a ritmo acelerado y del que, a codo plazo, no existirá evidencia física. Por esta razón, se entiende que los numerosos ejemplos de vivienda terrera deberían catalogarse con grado de protección parcial, permitiendo remontas y ocupación de solares por la nueva edificación; pero manteniendo la individualización de la fachada original (con sus aditamentos eclécticos) y un ligero retranqueo. Estas especificaciones eran válidas para todos los ejemplos existentes en los referidos bardos. En el caso de Buenos Aires! Cuatro Torres y su prolongación hasta La Salle, son los siguientes:

C/Buenos Aires n°37 (Foto 175), y nº 51(Foto 176).

C/Hernández Alonso nº 43, 45 y 49 (Foto 177);

C/Cervantes n°3 y 5 (Foto 178)

C/Fernández Navarro n°39 (Foto 179).

Todos ellos con grado de protección parcial; admiten remontas retranqueadas.

C/Emilio López (Foto 180): se trata de una vía sin salida flanqueada por casas terreras con intercalaciones de dos alturas y un eclecticismo simple, de carácter popular, que adecuadamente intervenido podría constituir un espacio urbano muy singular e interesante. Pardal; admite remontas retranqueadas.

* Dentro de la arquitectura de servicios, uno de los apartados de mayor interés es el referido a las escuelas destinadas a la población infantil. Desde la fundación del Grupo Escolar del Norte en 1902, sólo hablan existido en Santa Cruz algunos colegios privados, sin los mínimos requisitos de higiene y salubridad. A partir de la Dictadura de Primo de Rivera, se intenta resolver este déficit, surgiendo de forma simultánea tres colegios en la ciudad, todos construidos entre 1927 y 1928, obra del mismo autor Rodrigo Poggio Lobón. Se ubican en los tres barrios de expansión de la ciudad en estas fechas -Duggi, Buenos Aires y Salamanca-, y constituyen notables ejemplos arquitectónicos e históricos de necesaria catalogación: **Colegio Isabel la Católica (Foto 181), Colegio San Femando (Foto 182) y Colegio José Antonio (Foto 183)**. Grado de protección Ambiental.

Otros inmuebles a catalogar en el sector de Buenos Aires se refieren a viviendas de dos plantas que forman parte de una misma promoción y que muestran un notable grado de conservación. El Catálogo ya incluye los n° 42-56 de la C/Buenos Aires, datados en la primera década del XX; sin embargo y de forma incomprensible, han quedado fuera de catalogación **C/Buenos Aires n°38 (Foto 184)**, así como los n°3 a 9 de la **C/Particular de Padrón (Foto 185)**, en la trasera de aquella y que formaron parte de la misma promoción, con los mismos rasgos tipológicos. Grado de protección parcial; admiten remontas no visibles desde la calle.

Por último, han de citarse diversos inmuebles de dos alturas que muestran una diversidad de lenguajes arquitectónicos. Desde un eclecticismo contenido y escaso repertorio decorativo, hasta ejemplos de decoración más profusa, correspondiente a grupos de burgueses medianos. En fechas posteriores —a partir de la posguerra civil— aparecen fórmulas propias del neocanario. Protección pardal; admiten remontas retranqueadas.

- C/Fernández Navarro 29 (Foto 186).

- C/San Sebastián n°66 (Foto 187).

*** <u>Zona de La Salle y entorno:</u>** como culminación del proceso expansivo del ámbito de las Cuatro Torres y por formar parte del entorno del antiguo camino a La Laguna, se localizan en este ámbito una serie de inmuebles, todos datados en [as primeras décadas del siglo XX, que merecen ser catalogados. Entre ellos, se citan los siguientes:

Casa Morán (Av. La Salle) (Foto 188): obra de Pelayo López (1928), como único ejemplo que queda en Canarias del intento de varios técnicos de proceder a la renovación arquitectónica basada en los valores autóctonos; un intento frustrado que sólo cuajará unas décadas más tarde (protección parcial; admite remontas). Frente a ella **Av. La Salle n° 4 (Foto 189),** un inmueble ecléctico de interés en este sector de la ciudad. Protección Ambiental

También han de destacarse una serie de casas terreras situadas en la margen norte del antiguo camino a La Laguna, por encima de la Ermita de San Sebastián, que se

corresponden con las primeras edificaciones existentes en la zona, posteriormente transformadas por el eclecticismo imperante. Grado de protección parcial y admisión de remontas retranqueadas.

- C/Aguere n°1 a 5 (Foto 190).

- C/Padre Anchieta n°40 (Foto 191) y n°30 y 32 (Foto 192).

Por último, ha de citarse un edificio de arquitectura ecléctica, obra de **Pintor en C/Galcerán nº 7 (Foto 193),** que formó parte de una promoción de la que sólo se ha conservado esta vivienda. Asimismo, ha de citarse un inmueble de fecha más tardía, con un eclecticismo más contenido en la **C/San Sebastián nº 85 (Foto 194).** Ambos con grado de protección parcial.

*** Barrio de Duggi:** sus orígenes se remontan a la finca de Luis Duggi, ubicada entre el camino a La Laguna y el Bco de Santos, que ya contaba con algunas edificaciones hacia 1869. Se concibió, inicialmente, como una pequeña ciudad-jardín para familias de escasos recursos. Hacia finales de siglo la trama urbana ortogonal se encuentra ya definida, con la apertura de las calles principales: Porlier, General Serrano, Ramón y Cajal (Moña Alta), Álvarez de Lugo, etc. Como testimonio de esta primitiva concepción han de citarse las viviendas levantadas por la Sociedad Constructora El Progreso hacia 1903, bajo diseño de Antonio Pintor en una experiencia que resultó fallida, pues el recurso del espacio ajardinado frente a la fachada fue pronto olvidado. Constituyen, pues, ejemplos muy sugerentes de esta operación frustrada de dotar de viviendas de cierta calidad ambiental a las familias obreras: **C/ Alvarez de Lugo n°54 a 64 (Foto 195).** Grado de protección Ambiental.

En el sector más meridional del Barrio de Duggi acabó por prevalecer el tipo de vivienda obrera tradicional, plasmada en casas terreras caracterizadas por huecos simples (con frecuencia de antepechos de rejería) cornisa y parapeto, que, sólo en contadas ocasiones ofrecía alguna concesión al ornamento a base de vaciados en cemento, imitando las fórmulas decorativas a las que eran afines las clases más pudientes. Entre estos ejemplos citamos los siguientes, para los que se propone una catalogación parcial que admita remontas y transformaciones en el solar, pero que deje un testimonio del tipo de vivienda característico de este sector del barrio. En todos los casos el grado de protección seria parcial, admitiendo remontas con retranqueo.

- C/Porlier n° 51 a 67 (Foto 196). Parcial, admitida remontas retranqueadas.

- C/Duggi n°22 a 26 (Foto 197), n°25 y 27 (Foto 198), n° 67 y 59 (Foto 199) y n°63 y 65 (Foto 200).

- C/General Serrano n°31 (Foto 200) y nº 71 y 73 (Foto 201): este último es una vivienda de dos plantas en lenguaje ecléctico correspondiente a un nivel económico más elevado.

Barriada Sitjá (Foto 202): promovido por el catalán Luis Sitjá en 1899 y bajo diseño de
Pintor esta barriada destinada a familias humildes, en un clasicismo muy limpio y condiciones de salubridad aceptables para las propias de las "casas baratas" de la época La barriada ha conservado su amplio callejón central y parte de la misma se encuentra catalogada Aquí se propone la catalogación de la totalidad de todas sus viviendas, que también dan a la Rambla de Santa Cruz. Grado de protección pardal; admite remontas con retranqueo.

Frente a la iniciativa más popular de la Sociedad El Progreso en la mitad sur del barrio de Duggi, en su mitad norte actuará preferentemente la Sociedad Cooperativa de Producción, que, además de viviendas terreras destinadas a familias de clase media-baja y obrera, orientará su actividad a atender las demandas de una pujante clase media, caracterizadas por su mayor volumetría y lenguaje ecléctico, del que quedan algunos testimonios en la Rambla Pulido y en la C! General Serrano. Entre ellos, se entiende que deban catalogarse los siguientes, con grado de protección parcial; admitiendo remontas:

- Rambla Pulido n°59 y 61 (Foto 203).

- C/General Serrano nº 74 y 76 (Foto 204).

Pero el Barrio de Duggi fue también concebido en sus inicios como un área destinada a servidos de almacenamiento, y, en este sentido, todavía subsiste un inmueble muy singular —no incluido en el presente Catálogo- como es la actual Parroquia de María Auxiliadora (Foto 205). En su origen —hacia 1901- se trató de un depósito de almacenamiento (muy frecuentes en el barrio), sin que se haya podido determinar la firma titular. No obstante, en la posguerra civil, fue depósito de comestibles de la Junta de Abastos. En la década de los 90 se transformó en parroquia. Muestra planta de cruz griega, con sendas fachadas gemelas en estilo ecléctico a las calles Porlier y General Serrano, con reminiscencias del clasicismo romántico. Uno de sus elementos constructivos más destacados es la compleja armadura construida en hierro y madera. Debería poseer grado de protección Integral.

En su momento llegó a contar con expediente incoado de declaración de BIC; si bien tal incoación (dictada mediante Resolución de la Sra. Consejera Insular de Cultura, de fecha 6 de mayo de 1996) se dejó sin efecto condicionado a su inclusión en el Catálogo municipal; circunstancia que no se contempla en el actual. También habría de incluirse los dos inmuebles colindantes que correspondían a las viviendas de propietarios y trabajadores del depósito, con fachada igualmente ecléctica, con grado de protección ambiental:

- C/Porlier n°33 y 35 (Foto 205) y C/General Serrano n°42 y 44 (Foto 205).

* A partir del segundo tercio del siglo XX aparecen en la vía principal del barrio, en su límite con el Barrio de los Hoteles, soluciones racionalistas —en algunos casos, muy meritorias-, que deberían catalogarse igualmente con grado de protección parcial:

- C/Ramón y Cajal n°34 (Foto 206).

- C/General Serrano n°25 (Foto 207)

- Rambla Pulido n°46 (Foto 208) y 26 y 28 (Foto 209).

El lenguaje neocanario también aparece representado en algún edificio de los años 40-50 a catalogar, como **C/Progreso n° 23 (Foto 210);** o en el lenguaje oficialista propio de la década de los 50, **C/Ramón y Cajal n° 8 (Foto 211)**. Ambos con grado de protección parcial.

En el extremo oeste del barrio, ya en la prolongación del antiguo Camino de la Costa (hoy, Av. de las Asuncionistas), aparecen algunos inmuebles singulares y merecedores de catalogación, ejecutados en los lenguajes propios de la primera mitad del siglo XX:

- Av. Asuncionistas no 20 y 22 (Foto 212). Grado de protección parcial; admite remontas retranqueadas.

*** Paseo de los Coches:** la progresiva urbanización del Paseo de los Coches, como primera vía de circunvalación de la ciudad, trajo como consecuencia una tipología edificatoria asociada a una alta burguesía, que conecta sin solución de continuidad con el selecto Barrio de Los Hoteles y Pino de Oro. Su desarrollo más tardío hace que abunden ejemplos de arquitectura regionalista, algunos de gran mérito, entre los que citamos, por su necesidad de catalogación, los siguientes; todos con grado de protección parcial:

- Rambla de Santa Cruz n°132 (Foto 213).

En su tramo central aparecen algunos inmuebles inscritos en un lenguaje racionalista, marcadamente expresionista, o con un eclecticismo contenido, en vías de extinción, que conforman un entorno de gran calidad ambiental:

- **Rambla de Santa Cruz nº 35 y 37 (Foto 214) y n° 45 y 47 (Foto 215**), así como **C/Bernardino Semán, nº 14 (Foto (216)**. **La Plaza de Toros (Foto 217**): obra de Pintor (1901) merecerla algún tipo de protección, siquiera parcial, asociada a un inmueble de gran significación histórica en el Santa Cruz contemporáneo, especialmente, por su vinculación por los usos deportivos y recreativos a los que ha estado vinculada.

La prolongación del Paseo de los Coches en dirección sur, por lo que se conoció corno Camino de la Costa, ha dejado algunos testimonios arquitectónicos de cierto valor

para el Catálogo. Destaca el chalet neocanario de **Av. Reyes Católicos nº 14 (Foto 218).**

*** Barrio de Salamanca*:*** representó el último de los grandes ensanches de Santa Cruz, cuya planificación ya comienza a diseñarse a partir de 1901, tomando como eje el antiguo camino (hoy, calle) de Salamanca. La zona baja fue colmatándose a partir de una trama ortogonal mediante vías que partían perpendicularmente del Paseo de los Coches, luego Rambla 11 de Febrero (salvo su límite norte, la C/Horacio Nelson, por tener que adaptarse al barranquillo del Aceite).

En esta zona baja fueron infructuosos los intentos del arquitecto municipal —A. Pintor- de diseñar un barrio racional, generalizándose las promociones privadas e individuales de los propietarios de los solares; aunque, finalmente, se logró ejecutar una urbanización medianamente planificada. En este sector, desarrollado entre 1900 y 1930 proliferan las casas terreras en lenguaje ecléctico y cuya catalogación se propone, con las mismas determinaciones que las indicadas para otros barrios (permitir remontas y proteger sólo la fachada, con un ligero retranqueo que conserve el concepto de casa de una planta). También se incluyen algunas edificaciones de dos alturas y lenguaje marcadamente ecléctico, con elementos ornamentales propios del art nouveau, que han quedado fuera de catalogación, pese a que otras de igual valor patrimonial sí se catalogan en el mismo sector urbano. Todos deben tener un grado de protección parcial y admitirían remontas, retranqueándose en las casas terreras y estableciendo retranqueos no visibles desde la calle en las de más de una altura.

- C/Calvo Sotelo n°13 y 15 (Foto 219); el no 19 (Foto 220), nº 102 y 104 (Foto 221), n°85 (Foto 222).

- C/Salamanca n°40 (Foto 223) (con remonta desafortunada)**; el nº 36 y38 (Foto 224); el n° 24 a 28 (Foto 225).**

- C/Santiago Cuadrado n°2 (Foto 226).

- C/Primo de Rivera n°61 (Foto 227), n°14 (Foto 228) y n°26 (Foto 229).

- C/Horacio Nelson n°30 y 32 (Foto 230).

La zona alta, de urbanización más tardía (en tomo a la década de los 30 y hasta los 50), fue conocida como Salamanca Chica, concibiéndose como una suerte de ciudad-jardín, que ha pervivido hasta la actualidad. A partir de la década de los 20 se desata una intensa actividad edificatoria, alternando los- inmuebles.de una y dos plantas, todos ellos en lenguaje ecléctico, con algunos ejemplos de gran preciosismo en la filigrana que decora sus fachadas. Son especialmente significativos los conjuntos de casas terreras que se alinean en el tramo alto de la C/Isla de la Gomera, así como de la C/Febles Campos (en la que aparece alguna vivienda de los años 30 de dos alturas y gran calidad patrimonial). Se señalan los siguientes:

- C/Veremundo Perera n°13 (Foto 231) y n°4 (Foto 232).

- C/General Sanjurjo n°77 y 79 (Foto 233), n°58 a 64 (Foto 234), 68 a 72 (Foto 235); n°63 a 69 (Foto 236); n°57 a 59 (Foto 237).

- C/Prosperidad n°33 a 39 (Foto 238).

- C/Febles Campos n°19 y 21 (Foto 239); n°30 y 32 (Foto 240); n°39 a 43 (Foto 241); n° 6-12 (Foto 242), n°9 y 11 Foto 243) y n°55 a 63 (Foto 244).

- C/Isla de La Gomera n°30 a 48 (Foto 245), nº 51 a 55 (Foto 246) y n°61 a 69 (Foto 247);

- C/Matilde Martín n°12 a14 (Foto 248).

- C/Manuel Verdugo n°20 a 28 (Foto 249); n°6 a-16 (Foto 250) y n°3 (Foto 251).

- C/Julio Tovar n°8 (Foto 252) y n°12 (Foto 253).

- C/Obispo Pérez Cáceres n°46 a 48 (Foto 264) y n°31 (Foto 255).

- Av. General Mola n°7 (Foto 256).

- El Asilo N°. Sª de Candelaria (Foto 257) representa otro edificio en lenguaje ecléctico a catalogar, con grado de protección parcial.

* Intercalados en esta trama urbana aparecen algunos ejemplos levantados en un estilo posterior, destacando el racionalismo de algunos edificios en Salamanca Baja y los elementas neocanarios (especialmente, los balcones en mampostería o madera), como aspectos singulares de necesaria catalogación, con grado de protección parcial.

- C/Matilde Martín n°24 (Foto 258).

- C/Febles Campos 55 a 59 (Foto 259).

- C/Horacio Nelson n° 3 a 7 (Foto 260).

- C/General Goded nº 45 (Foto 261).

- C/el Olvido n°10 al 2 (Foto 262).

- C/Primo de Rivera n°30 (Foto 263).

- C/Calvo Sotelo nº 14 y nº 18 (Foto 264).

- C/Olvido 11 esq de los Sueños (Foto 265).

- C/Olvido 11 esq Matilde Martín (Foto 266).

Finalmente, en la zona alta de Salamanca, y a pesar de que el Catálogo la define corno Ámbito de Protección Ambiental Urbana, se entiende necesaria la catalogación de una serie de inmuebles, unos en lenguaje teñido de clasicismo y cierta monumentalidad y otros impregnados de racionalismo, con tintes expresionistas.

- C/Tomás Morales n°41 y 43 (Foto 267).

- C/ General Sanjurjo n°99 al 03 (Foto 268).

- C/General Sanjurjo 80 a 86 (Foto 269).

- C/Poeta Zerolo nº 13 y 15 (Foto 270).

- C/Poeta Viana n°23 (Foto 271).

- C/Poeta Viana n°7; C/Poeta Hernández Amador n°14 (Foto 272).

- C/Poeta Hdez. Amador n° 12; C/Pinto de la Rosa n° 22 a 24 (Foto 273).

- C/General Goded no 69 a 81; C/Matilde Martin no 34 (Foto 274).

*** Periferia:** bajo esta denominación aludimos a diversos inmuebles que se entienden de necesaria catalogación, situados en distintos ámbitos de la periferia de la ciudad histórica, y entre los que podemos destacar los siguientes:

- Av. Bélgica n° 32 a 36 (Foto 275): se trata de sendos inmuebles en lenguaje racionalista, levantados en la misma fecha. Grado de protección parcial.

- Edificio de Sanidad (Av. de Anaga) (Foto 276): obra de Pedro Muguruza hacia 1944, en un lenguaje clasicista propio del régimen político existente en el país, caracterizado por una cierta grandilocuencia. Grado de protección Ambiental.

- Almacén de la Autoridad Portuaria (Foto 277): es uno de los inmuebles integrantes de las antiguas instalaciones portuarias de Santa Cruz de Tenerife, junto a la marquesina, los muelles carboneros de Valleseco, el Edificio de los Prácticos, o el edificio de la Autoridad Portuaria, aunque estos dos últimos son de fábrica posterior. Originalmente, en este lugar hacia 1919 se erigió un varadero dotado de almacenes, talleres, carpintería de ribera y laboratorio destinado a los ensayos sobre los materiales empleados en la construcción de las diferentes obras portuarias en curso por aquel entonces. Hacia esta fecha fue levantada la edificación que hoy se conserva, sin que conste documentación sobre su artífice. Grado de protección Ambiental.

En el entorno de la antigua carretera general a La Laguna aparecen algunos inmuebles vinculados a clases bajas —casas terreras, en su mayoría-, a los que debería aplicarse el mismo criterio que se viene señalando a lo largo de este informe. Entre ellas, citamos las siguientes, con grado de protección parcial:

- Av. General Mola nº 46 (Foto 278) y n°78 (Foto 279).

El Barrio de la Alegría constituye otro núcleo fundado entre finales del siglo XIX y principios del XX por trabajadores portuarios, que ha acabado convirtiéndose en un barrio marginal. Sin embargo, se conservan las edificaciones de su sector fundacional, la actual C/ Ceres, en la que aparecen casas terrerastestimonial, merecen ser catalogadas:

- C/Ceres n°20 a 28 (Foto 280) y n°40 y 42 (Foto 281).

*** Relación complementaria de inmuebles cuya Incorporación al Catálogo se propone con grado de protección parcial:**

Además de los anteriores y con unas características constructivas, tipotógicas y formales similares a muchos de los inmuebles incluidos en el Catálogo, así como en la propuesta de este Informe, se entiende necesaria la inclusión en el Catálogo los siguientes:

- C/Juan Pablo II n°47 (Foto 282).

- Rambla de Pulido n°56 (Foto 283), 69 (Foto 284) y 85 (Foto 285).

- C/Asiria n°30 a 34 (Foto 286).

- C/Asiria n°2 (Foto 287).

- C/General de La laguna n°59 (Foto 288).

- C/Bartolomé l3elza esquina CI La Arena (Foto 289).

- C/Avelino Delgado n°11 (Foto 290).

- C/Rio Orinoco, Cueva Bermeja (Foto 291).

- C/Buenos Aires n°88 (Foto 292).

- C/de los Sueños n°77 y 79 (Foto 293).

- C/Pedro Pinto de la Rosa n°3 (Foto 294).

- C/San Lucas n°62 (Foto 295).

Estos inmuebles se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

6.3.2.- Como complemento a los epígrafes anteriores, se propone a continuación la modificación de determinados aspectos del Catálogo, referidos a inmuebles situados fuera de la delimitación de BIC:

- Modificación del grado de protección.

- Prohibición de remontas en determinados inmuebles.

- Condiciones para la remonta en determinados inmuebles.

Tal y como se ha comentado, las determinaciones que se proponen a continuación tienen, desde el punto de vista normativo, un carácter no vinculante y de mera recomendación. No obstante, en este sentido debiera solicitarse a la COTMAC una mayor atención a los contenidos de los Catálogos municipales. Los informes del Cabildo en este sentido suelen resaltar frecuentes carencias y la Insuficiencia de dichos documentos, que dejan sin protección un número considerable de inmuebles de interés y para los que no existe otro instrumento legal aparte del Catálogo que garantice su conservación. En la mayoría de los casos la COTMAC no suele tomar en consideración la propuesta del Cabildo con la merma que ello conlleva para el patrimonio insular.

Se reitera el hecho de que, si bien es cierto que la catalogación es una competencia municipal, no es menos cierto que la conservación del patrimonio es un principio constitucional, un valor superior que debe estar por encima de la competencia para articular la efectiva protección administrativa de un bien. Se entiende que una normativa insuficiente o imprecisa no puede justificar que se pueda perder ese valer superior que es el patrimonio histórico.

Las propuestas son las siguientes:

*** Hacienda de Las Palmas de Anaga:** debería otorgársele un grado de protección Integral, dado que ha sido incoado expediente de declaración de BIC, con categoría de Monumento.

La Hacienda de Las Palmas de Anaga, BIC, recientemente incoado con categoría de Monumento, figura actualmente como elemento etnográfico edificado catalogado con grado de protección Ambiental en la ficha nº 20 del Catálogo de Patrimonio Etnográfico Edificado. Se procede a incluirlo en el Catálogo Arquitectónico en la ficha nº 740 con el grado de protección que le corresponde, es decir, el de INTEGRAL.

*** Iglesia de San Andrés:** debería otorgársele un grado de protección integral, en consonancia con el que se otorga a la casi totalidad de los inmuebles de funcionalidad religiosa y valor patrimonial del municipio.

Ficha nº 8 (Iglesia de San Andrés): Se le otorga el grado de protección Integral, en consonancia con el que se otorga a la casi totalidad de los inmuebles de

funcionalidad religiosa y valor patrimonial del municipio y en los planos de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1, Ordenación Pormenorizada y en los del Fichero de Ordenación Urbanística, se le asigna la trama correspondiente a Integral.

*** Balneario:** en los planos figura grafiado en amarillo (protección parcial), cuando en la ficha figura como ambiental.

Ficha nº 9 (Balneario): Se corrige el error en los planos de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1, Ordenación Pormenorizada y en los del Fichero de Ordenación Urbanística, asignándole la trama correspondiente a Ambiental.

*** Ficha 122 (Templo Masónico):** modificar la ficha y atribuirle grado de protección Integral por su condición de BIC.

Ficha nº 122 (Templo Masónico): En la ficha nº 122 del Catálogo se le asigna el grado de protección Integral y en los planos de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1, Ordenación Pormenorizada y en los del Fichero de Ordenación Urbanística se le asigna la trama correspondiente a Integral.

*** Ficha 304 (Casa de los Carta):** en la ficha figura como integral, mientras que en los planos se grafía como parcial.

Ficha nº 304 (Palacio Carta): Se corrige el error y en los Ordenación Pormenorizada y en los del Fichero de Ordenación Urbanística se le asigna la trama correspondiente a Integral.

*** Ficha 306 (Puente de El Cabo):** dado que va a ser suprimido, debiera dejarse sin protección alguna.

Se encuentra incluido en el BIC Conjunto Histórico Antiguo Santa Cruz, debido a lo cual su grado de protección es orientativo.

*** Ficha 720 (Casa de Sixto Machado):** no aparece grafiada en amarillo en su totalidad en los planos, como grado de protección parcial.

Se procede a corregir el error y tanto en los planos de Ordenación Pormenorizada, en los del Fichero de Ordenación Urbanística y en los de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1
Se procede a tramar la totalidad de la parcela. El grado de protección, que sólo se indica en los planos de Patrimonio Arquitectónico y Urbano CP-1 es correcto, pues figura como Integral.

*** Ficha 59.1 (Casa La Roche, en La Marina 1):** la remonta que se admite en este inmueble tan singular (hasta 7 plantas), sólo con la excusa de corregir el efecto de la medianera, genera una afección muy negativa, privándole de uno de los dos miradores que lo revalorizan. Este inmueble debería tener, como mínimo una protección

ambiental, máxime si el colindante (mucho menos interesante) sí que tiene este grado de protección.

Se admite la propuesta señalada en el reparo de eliminar la remonta. Se entiende que el efecto "medianera" puede resolverse, en vez de admitiendo la remonta, estableciendo la siguiente instrucción en la Ficha del nº 59.2 del edificio colindante: "La pared medianera sur debe ser tratada como una fachada más del edificio. Concretamente, el criterio de pintado se debe establecer sobre el conjunto de los tres paramentos, las dos fachadas y la pared medianera que las une."

*** Ficha 70 (Fábrica la Moderna), en Pilar 45**: habría que aplicar el mismo criterio anterior. La solución del efecto de las medianeras puede recurrir a otras medidas que no impliquen incrementos de volumetría en inmuebles de valor patrimonial tan singulares como éste.

En este caso, se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución no tiene porqué afectar al valor patrimonial de los inmuebles y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión de unas medianeras de altura considerable, estando, además tan a la vista desde un lugar tan emblemático de la Ciudad, como es el Parque García Sanabria.

*** Ficha 597 (Cine Víctor):** debería catalogarse integralmente lo que es el cine propiamente dicho y el resto del edificio con protección ambiental.

Se procede a concretar más minuciosamente lo que se establece en el apartado 3 "Partes Estructurantes" de la siguiente manera: "Se deberán conservar íntegramente las dependencias del Cine Víctor de más valor:
La sala de proyecciones
Los vestíbulos o "foyers"
El zaguán de acceso

*** Inmuebles para los que se propone la supresión de las remontas y el cambio de grado de protección de Parcial y Ambiental:**

Una de las intervenciones más controvertidas en materia de patrimonio histórico suele ser el de las **"REMONTAS",** el incremento de volumetría y, por tanto, de edificabilidad, que suele atribuirse **a** aquellas edificaciones cuyo valor se suele circunscribir a la fachada o a elementos arquitectónicos concretos, y que tiene como objetivo incrementar el aprovechamiento urbanístico, **a** la vez que se mitigan determinados impactos sobre el paisaje urbano, como **son** los causados por las medianeras.

Sin embargo, estas remontas en Inmuebles de interés patrimonial han de estudiarse detalladamente y sólo permitirse en aquellos casos en los que el inmueble original muestre ya un grado de transformación importante de sus valores originales; o haya sufrido un deterioro importante de los mismos. Por otra parte, el argumento del impacto visual generado por las medianeras, que debe ser corregido aun a expensas de hacer desaparecer un inmueble de valor patrimonial, no deja de ser un argumento

de poca validez, que obvia soluciones estéticas de tratamiento de las medianeras (murales, vegetación, entre otros), como fórmula para armonizar la conservación del patrimonio y la mejora del paisaje urbano. Esta solución habitual, que debería estar muy controlada en Conjuntos Históricos, tampoco ha de erigirse en criterio de actuación general fuera de ellos, debiéndose analizar cada caso y contraponer las características del propio edificio y la supuesta "mejora estéticas" que conlleva la remonta.

Asimismo, ha de indicarse que muchas de las remontas deben ser retranqueadas, evitando ser vistas desde la calle, con objeto de mantener el carácter ambiental de la edificación con valor patrimonial, permitiéndose de forma simultánea el incremento del aprovechamiento urbanístico para su titular. En otros casos, la remonta debe retranquearse con el fin de diferenciar con claridad la edificación histórica de la nueva, aunque la nueva construcción sea claramente visible.

Por último y en relación con este último aspecto, debiera incorporarse al Catálogo alguna determinación que establezca que las remontas en edificios catalogados deberán apostar por tipologías arquitectónicas contemporáneas que permitan distinguir lo nuevo de lo viejo, con materiales de calidad y evitándose en todo momento los falsos históricos y los mimetismos.

Del análisis del Catálogo también se desprende que no existe un criterio definido para autorizar las remontas; pues existen casos en los que éstas no se admiten similares a otros en los que sí. Entre los primeros, se pueden citar:

- Castillo 13

- Imeldo Serís 73 y 75.

- Farmacia El Chinito (Rambla Pulido).

En todos los casos que se señalan a continuación, se trata de inmuebles singulares y de notable valor patrimonial, cuya remonta desvirtuarla claramente su composición volumétrica y su equilibrio arquitectónico; Se entiende que habría que cambiar el grado de protección y pasarlo a Ambiental, incluso por analogía con otros inmuebles de similares características tipológicas, constructivas y patrimoniales que sí reciben este grado de protección y no admiten remontas (p.e., en el grupo de Numancia 8, 10 y 12; o en el grupo Suárez Guerra 43, 45, 47y 49). Son los siguientes:

- Ficha 74 y 75 (Méndez Núñez 44 y 46): se trata de dos edificios de tres y dos alturas, respectivamente, con fachada ecléctica con impronta modernista, que constituyen ejemplos muy singulares dentro de la arquitectura histórica de la ciudad.

Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución no afecta al valor patrimonial de los inmuebles y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de unas medianeras de altura considerable frente a un edificio de catalogado con protección Integral (Ayuntamiento).

- Fichas 80 a 84 (Numancia 9, 11 y 13; Méndez Núñez 34 y 36): en la acera de enfrente de la C/Numancia no se admiten remontas y, sin embargo, en la opuesta (donde se encuentran éstos) sí se admite. No se justifica el criterio diferenciador, pues se trata de inmuebles de idénticas características y fecha de edificación.

Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución no tiene porqué afectar al valor patrimonial de los inmuebles y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de unas medianeras estando, además tan a la vista desde un lugar tan emblemático de la Ciudad, como es el Parque García Sanabria. Estas remontas estaban previstas desde el PGOU 92. De hecho en el inmueble de la esquina ya ha edificado la remonta.

- Ficha 101 (San Juan Bautista 3): colindante con la Casa Zamorano (integral) y en estilo ecléctico. Una remonta en este inmueble afectaría negativamente a la anterior.

Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución de remonta de una planta retranqueada no tiene porqué afectar al valor patrimonial del inmueble y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de medianeras junto a edificios emblemáticos de la Ciudad, como es la propia Casa Zamorano.

- Fichas 123 a 127 (Viera y Clavijo 34 a 44): grupo de inmuebles alineados en la margen norte de la calle que configuran un conjunto homogéneo de inmuebles del tránsito del XIX al XX, en lenguaje ecléctico y de notable valor patrimonial y ambiental, tanto a escala individual como, sobre todo, considerados de manera colectiva. Incluye la ficha 130 (Viera y Clavijo 25), con idénticas características y en el mismo entorno.

Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución de remonta de una planta retranqueada no tiene porqué afectar al valor patrimonial de los inmuebles y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de medianeras.

- Fichas 137 a 140 (Castillo 70, 72 y 74; Suárez Guerra 7, 6): edificaciones de gran valor patrimonial e histórico, vinculado a la expansión del Barrionuevo a finales del siglo XIX hasta el actual espacio de la Plaza de Weyler. Se justifica una intervención menos agresiva y modificadora de la fisonomía de los edificios.

Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución de remonta de dos plantas retranqueadas no tiene porqué afectar al valor patrimonial de los inmuebles y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de medianeras.

- Ficha 207 (Castillo 33): conforma un conjunto de valor patrimonial, junto al Edificio El Globo, caracterizado por su homogeneidad volumétrica y sin que se justifiquen remontas. Sin embargo y con buen criterio, en Castillo 35 no se permiten remontas, pese a existir una importante medianera en uno de sus laterales.

En este caso, al tratarse de un caso aislado de remonta y no existir una diferencia de altura importante entre este inmueble y sus colindantes, se procede a eliminar la remonta. De la ficha se eliminan el "Gráfico no vinculante de remonta" y del apartado "Condiciones de Protección e Intervención" se modifican las Condiciones de Protección y de Intervención en este sentido.

- Fichas 220 a 227 (Imeldo Serís 90, 96, 98, 100; Castillo 81, 65, 67, 69): conforma una manzana muy homogénea debiera mantener las alturas actuales, atendiendo a su valor patrimonial y homogeneidad volumétrica, así como por su relación espacial con la Casa Elder y la Casa del Barco, en la C/Castillo.

Ficha 220: El inmueble está situado entre dos edificaciones con 4 plantas de altura, al igual que el resto de la manzana. Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución de remonta de dos plantas no tiene porqué afectar al valor patrimonial del inmueble y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de medianeras.
Fichas 221 y 222: Estos dos inmuebles, junto con la edificación ya existente de 8 plantas de altura, conforman la manzana en cuestión. Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución de remonta retranqueada 4 metros, de diversas alturas para acoplarse a dicho edificio preexistente no tiene porqué afectar al valor patrimonial de los inmuebles y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de medianeras tan altas.
Fichas 223 y 227: El conjunto de estos inmuebles conforman la totalidad de la manzana en cuestión. La remonta se justifica para igualar tanto en la Calle Castillo como Imeldo Serís las alturas de las manzanas de este tramo. Así mismo, esta actuación se refiere a una Actuación Conjunta, en la que todos los propietarios tienen que ponerse de acuerdo para la nueva edificación en los inmuebles. Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución de remonta de tres plantas no tiene porqué afectar al valor patrimonial de los inmuebles y resuelve un problema de paisaje urbano, de cambios de altura considerables entre manzanas de igual origen. Aún así, se decide bajar 2 plantas la remonta prevista y reducirla a tres.

- Ficha 233 (Edificio Fariña): por su carácter racionalista no cabe la importante remonta que se propone. Resulta contradictorio con otros inmuebles racionalistas para los que no se admiten remontas. Se propone su cambio a grado de protección Ambiental.

Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución de remonta de dos plantas no tiene porqué afectar al valor patrimonial del inmueble y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de medianeras.

- Fichas 337 a 344 (Buenos Aíres 42 a 58): grupo de 8 inmuebles que conforman una unidad datada en la primera década del siglo XX, en lenguaje ecléctico de cierta simplicidad y homogeneidad volumétrica, en los que no se justifica el incremento de altura.

Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución de remonta de

una planta no tiene porqué afectar al valor patrimonial de los inmuebles y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de medianeras laterales.

- Ficha 521 (Rambla de Santa Cruz 49): la remonta desvirtúa por completo los valores de este inmueble.

Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución de remonta de una planta no tiene porqué afectar al valor patrimonial del inmueble y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de medianeras laterales desde La Rambla.

- Ficha 523 (Pérez de Rozas 50): la Fábrica La Belleza es uno de los mejores inmuebles racionalistas de Santa Cruz. No se justifica de ninguna manera una remonta que lo desvirtúe. En analogía con lo que se propone para otros inmuebles racionalistas.

Se entiende que la solución adoptada es correcta, pues la solución de remonta de dos plantas retranqueadas, dejando la primera crujía en su estado actual no tiene porqué afectar al valor patrimonial del inmueble y resuelve un problema de paisaje urbano, como es la visión no deseable de medianeras.

*** Inmuebles para los que se admite la remonta propuesta, pero debiendo retranquearse, de manera que la nueva fábrica no sea visible desde el nivel de la calle;** esta propuesta se justifica por el hecho de que se trata de inmuebles aislados o formando pequeñas agrupaciones, en los que por las características del entorno en el que se hallan y por sus propios valores constructivos y patrimoniales, admiten la remonta. No obstante y en relación con su reflejo en el espacio público, se propone el retranqueo para garantizar la salvaguarda de la imagen histórica del inmueble de forma compatible con un incremento del aprovechamiento urbanístico. Son los siguientes:

- Fichas 65, 66, 67, 68 (Emilio Calzadilla 20, 32, 38 y 40): configuran edificios muy representativos del eclecticismo arquitectónico de la ciudad.

- Fichas 132 y 133 (Viera y Clavijo 15 y 17): edificios representativos del eclecticismo arquitectónico de la ciudad.

- Ficha 145 (Castillo 54).

- Fichas **157 a 163 (Valentín Sanz 16; Castillo 20, 22 24, 26, 28, 30 y 32**): debería retranquearse la remonta para no hacerla visible, pues conforman una alineación de inmuebles propios de la segunda mitad del XVIII, con modificaciones en el XIX, que contribuyen a mantener el ambiente histórico de la calle; en especial atendiendo al

carácter de Conjunto Histórico de la acera opuesta. El efecto de las medianeras existentes deberla corregirse mediante otro procedimiento.

- Ficha 213 y 214 (Imeldo Serís 76, Castillo 47): forman una unidad urbana, de cronología y lenguaje similares.

- Ficha 228 (Castillo 73)

- Fichas 235 y 236 (Imeldo Serís 73 y 75).

- Fichas 590 a 596 (Juan Pablo II 31 a 43).

- **Fichas 598 a 601 (General Serrano 58 a 64).**

- Fichas 621 a 645: varios inmuebles del Barrio de Salamanca que conforman una imagen urbana muy característica, cuya conservación exige que las remontas no sea visibles desde el nivel de la calle.

- Fichas 647,649, 650, 653,656 al 662,672.683, 689 a 692, 694, 695, 698 y 699.

1.- Fichas 65: La remonta permitida es retranqueada Tipo B.
2.- Fichas 66, 67, 68 (Emilio Calzadilla 20, 32, 38 y 40): Se les modifica la remonta, pasando de TIPO C a Tipo B.
3.- Fichas 132 y 133 (Viera y Clavijo 15 y 17): La remonta permitida es retranqueada Tipo B.
4.- Ficha 145 (Castillo 54): La remonta permitida es retranqueada Tipo B.
5.- Fichas 157 a 163 (Valentín Sanz 16; Castillo 20, 22 24, 26, 28, 30 y 32): La remonta permitida es retranqueada Tipo B.
6.- Ficha 213 y 214 (Imeldo Serís 76, Castillo 47): Se mantiene la remonta Tipo C.
7.- Ficha 228 (Castillo 73): La remonta prevista es Tipo A.
8.- Fichas 235 y 236 (Imeldo Serís 73 y 75): La remonta prevista es Tipo A.
9.- Fichas 590 a 596 (Juan Pablo II 31 a 43): Se les modifica la remonta, pasando de TIPO A a Tipo B.
10.- Fichas 598 a 601 (General Serrano 58 a 64): La remonta prevista es Tipo A.
11.- Fichas 621 a 645: La remonta permitida es retranqueada Tipo A.
12.- Fichas 647: Se le modifica la remonta, pasando de TIPO C a Tipo A.
13.- Fichas 649, 650, 653,656 al 662: La remonta permitida es retranqueada Tipo B.
14.- Fichas 653: Se elimina la remonta, por entender que la altura resultante rebasa la de la edificación colindante.
15.- Ficha 654: Al reducirse en una planta la remonta permitida en el inmueble colindante (ficha nº 653), se reduce la remonta de este inmueble también en una planta, manteniéndose la remonta, por lo tanto en una planta.
16- Ficha 672: Se elimina la remonta.
17.- Fichas 683, 689 a 692: La remonta permitida es retranqueada Tipo B.
18.- Ficha 694: Se mantiene la remonta Tipo C.
19.- Ficha 695: Por motivos relativos a reparos expuestos por otro organismo, a este inmueble se le elimina la remonta.

20.- Fichas 698 y 699: Se mantiene la remonta Tipo C.

6.3.3.- La indicación de los **ELEMENTOS DISCORDANTES** no se cumplimenta en todas las fichas del Catálogo, a los efectos de las intervenciones autorizadas en cada inmueble. Se entiende que el objeto de estas intervenciones debe ser la eliminación de tales elementos y devolver el inmueble al estado más prístino posible, aun como ejemplo de la evolución de lenguajes arquitectónicos en el tiempo.

En el apartado4 del Artículo 22. "Condiciones generales de las obras permitidas en edificios protegidos" de las Normas de Protección se modifica de la siguiente manera:
4.- Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos discordantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate. El listado de elementos discordantes que figuran en las fichas del Catálogo son orientativas, debiéndose verificar la existencia de estos elementos antes de la actuación a realizar.

6.3.4.- Respecto a los **VACIADOS** de los inmuebles catalogados, deberá señalarse expresamente en cada una de las fichas la posibilidad de una intervención de estas características. Para ello resultaría imprescindible conocer con carácter previo las características del interior de dichos inmuebles, circunstancia que parece no producirse en la mayoría de los edificios catalogados. En consecuencia, se estima necesario confirmar la ausencia de valores patrimoniales reseñables en aquellos inmuebles para los que se proponga su rehabilitación mediante el vaciado interior.

El Artículo 18. "Condiciones de protección del grado de Protección Parcial" de las Normas de Protección establece:
Están comprendidas en este nivel las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse, por su aportación al ambiente urbano, siendo su interior de valor secundario o de mal estado de conservación, por lo que sólo se protegen la fachada y el volumen, es decir, se aplica a los edificios que, aún no teniendo una especial relevancia o singularidad arquitectónica, presentan valores o elementos a proteger, que pueden consistir en: (…).
En aplicación de este artículo todos los inmuebles que se les ha asignado el grado de protección Parcial contienen un interior de valor secundario o de mal estado de conservación.

SÉPTIMO: Respecto al Patrimonio Arqueológico.

Se estima que tanto la relación de yacimientos catalogados como la normativa y grados de protección, así como los tipos de intervenciones establecidos para los mismos se consideran adecuados para garantizar la preservación de estos elementos patrimoniales. No obstante ha de precisarse que los yacimientos incorporados al

Catálogo proceden de un inventario previo, muchos de cuyos yacimientos han quedado fuera de aquél, estableciendo una diferencia entre los elementos arqueológicos más relevantes, que son catalogados; y los restantes, que se incluyen en la Carta Arqueológica Municipal.

En las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico (art 33) (Tomo 3.2) se alude a esta Carta Arqueológica, como documento interno del Ayuntamiento que se deberá tener en cuenta para todas las actuaciones sujetas a licencia a realizar en el término municipal y evitar afecciones a dichos bienes. Por su propio carácter de documento interno sin sujeción a un procedimiento reglado, no existen garantías de que dicho documento sea consultado cada vez que se acometa algún proyecto de incidencia territorial a escala municipal.

En este sentido, se propone incorporar al Catálogo los restantes yacimientos arqueológicos contenidos en la Carta Arqueológica, otorgándoseles un grado de Protección Integral con Carácter Cautelar, que exige la realización de una intervención arqueológica previa en aquellos yacimientos cuya permanencia no quede garantizada ante actuaciones transformantes del territorio. Este mecanismo haría innecesaria la Modificación Puntual del Catálogo cada vez que se procediera a intervenir en dichos yacimientos.

Se estima subsanado este reparo al haber incluido las determinaciones en las Normas de Protección:
1.- Apartado 1 del artículo 36: El patrimonio arqueológico del municipio de Santa Cruz de Tenerife viene integrado por los espacios sujetos a protección que constan en el Inventario o Carta Arqueológica de Santa Cruz de Tenerife, incluido el entorno de protección sugerido por el documento patrimonial de referencia, que se incluye como anexo a este Catálogo de Protección.
2.- Apartado 1 del artículo 39: Será de aplicación las medidas cautelares indicadas por el art. 65 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias
3.- Apartado 4 del artículo 39: La Administración deberá tener en cuenta los yacimientos arqueológicos que se recogen en el Inventario o Carta Arqueológica que se adjunta al presente Catálogo de Protección a la hora de informar sobre la incidencia de cualquier obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada.

OCTAVO: Respecto al Patrimonio Paleontológico.

Se estima que tanto la relación de yacimientos catalogados como la normativa y grados de protección, así como los tipos de intervenciones establecidos para los mismos se consideran adecuados para garantizar la preservación de estos elementos patrimoniales.

NOVENO: Respecto al Patrimonio Etnográfico y el Patrimonio Etnográfico Edificado.

Se estima para este tipo de bien que la normativa y grados de protección, así como los tipos de intervenciones establecidos para los mismos se consideran los adecuados para garantizar la preservación de estos elementos patrimoniales. Sin embargo se advierte la ausencia de algunos bienes, que a continuación se indican:

No obstante y respecto al Patrimonio Etnográfico Edificado, resulta sorprendente que sólo se hayan catalogado y de manera prolija los inmuebles localizados en el caserío de Igueste de San Andrés, mientras que para el resto del término municipal no se incluya ni uno de los inmuebles de interés etnográfico, con un valor patrimonial, cuando menos, equivalente a aquellos.

A continuación se relacionan diversos ejemplos que no cuentan con catalogación y por tanto carecen de su correspondiente protección las fotos se localizan en el Anexo Fotográfico de Patrimonio Etnográfico Edificado:

- Antiguo Fielato de la Carretera General (Foto 296).

- Cruce Camino de San Fco.-Crtra. de El Sobradillo (Foto 297).

- C/Amapola 1 (Foto 298).

- C/Anémona 10 (Foto 299).

- C/El Tilo 8 (Foto 300).

- Crtra. El Sobradillo 129 (Foto 301).

- C/La Higuerita 1 (Eoto 302).

- C/Vencejo 8 y 5 (Foto 303).

- C/Avutarda (Foto 304).

- C/Faisán (Foto 305).

- C/ San Fco. de Paula (Foto 306).

- C/Tristán (Foto 307).

- C/El Mollero, 23, Los Migueles (Foto 308).

- C/La Aulaga (Foto 309).

- C/Convento esquina Abedul (Foto 310).

- Carretera El Sobradillo- Camino de San Francisco (Llano del Moro) (Foto 311).

- C/La Tornera n°12 (Foto 312).

Todos estos inmuebles de este capítulo NOVENO se incluyen en el documento denominado "Relación de Inmuebles susceptibles de futura catalogación".

DÉCIMO: Respecto a las Normas de Protección del Patrimonio Histórico, se establecen las siguientes consideraciones:

10.1.- En relación con el art. 8 y la regulación del Consejo Municipal de patrimonio Histórico ha de entenderse que una de las funciones que se le atribuyen en el apartado 2 —*"Informar en los expedientes de declaración de BIC que* se *ubiquen en el municipio"-,* tiene un carácter interno para el propio Ayuntamiento, pues, tanto la Ley *4/1999,* de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y el Decreto 111/2004, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Procedimiento de Declaración y Régimen Jurídico de los Bienes de Interés Cultural, no incluyen en la tramitación de expediente BIC la emisión de informe por parte del Ayuntamiento.

Se elimina el apartado 2b) del artículo 8 de las Normas de Protección.

10.2.- El Capitulo 5 de las Normas debería recoger expresamente que la ordenación propuesta en el Documento de Revisión del PGO tiene un carácter meramente orientativo, a expensas de la ordenación pormenorizada que se deduzca de la aprobación definitiva de los respectivos Planes especiales de Protección para los Conjuntos Históricos existentes en el término municipal.

Se estima no necesario. Pues las propuestas de ordenación no vinculantes han sido eliminadas de los recintos de los tres Conjuntos Históricos delimitados, como ya se ha indicado.

10.3.- En el Capitulo 4, art. 34 se establece un único ámbito calificado como Suelo Urbano de Interés Cultural, refiriéndose al Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz, cuando existen otros dos Conjuntos Históricos —El Toscal y Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro- de carácter urbano y como el mismo grado de protección.

Se corrige en tal sentido el artículo 34 de las Normas de Protección de la siguiente manera:
Artículo 34. Ámbito de Interés Cultural
El suelo urbano determinado con la categoría de interés cultural se caracteriza por contar con elementos de patrimonio arquitectónico y urbano que forma un conjunto delimitado en la documentación gráfica del catálogo, que son los tres

declarados BIC en la categoría de Conjunto Histórico, denominados "El Toscal, Antiguo Santa Cruz y Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro".

UNDÉCIMO: Respecto a la Ordenación Estructural y en relación con el Tomo 1.3: Fichero de Actuaciones de Ejecución de los Sistemas Generales de Dotaciones y Espacios Libres, se establecen las siguientes consideraciones:

11. 1.- Habrá de corregirse las siguientes fichas de Sistemas Generales (SG) por encontrarse afectados sus ámbitos de actuación por Bienes de Interés Cultural (BIC). Con objeto de evitar equívocos en la interpretación de su contenido, se deberá reflejar en todas ellas el ámbito de delimitación de dichos BIC, y complementar su contenido haciendo referencia expresa a sus decretos de declaración y a su número de ficha correspondiente del Catálogo de protección. Se especificará, igualmente, los decretos de declaración y de delimitación, en su caso.

Asimismo, tendrán que corregirse las fichas que afecten a inmuebles catalogados, en los que se detecten errores en relación a su fiche correspondiente.

*** Complejos Dotacionales Integrados:**

- Centro Municipal de El Toscal; Código: SG CDI 2/1. Ámbito / Sector 2.6.2. Toscal Centro ARU-2 (Antiguo Teatro San Martín): en su ficha se establece que el desarrollo de este Complejo Dotacional Integrado se desarrollará por el Plan Especial Integral de El Toscal, debiendo corregirse ya que se trata del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal.

*** Dotaciones docentes:**

- Centro Universitario de Post Grado (Antigua Escuela, de Comercio): Código: SGs DOC 2/2; Ámbito /Sector:2.10.6. Los Hoteles-Plaza Los Pato: se habrá de corregir la ficha, pues en la misma se establece que la actuación a realizar es la rehabilitación, ampliación y mejora, y que dicho inmueble se encuentra catalogado con grado de protección Ambiental en su ficha 504 (Institución Villasegura-Escuela de Comercio). Sin embargo, se trata de un BIC, con la Categoría de Monumento, denominado Edificio Villasegura, cuya protección ha de ser Integral (se ha comprobado que la ficha del Catálogo sí cuenta con protección Integral, no así la ficha del SG). Cualquier intervención en él requiere autorización del Cabildo, según el art 55 de la LPHC.

- Centro de Estudios Culturales (Antigua Escuela de Artes y Oficios): Código: SG DOC 2/4. Ámbito /Sector. 2.7.4 Constructora: se habrá de corregir la ficha de este SG, pues en la misma se establece que la actuación a realizar es la rehabilitación, ampliación y mejora de inmueble catalogado en el PGO con la ficha n° 79 (Escuela de Mes Aplicadas y Oficios Artísticos Irineo González). Sin embargo, se trata de un BIC,

con la Categoría de Monumento, por lo que cualquier intervención requiere autorización del Cabildo, según el art. 55 de la LPHC (se ha comprobado que la ficha correspondiente del Catálogo sí cuenta con protección Integral, no así la ficha del SG).

- Dotaciones culturales:

Naves Carboneras de Valleseco (Espacio Cultura), Código: SG CUL 1/1 Ámbito Sector Area Náutica Recreativa de la Playa de Valleseco: se habrá de corregir la ficha de este SG, pues en la misma se establece como actuación a realizar la adaptación y mejora dentro del Plan Especial de Ordenación del Litoral de Valleseco. Se cataloga con grado de protección Ambiental, si bien ha de atenderse al hecho de que se trata de un BIC, con categoría de Sitio Histórico, siendo su grado de protección Integral. Tal y como se ha indicado con anterioridad, su ficha de Catálogo también habrá de corregirse en el mismo sentido. Cualquier intervención requiere autorización del Cabildo, según el art. 55 de la LPHC.

- Espacio Cultural de Paso Alto, Código SG GUI 211, Ámbito *1* Sector 2A. 1 La Alegría-
Tahodio: se habrá de corregir la ficha de este SG, pues en la misma se establece como
actuaciones a realizar la mejora y remodelación, debiendo adecuarse su ficha a la condición
de BIC que ostenta el Castillo de Paso Alto, cuya protección es Integral, estando sujeta cualquier intervención a autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art 55 de la LPHC

- Parque Histórico- Cultural de Almeyda, Código: SGs CUL 2/1, Ámbito / Sector. 2.6.2 Toscal Centro: la ficha del SG establece que se trata de un BIC, debiendo corregirse este aspecto al igual que la ficha n°18 del Catálogo, referente al Fuerte de Almeyda, ya que no se trata de un BIC.

Parque Cultural Viera y Claviio, Código: SG CUL 2/2, Ámbito / Sector: 2.12.1 Viera Clavijo-Estadio : se habrá de corregir la ficha de este SG, pues en la misma se establece que las actuaciones a realizar son la ampliación, mejora y remodelación, debiendo adecuarse a su condición de BIC, denominado Antiguo Colegio de la Asunción, cuyo grado de protección es Integral no Ambiental, tal y como aparece en la ficha del SG, así como en la ficha n° 603 del Catálogo. Cualquier intervención en su ámbito está sujeta a autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art 55 de la LPHC.

- Centro de Arte La Recova, Código SGs CUL 2/3, Ámbito / Sector 2.7.2 la Concepción: se habrá de corregir la ficha de este SG, pues en la misma se establece como actuación a realizar la Remodelación, debiendo adecuarse a su condición de BIC, denominado Antiguo Mercado, (cuya ficha n° 285 del Catálogo recoge su grado de protección Integral; no así la ficha del SG). Cualquier intervención está sujeta a autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art. 55 de la LPHC.

- Museo de la Naturaleza y el Hombre Código: SGs CUL 2/4, Ámbito / Sector 2.7.2 La Concepción: se habrá de corregir la ficha de este SG debiendo adecuarse a la condición de BC que ostenta denominado Antiguo Hospital Civil. Cualquier intervención en el mismo está sujeta a autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art. 55 de la LPHC, en correspondencia con su ficha nº 307 del Catálogo (la cual deberá corregir que la demolición de los muros a la C/ San Sebastián no es vinculante).

- Centro Cultural la Noria, Código: SG CUL *2/4*, Ámbito *1* Sector 2.7.2 La Concepción: se deberá indicar en la ficha del SG que la actuación a realizar de nueva propuesta de edificación para dotaciones culturales se encuentra incluida en el ámbito del BIC, con categoría de Conjunto Histórico, denominado Antiguo Santa Cruz, por lo que cualquier intervención estará sujeto al PEP del Conjunto Histórico, o en su caso a lo establecido en el articulo 8.3.a de la LPHC.

- Centro Municipal de Cultura (Antigua Logia Masónica). Código: SG CUL 2/5, Ámbito / Sector 2.7.4 Constructora: se deberá corregir y actualizar la ficha de este SG haciendo alusión a su condición de BIC declarado, denominado Templo Masónico, cuyo grado de protección es Integral no Ambiental como se indica, y en correspondencia con su fiche nº 122 del Catálogo (la cual deberá corregir su grado de protección que es Integral). Cualquier intervención está sujeta a autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art. 55 de la LPHC.

-Tenerife Espacio de las Artes, Código: SGs CUL 2/5, Ámbito / Sector 2.72 La Concepción:
se deberá corregir la ficha correspondiente del SG actualizando la misma en el sentido que a la fecha actual se encuentra concluida dicha obra.

- Museo de Bellas Artes, Código: SG CUL 2/6, Ámbito / Sector 2.7.3 Centro-Plaza España: se habrá de corregir la ficha de este SG indicando su condición de BIC denominado Museo Municipal y su delimitación en correspondencia con la ficha del Catálogo n° 117. Cualquier intervención en el mismo, así como el Plan Director del Museo, están sujetos a la autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art. 55 de la LPHG.

- Teatro Baudet, Código: SGs CUL 2/6, Ámbito / Sector 2.14.1 Salamanca-Rambla: se deberá corregir la ficha de este SG, ya que no se trata de un BIC. Su grado de protección en la ficha n° 696 del Catálogo es Ambiental, mientras que en la ficha del SG es Integral.

- Dotaciones social-asistenciales:

- Casa Municipal de la Juventud de El Toscal (Casa Siliuto): Código: SG SAS 2/1, Ámbito / Sector. 2.6.2. Toscal Cerntro ARU-2 Plaza Central: se establece que el planeamiento es el Plan Especial Integral de El Toscal, debiendo corregirse, pues se trata del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal. Se deberá hacer corresponder su grado de protección en la ficha del SG con lo señalado en la ficha n° 26 del Catálogo, dado que en el primero establece la protección Integral y en

segundo protección Ambiental. Las intervenciones que afecten a esta edificación están sujetas a autorización previa del Cabildo hasta la aprobación definitiva del PEP del Conjunto Histórico, según art. 33.1 LPHC.

* **Dotaciones Administración Pública:**

- Nuevo Edificio de Servicios Administrativos (Edificio Fides): Código: SG ADP 2/1, Ámbito/ Sector 2.10.6. Los Hoteles-Plaza de los Patos: se trata de un inmueble catalogado con grado de protección Ambiental en su ficha n° 476 del Catálogo, por lo que se habrá de corregir la ficha del SG, que establece como grado de protección Parcial, admitiendo el vaciado interior del edificio actual, manteniendo la fachada. Asimismo, se deberá incluir en la ficha que dicho inmueble se encuentra incluido dentro del BIC, con categoría de Conjunto Histórico, a favor del Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro, por lo que las intervenciones que afecten a esta edificación están sujetas a autorización previa del Cabildo hasta la aprobación definitiva del PEP del Conjunto Histórico, según art 33.1 LPHC.

- Edificio Municipal de Servicios. Código: SG ADP *4/1*, Ámbito / Sector 4.4.1. Frente Tres de Mayo: se habrá de corregir la ficha correspondiente de este SG, dado que no se recoge en la misma que se trata de un inmueble declarado BIC denominado La Financiera, cuyo grado de protección ha de ser Integral, (no Ambiental como refleja su ficha n° 738 del Catálogo). Cualquier intervención en el mismo está sujeta a la autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art 55 de la LPHC.

*** Parques Urbanos y Plazas:**

- Plaza de España-Alameda-Plaza de Candelada, Código: SGs PZ 2/1. Ámbito 2.7.3
Centro-Plaza España: se habrá de incluir en la ficha de este SG que parte de su ámbito en la Plaza de la Candelaria y hacia la Plaza de España está afectado por la delimitación de los Bienes de Interés Cultural del Casino y el Palacio de Carta, por lo que cualquier intervención que afecte dicha delimitación estarán sujetas a la autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art. 55 de la LPHC.

- Plaza San Telmo, Código; SG PZ 2/5. Ámbito 2.8.1 San Telmo: se habrá de corregir la ficha correspondiente de este SG, dado que no se recoge en la misma que la Ermita de San Telmo es un inmueble declarado BIC, que cuenta con su correspondiente delimitación, por lo que cualquier intervención que le afecte estará sujeta a la autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art. 55 de la LPHC.

- Nueva Alameda de los Llanos de Regla, Código; SG PZ *4/11*, Ámbito 4.4.2 Intercambiador: se habrá de corregir la ficha correspondiente de este SG, dado que no se recoge en la misma que la Ermita de Regla se encuentra catalogada con grado de protección Ambiental, según la ficha n° 736.

*** Playas:**

- Área Náutico- Recreativa Playa de Valleseco, Código: SG PY 1/1. Ámbito Sector AESG/ playa: se habrá de incluir en la ficha de este SG que en su ámbito se encuentra el BIC, con categoría de Sitio Histórico, denominado Conjunto de Muelles, Almacenes, Varaderos y Puente, por lo que cualquier intervención que le afecte estará sujeta a la autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art 55 de la LPHC.

Respecto a este apartado UNDÉCIMO, el Fichero de Sistemas Generales se elimina por instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que se adjunta en la documentación de esta Revisión.
Los reparos han quedado subsanados de la manera siguiente:
Complejos Dotacionales Integrados:
- Centro Municipal de El Toscal. (CDI). Ámbito 2.6.3 El Toscal Conjunto Histórico: En la Ficha urbanística del Ámbito 2.6.3 coincidente con el Conjunto Histórico El Toscal se indica que el Plan Especial de Protección, que lo desarrolle contemple la posibilidad de incluir en el ámbito del recinto del Conjunto Histórico, y por ser un elemento integrante del modelo de ordenación estructural, este Complejo Dotacional Integrado.
* Dotaciones docentes:
- Centro Universitario de Post Grado (Antigua Escuela, de Comercio) SGs DOC. Ámbito 2.10.6. Los Hoteles-Plaza Los Patos: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Centro de Estudios Culturales (Antigua Escuela de Artes y Oficios): SG DOC. Ámbito 2.7.4 Constructora: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Dotaciones culturales:
Naves Carboneras de Valleseco (Espacio Cultural), SG CUL. Ámbito Sector Área Náutica Recreativa de la Playa de Valleseco: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, y haber sido corregida en el sentido propuesto las Fichas correspondientes nº 11 y 12 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, como ya se ha indicado, este error queda subsanado.
- Espacio Cultural de Paso Alto. SG CUL. Ámbito 2.4.1La Alegría- Tahodio: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Parque Histórico- Cultural de Almeyda. SGs CUL. Ámbito 2.6.2 Toscal Centro: Como ya se ha indicado, este error se ha corregido.
Parque Cultural Viera y Clavijo. SG CUL. Ámbito 2.12.1 Viera Clavijo-Estadio: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, y haber sido corregida en este en el sentido propuesto la Ficha correspondiente nº 603 del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, como ya se ha indicado, este error queda subsanado.
- Centro de Arte La Recova, SGs CUL. Ámbito 2.7.2 la Concepción: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Museo de la Naturaleza y el Hombre. SGs CUL. Ámbito 2.7.2 La Concepción: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Centro Cultural la Noria. SG CUL. Ámbito 2.7.2 La Concepción: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Centro Municipal de Cultura (Antigua Logia Masónica). SG CUL. Ámbito 2.7.4 Constructora: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, y haber sido corregida en este en el sentido propuesto la Ficha correspondiente nº 122 del

Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, como ya se ha indicado, este error queda subsanado.
-Tenerife Espacio de las Artes. SGs CUL. Ámbito 2.72 La Concepción: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Museo de Bellas Artes. SG CUL. Ámbito 2.7.3 Centro-Plaza España: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Teatro Baudet. SGs CUL. Ámbito 2.14.1 Salamanca-Rambla: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Dotaciones social-asistenciales:
- Casa Municipal de la Juventud de El Toscal (Casa Siliuto). SG SAS. Ámbito 2.6.2. Toscal Centro: En la Ficha Urbanística del Ámbito 2.6.3 coincidente con el Conjunto Histórico El Toscal se indica que el Plan Especial de Protección, que lo desarrolle, contemple la posibilidad de incluir en el ámbito del recinto del Conjunto Histórico, y por ser un elemento integrante del modelo de ordenación estructural, esta dotación social asistencial.
* Dotaciones Administración Pública:
- Nuevo Edificio de Servicios Administrativos (Edificio Fides). SG ADP. Ámbito 2.10.6. Los Hoteles-Plaza de los Patos: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Edificio Municipal de Servicios.SG ADP. Ámbito 4.4.1. Frente Tres de Mayo: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
* Parques Urbanos y Plazas:
- Plaza de España-Alameda-Plaza de la Candelaria, SGs PZ. Ámbito 2.7.3 Centro-Plaza España: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Plaza San Telmo. SG PZ. Ámbito 2.8.1 San Telmo: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
- Nueva Alameda de los Llanos de Regla, SG PZ. Ámbito 4.4.2 Intercambiador: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.
* Playas:
- Área Náutico- Recreativa Playa de Valleseco. SG PY. Ámbito AESG/ playa: Al haber sido eliminado el Fichero de Sistemas Generales, este error queda subsanado.

DUODÉCIMO: Respecto a la Ordenación Pormenorizada y en relación con el Tomo 2.1.3: Fichero de Ordenación Urbanística, se establecen las siguientes consideraciones:

Se habrá de corregir las siguientes fichas, al estar afectados sus ámbitos de actuación por Bienes de Interés Cultural (BIC). Para evitar una equívoca interpretación de su contenido se habrá de reflejar en todas ellas el ámbito de delimitación de dichos BIC, y complementar su contenido haciendo referencia expresa a sus decretos de declaración y a su número de ficha correspondiente del Catálogo de protección. Asimismo, se recomienda utilizar en los planos de ordenación una leyenda exclusiva para la delimitación de estos BIC, ya que la empleada (en trazos rosado discontinuo) no es exclusiva para los BIC (se emplea también entre otros ejemplos, p.e., para

Planes Especiales de Mejora Urbana) Estos ámbitos BIC están sujetos a lo que establece el art. 8.3.a, 8.3.b y 55 y siguientes de la LPHC, al margen de lo que finalmente se apruebe en este PGO.

* **Suelo Urbano:**

- AOU 1.5 Litoral de Valleseco (Puerto): se habrá de incluir en su ficha, ya sea en el contenido de los Elementos Vinculantes o donde mejor se considere, la existencia del BIC incoado con categoría de Sitio Histórico, denominado Conjunto de Muelles, Almacenes, Varaderos y Puente de Valleseco; por lo que cualquier intervención que afecte su delimitación estará sujeta a la autorización previa del Cabildo, según lo expresado en el art. 55 de la LPHC.

- AQU 1.7 San Andrés: se habrá de incluir en la ficha que una de las Actuaciones de Ejecución de Sistema General, AESG, está afectada por el BIC, con categoría de Monumento, denominado Castillo de San Andrés, por lo que cualquier intervención que afecte su delimitación estará sujeta a la autorización previa del Cabildo según lo expresado en el art. 55 de la LPHC.

- AOU 2.6 EL Toscal: en ella se encuentra incluido el BIC, con categoría de Conjunto Histórico, de El Toscal. El ámbito se hace coincidir con el BIC, y a pesar de que en su ficha indica que:

"*Este ámbito coincide con el recinto del Conjunto Histórico "El Toscal", declarado BIC, por lo que, en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, se remite la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe.*

Este Plan Especial será de gestión pública, con el objetivo de garantizar los intereses de los propietarios de las parcelas afectadas y hasta la entrada en vigor del mismo, no se puede legitimar la actividad de gestión y ejecución y, consiguientemente, no se pueden conceder licencias, salvo las de conservación, restauraci6n y rehabilitación y así mismo, en este periodo de tiempo habrán de respetarse las alineaciones y rasantes existentes y su ordenación indicativa.

La ordenación propuesta en esta Revisión para el Conjunto Histórico es sólo de carácter orientativo y se ha establecido con el objeto de poder exponerle al Plan Especial, que lo desarrolle, el conjunto de criterios que desde esta Revisión se estiman adecuados para el ámbito y para el modelo de ciudad que se pretende, sin pe4uicio de que puedan ser adoptados en su totalidad, parcialmente o no ser adoptados íntegramente por dicha Plan Especial.

Este ámbito queda encerrado totalmente por el Ámbito 2.6.2 El Toscal Centro, por lo que los contenidos del Plan Especial de Mejora Urbana, propuesto para dicho Ámbito, han de ser coordinados con los que- se establezcan para el -PEP, siendo prevalentes las determinaciones de este última En ambos se deberán tener en cuenta objetivos generales y concretos planteados en el Epígrafe 2.2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada sobre el papel que este Área de Ordenación Urbana debe jugar en el

marco del modelo de ciudad contemplado en esta Revisión, así como la posibilidad de poder dotar el ámbito con los aparcamientos previstos en el Epígrafe 5.4 y en el Anexo de la Memoria de Ordenación Pormenorizada 'Fichero de Aparcamientos", tanto para residentes, que cubra el déficit actual, como rotatorias, que complementen las nuevas actividades del sector servicios, que se implanten, así como del sistema viario rodado necesario, para conseguir una solución integral del problema del tráfico, en coordinación con el resto de la ciudad…".

Se estima que además de esto se deberá incluir lo establecido en el artículo 33.1 de la LPHC sobre que "Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito de un Conjunto Histórico precisarán de autorización previa del Cabildo Insular" según dispone el art. 8.3.a de la LPHC. Asimismo, deberá contemplarse lo ya señalado respecto a la ordenación de los Conjuntos Históricos y BIC en general:

- Con carácter general, deberían suprimirse todas las propuestas de remonta de las fichas de los inmuebles catalogados, hasta que el ámbito del Conjunto Histórico sea estudiado de manera detallada y con criterios de conservación del patrimonio histórico, y se concluya que tales remontas son o no las adecuadas para preservar los valores del BIC.

- Con carácter general se deberán mantener los parámetros urbanísticos que existen actualmente en el barrio, a la espera de que el PEP los determine y establezca, por los mismos motivos expuestos en el punto anterior, y que son los más adecuados para preservar los valores del BIC.

- El grado de protección de cada inmueble catalogado no debería establecerse en las correspondientes fichas, señalándose únicamente su condición de catalogado. Y ello por las razones antepuestas: sólo el estudio minucioso del Conjunto, a través del PEP, permite establecer qué tipo de actuaciones deberían permitirse en cada inmueble catalogado y, en consecuencia, qué grado de protección ha de tener.

- AOU 17 Centro: se habrá de corregir la ficha en el sentido de incluir en su contenido una referencia precisa de todos los BIC incluidos en su ámbito como son, con categoría de Monumento, el Antiguo Hospital Civil, Iglesia de Nuestra Señora de la Concepción, Antiguo Mercado, Teatro Guimerá, Casino de Santa Cruz de Tenerife, Palacio de Carta, Iglesia de San Francisco, Museo Municipal, Circulo de Amistad XII de Enero, Parlamento de Canarias, Templo Masónico, Escuela de Artes Aplicadas y Oficios Artísticos, y con categoría de Conjunto Histórico el denominado Antiguo Santa Cruz, respecto de los ámbitos afectados 2.7.2, 2.7.3 y 2.7.4 y a pesar de que dicha ficha indica que:

"Este ámbito, que, aparte de contar con elementos importantes de patrimonio arquitectónico y urbano, representa el conjunto urbano del núcleo fundacional de la Ciudad, coincido con parte del recinto del Conjunto Histórico EI Antiguo Santa Cruz *declarado BIC, por lo que, en aplicación de la Ley 4/1999, de*

Patrimonio Histórico de Canarias, se remite la ordenación a *la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que* se *apruebe.*

Este Plan Especial será de gestión pública, con el objetivo de garantizar los intereses de los propietarios de las parcelas afectadas y hasta la entrada en vigor del mismo, no se puede legitimar la actividad de gestión y ejecución y, consiguientemente, no se pueden conceder licencias, salvo las de conservación, restauración y rehabilitación y así mismo, en este periodo de tiempo habrán de respetarse las alineaciones y rasantes existentes y su ordenación indicativa.

La ordenación propuesta en esta Revisión para el Conjunto Histórico es sólo de carácter orientativo y se ha establecido con el objeto de poder exponerle al Plan Especial, que lo desarrolle, el conjunto de criterios que desde esta Revisión se estiman adecuados para el ámbito y para el modelo de ciudad que se pretende, sin perjuicio de que puedan ser adoptados en su totalidad, parcialmente o no ser adoptados íntegramente por dicho Plan Especial."

Se establecen las mismas consideraciones señaladas en el apartado anterior.

-AOU 2.8 El Cabo: se habrá de corregir la ficha en el sentido de incluir en todos los planos de ordenación (página *3/17)* la delimitación exacta de los BIC declaradas con categoría de Monumento, denominado Cementerio de San Rafael y San Roque y Ermita de San Telmo respecto del ámbito afectado 2.8.1 denominado "San Telmo" (página 4/17, *5117).* En concreto, la Actuación de Ejecución de Sistema General AESG habrá de corregirse en el sentido de incluir la existencia de la Ermita de San Telmo y que su desarrollo y ejecución estará condicionado a la salvaguarda y protección de dicho BIC, según establece la LPHC. Respecto al ámbito afectado 2.8.3, denominado "Cuatro Torres", en concreto la Actuación de Ejecución de Sistema General AESG, (páginas 9/17 y 10/17) que habrá de corregirse en el sentido de incluir que el desarrollo y ejecución del Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de toda la manzana en la que se sitúa el Cementerio, estará sujeta a la autorización previa del Cabildo según lo expresado en la LPHC (art. 8.3.b y art. 55).

- AOU 2.10 Las Hoteles: se habrá de corregir la ficha en el sentido de incluir en su contenido una referencia precisa de todos los BIC existentes en su ámbito, como son la Plaza Weyler, Edificio Villasegura, Ayuntamiento y Conjunto Histórico Barrio de los Hoteles-Pino de Oro. Respecto de los ámbitos afectados, cono son Tos ámbitos 2.10.3, 2.10.4 y 2.10.6 y a pesar de que dicha ficta establece determinaciones similares a los Conjuntos Históricos ya citados, deberá completarse con las mismas indicaciones señaladas en los puntos anteriores.

- AOU 2.12 La Salle: se habrá de corregir la ficha en el sentido de incluir en todos los planos de ordenación (página 3/11) la delimitación exacta del BIC declarado con categoría de Monumento denominado Antiguo Colegio de la Asunción y respecto del ámbito afectado 2.12.1, denominado "La Victoria –Estadio", en concreto la Actuación de Ejecución de Sistema General AESG (página 4/11 y 5111), habrá de corregirse en

el sentido de incluir la existencia de dicho BIC y que su desarrollo y ejecución estará condicionado a la salvaguarde y protección del BIC, según establece la LPHC.

AOU 3.1 El Chapatal: se habrá de corregir la fiche en el sentido de incluir en todos los planos de ordenación (página 3/11) la delimitación exacta del BIC declarado con categoría de Monumento denominado Casa Mascareño y respecto del ámbito afectado 3.1.3., denominado "Buenavista", en concreto la Actuación de Ejecución de Sistema Local AESL (página 9/11 y 10/11) habrá de corregirse en el sentido de incluir la existencia del BIC y que el desarrollo y ejecución del Centro Cultural previsto, estará condicionado a la salvaguarda y protección del mismo según establece la LPHC, así como el Plan Especial de Renovación de Buenavista Baja en caso de afectarle.

- AOU 3.9 Vistabella: se habrá de corregir la ficha en el sentido de incluir en todos los planos de ordenación (página 3/13) la delimitación exacta del BIC declarado con categoría de Monumento denominado Castillo de San Joaquín y respecto del ámbito afectado 3.9.3., denominado "El Ramonal", en concreto la Actuación de Ejecución de Sistema Local AESL (página 9/13) habrá de corregirse en el sentido de incluir la existencia del BIC y que el desarrollo y ejecución del Equipamiento Local previsto con uso Cultural y Áreas Ajardinadas, estará condicionado a la salvaguarda y protección del mismo, según establece la LPHC.

- AOU 4.4 Cabo Llanos: se habrá de corregir toda la ficha en el sentido de incluir en todos los planos de ordenación (página 2/18 y 3/18) la delimitación exacta de los BIC declarados con categoría de Monumento denominados La Financiera, Almacén de Cepsa y Castillo de San Juan así como el BIC incoado con la misma categoría denominado Espacio Cultural El Tanque y respecto de los ámbitos afectados respectivamente 4.4.1, denominado "Frente Tres de Mayo", 4.4.3. denominado "Avenida Manuel Hermoso", 4.4.6 denominado "Avenida de la Constitución" y 4.4.4 denominado "Manzanas Centrales 4 y 1" deberá corregirse la ficha en el sentido de que el desarrollo y ejecución de la ordenación que les afecte estará condicionado a su salvaguarda y protección según establece la LPHC (art. 8.3.b y c y art. 55).

- AOU 5.6 El Molino: se habrá de corregir la ficha en el sentido de incluir en todos los planos de ordenación (página 3/16) la delimitación exacta del BIC declarado con categoría de Sitio Histórico denominado Molino de Cuevas Blancas y respecto del ámbito afectado 5.6.3., denominado "Parque El Molino", en concreto la Unidad de Actuación UA-1 y UA-4 (página 11/16, 12/16, 13/16 y 16/16) están afectadas por la delimitación del entorno de protección de este BIC, debiendo corregirse la ficha en el sentido de incluirlo y que el desarrollo y ejecución del Sistema Local Cultural previsto con uso de Parque Urbano, estará condicionado a la salvaguarda y protección de dicho BIC, según establece la LPHC y respecto de las Condiciones Particulares de la pagina 13/16 se habrá de corregir el nivel de protección el cual es Integral, y no Parcial y que el mismo se encuentra declarado y no incoado como se cita.

- AOU 5.8 Bco. Grande se habrá de corregir la ficha en el sentido de incluir en todos los planos de ordenación la delimitación exacta del BIC declarado con categoría de Sitio Histórico denominado Molino de Barranco Grande y respecto del ámbito afectado 5.8.3., denominado "Carretera Sobradillo", en concreto la Unidad de Actuación UA-3

(página 25/31) que habrá de actualizarse en el sentido de incluir la existencia del "Plan Director para la recuperación del Molino de Viento de Barranco Grande y su entorno fase 1" autorizado según Resolución del Sr. Coordinador General del Area de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos de este Excmo. Cabildo Insular de fecha 14 de diciembre de 2007 y respecto de las Condiciones Particulares se habrá de corregir el nivel de protección el cual es Integral, y no Parcial como se cita.

- AOU 5.10 La Gallega: se habrá de corregir la ficha en el sentido de incluir en todos los planos de ordenación la delimitación exacta del BIC declarada con categoría de Zona Arqueológica denominado La Gallega y respecto del ámbito afectado 5.10.2., denominado "Cruz de la Gallega", en concreto la Unidad de Actuación UA-2 (página 7/11, 8/11 10/11) que habrá de corregirse en el sentido de incluir la existencia de dicho BIC y que el desarrollo y ejecución del Sistema Local previsto con uso de Parque Urbano, estará condicionado a la salvaguarda y protección de dicho BIC, según establece la LPHC.

* **Suelo Urbanizable:**

- SSU 5.4 Los Lirios – Las Vistas: se habrá de incluir tanto en todos sus **planos de** ordenación (páginas 3/5 y 4/5) como en el contenido de su ficha (página 2/5), la existencia del BIC con categoría de Zona Arqueológica denominada Barranco del Muerto, y que el desarrollo y ejecución del Sistema General Parque Urbano de Interés Ambiental, estará condicionado a la salvaguarda y protección de dicho BIC, según establece la LPHC.

- SSU 5.9 Draguillo Sur: se habrá de incluir tanto en los planos de ordenación (páginas
3/4 y 4/4) como en el contenido de su ficha (página 2/4), la existencia del BIC con categoría
de Zona Arqueológica denominada Barranco del Muerto, con señalamiento de su delimitación
exacta y que el desarrollo y ejecución del Area Ajardinada y vial contiguo al mismo, estará
condicionado a la salvaguarde y protección de dicho BIC, según establece la LPHC.

- SSU 5.19 Ensanche Llano del Moro 2: se habrá de incluir en todos sus planos de ordenación (página 4/4) y en el contenido de la ficha (página 2/4) que el Sistema General Supramunicipal (SGs) Cultural previsto con destino a uso de Espacio Libre para Parque Urbano, afectado por el BIC con categoría de Sitio Etnológico denominado Molino de Llano del Moro, deberá adecuar su desarrollo y ejecución a las condiciones particulares de este tipo de bien protegido, sujeta a la autorización previa del Cabildo según lo expresado en el art 55 y siguientes de la LPHC, y a su Plan Director en fase de tramitación con este Área, debiendo corregirse que se trata de un BIC declarado con categoría de Sitio Etnológico y no Histórico como figura en la ficha.

Respecto a este apartado DUODÉCIMO, para subsanar el presente reparo se ha procedido a realizar las siguientes modificaciones:
Suelo Urbano:

- AOU 1.5 Litoral de Valleseco (Puerto): En la Ficha Urbanística del Ámbito 1.5 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Ámbito está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."
- AOU 1.7 San Andrés: En la Ficha Urbanística del Ámbito 1.7.1 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Ámbito está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."
- AOU 2.6 EL Toscal: La subsanación de este reparo se describe en el reparo del apartado anterior 6.1.6.
- AOU 2.7 Centro: La subsanación de este reparo se describe en el reparo del apartado anterior 6.1.6.
- AOU 2.8 El Cabo: En la Ficha Urbanística del Ámbito 2.8.3 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Ámbito están incluidos los BIC que se representan en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que les afecten le serán de aplicación igualmente las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico".
La subsanación del reparo del Ámbito 2.8.3, sobre el Estudio de Detalle, se describe en el reparo del apartado anterior 6.1.7 sobre el Cementerio de San Rafael y San Roque.
- AOU 2.10 Los Hoteles: La subsanación de este reparo se describe en el reparo del apartado anterior 6.1.6.
- AOU 2.12 La Salle: En la Ficha Urbanística del Ámbito 2.12.1 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Ámbito está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."
-AOU 3.1 El Chapatal: En la Ficha Urbanística del Ámbito 3.1.3 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Ámbito está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."
- AOU 3.9 Vistabella: En la Ficha Urbanística del Ámbito 3.9.3 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Ámbito está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa

sobre patrimonio histórico."
- AOU 4.4 Cabo Llanos: En la Ficha Urbanística del Ámbito 4.4.4 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Ámbito están incluidos los BIC que se representan en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que les afecten le serán de aplicación igualmente las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico".
- AOU 5.6 El Molino: En la Ficha Urbanística del Ámbito 5.6.3 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Ámbito está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."
Así mismo se corrige el grado de protección pasándolo a Integral.
- AOU 5.8 Bco. Grande: En la Ficha Urbanística del Ámbito 5.8.3 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Ámbito está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."
En la ficha nº 10 del Catálogo de Patrimonio Etnográfico correspondiente al Molino de Barranco Grande en el apartado Intervenciones se sustituye el texto actual por el siguiente:
"Plan Director para la recuperación del Molino de Viento de Barranco Grande y su entorno fase 1" autorizado según Resolución del Sr. Coordinador General del Área de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos de este Excmo. Cabildo Insular de fecha 14 de diciembre de 2007."
Así mismo se corrige el grado de protección pasándolo a Integral.
- AOU 5.10 La Gallega: En la Ficha Urbanística del Ámbito 5.10.2 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Ámbito, en concreto en la UA-2, está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."

Suelo Urbanizable:
- SSU 5.4 Los Lirios – Las Vistas: En la Ficha Urbanística del Sector 5.4 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Sector está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."
- SSU 5.9 Draguillo Sur: En la Ficha Urbanística del Sector 5.9 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:

"En este Sector está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."
- SSU 5.19 Ensanche Llano del Moro 2: En la Ficha Urbanística del Sector 5.19 se crea un nuevo apartado denominado BIENES DE INTERÉS CULTURAL, en el que se introduce el siguiente texto:
"En este Sector está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo establecidas en la normativa sobre patrimonio histórico."

CONCLUSIONES

Con carácter de resumen y sin perjuicio del detallado análisis contenido en el presente informe y su consideración por quien corresponda, se extrae el siguiente grupo de conclusiones:

1.- En relación a los Bienes de Interés Cultural (en todas sus categorías) se propone atender a todas las determinaciones referidas a éstos en el presente Informe sectorial, pues se entiende que los Cabildos Insulares son los competentes por Ley para fijar la ordenación que dé amparo a las obras y usos que se desarrollen en sus ámbitos, de conformidad con lo dispuesto en los art. 8.3.a, 8.3.b y 55 y siguientes de la LPHC. En concreto se propone dar cumplimiento a las siguientes determinaciones:

1.- Deberá actualizarse la relación de BIC y su situación administrativa, expuesta en el apartado 6.1.1.

2.- Deberán corregirse los errores materiales detectados en los planos sobre patrimonio histórico respecto al entorno de protección de los BIC, al grado de protección Integral de los bienes patrimoniales declarados o incoados, a obligación de señalar en los planos de ordenación la delimitación de las Zonas Arqueológicas, así como la inclusión en las fichas respectivas del Cabildo la normativa referida a los BIC, contenida en el art. 8.3 y 55 y siguientes de la LPHC.

3.- Deberán corregirse las contradicciones y errores detectados en el Fichero de Actuaciones de Ejecución de los Sistemas Generales de Dotaciones y Espadas Libres y señalado en el punto Undécimo de este Informe. Asimismo, deberán corregirse y añadirse las indicaciones referidas a la Ordenación Pormenorizada y los Ficheros de Ordenación Urbanística.

2.- En relación a los Conjuntos Históricos afectados por el ámbito de actuación del Plan General de Ordenación, de conformidad con la Ley 4/1999, deberá ordenarse mediante la redacción de los preceptivos Planes Especiales de Protección del BIC. La redacción de estos planes deberá priorizarse en el programa previsto en el Plan General. Asimismo, deberá indicarse el régimen jurídico de aplicación en estos Conjuntos Históricos en tanto no se aprueben los respectivos PEP; esto es la

obligación de que las obras y usos en ellas deban contar con autorización previa del Cabildo (art. 8.3.a de la LPHC).

En tanto no se aprueben, se propone que el Documento de Revisión del PGO debiera asumir las determinaciones que, referidas a sus respectivos ámbitos, se recogen en este Informe:

1.- Con carácter general, deberían suprimirse todas las propuestas de remonta de las fichas de los inmuebles catalogados, hasta que el ámbito del Conjunto Histórico sea estudiado de manera detallada y se concluya que tales remontas son o no las adecuadas para preservar los valores del BIC.

2.- Con carácter general se deberán mantener los parámetros urbanísticos que existen actualmente en el barrio, a la espera de que el PEP los determine y establezca, por los mismos motivos expuestos en el punto anterior, y que son los más adecuados para preservar los valores del BIC.

3.- Con carácter general se deberán mantener los parámetros urbanísticos que existen actualmente en el barrio, a la espera de que el PEP los determine y establezca, por los mismos motivos expuestos en el punto anterior, y que son los más adecuados para preservar los valores del BIC. De la misma manera y a pesar de que deba establecerse un grado de protección concreto para cada uno de los inmuebles catalogados, debe hacerse hincapié en que el mismo tendrá un carácter orientativo, pudiendo modificarse a raíz de la redacción del PEP.

4.- Deberán incorporarse al Catálogo los inmuebles que se proponen en este Informe para cada Conjunto Histórico.

3.- Respecto a las restantes categorías de BIC, debería indicarse expresamente el proceso autorizatorio al que se encuentran sometidos. Dado que su régimen jurídico establece que las autorizaciones de obras y usos en ellos y en sus entornos de protección constituyen una competencia del Cabildo Insular, el Documento de Revisión del PGO debería asumir todas las determinaciones que respecto a los mismos se indican en este Informe, y que avalarían los criterios del Cabildo respecto al régimen de autorizaciones de obras y usos en ellos. Deberán incluirse las modificaciones propuestas para los Conjuntos Históricos en el apartado anterior 11.2.

4.- Respecto a las determinaciones propuestas en relación al Catálogo, la normativa urbanística sólo atribuye al Cabildo la potestad de emitir informe preceptivo pero no vinculante. Desde esta perspectiva, se entiende que el Catálogo incorporado al Documento de Revisión del PGO es insuficiente, pues deja muchos inmuebles sin catalogar y permite intervenciones que podrían desvirtuar los valores patrimoniales de una buena parte de los catalogados. Esta circunstancia supone un riesgo de merma considerable del patrimonio histórico municipal y una posible pérdida (dado que no está protegido, es susceptible de demolición) para la isla y para el archipiélago.

1.- Se propone incorporar a las fichas de inmuebles con grado de protección Integral la determinación contenida en el art. 3.1.6.9 del PIOT y referida a la obligación de

extender la protección integral a la totalidad de la parcela en la que se ubica el inmueble; debiendo ser grafiada en la correspondiente ficha de Catálogo.

2.- Se propone incorporar al Catálogo los inmuebles propuestos en este Informe.

3.- Se propone modificar las propuestas de remonta efectuadas para diversos inmuebles catalogados, en línea con lo establecido en este Informe".

Lo que le comunico para su efectos oportunos.

4.3.8.- **Informe del Ministerio de Defensa (06-08-10)**

MINISTERIO DE DEFENSA

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
REGISTRO AUXILIAR
Fecha: 18 AGO. 2010
ENTRADA
Número 1075773
Hora 21962

SECRETARÍA ESTADO DEFENSA
DG. DE INFRAESTRUCTURA
SDG. PATRIMONIO
SDGPAT 4UPAT

FIRMA ELECTRÓNICA MINISDEF-EC-WPG-PKI:
SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO DE DIGENIN
José Manuel Gordillo Alvarez-Valdés
FECHA DE LA FIRMA: 06/08/2010

MINISDEF-DIGENIN
FECHA DE REGISTRO (CET):
SALIDA 06/08/2010 12:56:26
D-OC-SE-340000-S-10-009152
CÓDIGO VERIFICACIÓN: C3054A

OFICIO

S/REF.	
N/REF.	342-UP4/38 000 004 0178
FECHA	Ver Firma de Autoridad
ASUNTO	PLAN GENERAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (EXPTE, 2007(0525)
DESTINATARIO	GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

1.- A través del escrito de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, de 5 de marzo de 2010, se ha dado traslado del documento del Asunto, para la emisión del preceptivo informe sectorial.

2.- De conformidad con lo previsto en el artículo 6.2g) del R.D. 1126/2008, de 4 de julio, de Estructura Orgánica Básica del Ministerio de Defensa, corresponde a la Dirección General de Infraestructura la dirección de la gestión de los bienes y derechos afectos al Departamento. En el ejercicio de dicha competencia, y atendiendo al informe emitido por la Inspección General del Ejército, se formulan las siguientes observaciones, referidas fundamentalmente al Fichero de Ordenación Urbanística, en el que figuran las propiedades militares afectadas por el Plan, y cuyos usos pormenorizados y gestión urbanística inciden sobre las mismas en la siguiente medida:

- Museo Militar de Almeyda (ficha AOU 2.6 EL TOSCAL): presentan limitaciones al uso como instalación afectada a la Defensa.

D1.- Se ha procedido a modificar en la ficha nº10 del Fichero de Aparcamientos de la Memoria de Ordenación Pormenorizada (MOP) el apartado "Condiciones / Instrucciones" incluyendo la siguiente instrucción:

"Esta actuación podrá ser ejecutada sólo cuando así lo decida la

administración militar competente."

- Centro Deportivo Militar Paso Alto (ficha AOU 2.1 Equipamientos Náuticos de Anaga): compatibles con el uso de Defensa, si bien plantea limitaciones en relación con la utilización de las zonas verdes.

D2.- Se ha procedido a incorporar a la parcela del Club Militar Paso Alto, la parte de esta parcela que por error se había delimitado como espacio libre Plaza, pasando a formar parte del uso y como espacio libre privado.

- Comandancia de Obras (ficha AOU 2.6 EL TOSCAL): **compatibles** con el uso de Defensa.

- Jefatura de Intendencia (ficha AOU 2.7 CENTRO): **compatibles** con el uso de Defensa con las limitaciones propias derivadas de Ia catalogación del inmueble.

- Gobierno Militar (ficha AOU 2.7 CENTRO): **compatibles** con el uso de Defensa con las mismas limitaciones indicadas en el apartado anterior.

- Palacio de Capitanía (ficha AOU 2.7 CENTRO): **compatibles** con el uso de Defensa si bien presenta igualmente las restricciones de edificación catalogada.

- Anexos al Palacio de Capitanía (ficha AOU 2.7 CENTRO): **compatibles** con el uso de Defensa con las mismas afecciones que el Palacio.

D3.- Se ha procedido a incorporar en la ficha de catálogo nº 579 correspondiente al Palacio de Capitanía General de Canarias una Instrucción en el apartado nº 2 de las OBSERVACIONES, que expresa lo siguiente:

"En el espacio libre privado de la parcela delimitada en el Plano de Alineaciones y Rasantes, se admiten construcciones que no superen las 2 plantas de altura, siempre que sean necesarias para el uso de Defensa"

- Residencia Militar de Plaza (ficha AOU 2.8 EL CABO): incompatibles con el uso actual de Defensa, contemplando unas previsiones para esta instalación militar que afectan de manera importante a la continuidad de la misma como Residencia Logística de Plaza.

D4.- Con respecto a la Residencia Militar de Plaza se adapta la ordenación a la del Planeamiento Vigente (Adaptación Básica al DL1/2000).

- Polvorín de Geneto (Pianos de Ordenación Estructural OE 2.0): incompatible el uso actual de Defensa, la ejecución del planeamiento previsto obligaría al cierre del polvorín militar.

D5.- El Polvorín de Geneto se encuentra incluido en un Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SUNSD 5.21 Ensanche El

Sobradillo). El límite del Polvorín y de su entorno están reflejados en el Plano OE-2 Clasificación del Suelo y Categorías y los Planos de Ordenación Pormenorizada.

En el apartado 3.4.4.- "Condiciones para la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado" de la Memoria de Ordenación Estructural dice lo siguiente:

> *"SUNSD 5.21 Ensanche El Sobradillo*
>
> *La Sectorización de este Sector, queda supeditada a que estén en ejecución todos los Sectores Residenciales del Municipio. La sectorización del suelo ocupado por El Polvorín y su entorno de protección queda supeditada a la programación para la desactivación de dicha instalación de Polvorín y consiguiente desafección de los terrenos para la Defensa Nacional."*

En el apartado de Observaciones de las Condiciones e Instrucciones de las fichas de los Ámbitos 5.14.1 Núcleo El Sobradillo 1, 5.13.1 Barranco Marrero-Tíncer Alto y 5.13.2 Barranco Marrero-El Sobradillo, figura el siguiente texto:

> *"Perímetro de Seguridad del Polvorín de Geneto. Con carácter previo al otorgamiento de las licencias de edificación, se precisa informe previo del Ministerio de Defensa en los términos previstos por la Ley 8/1975, de 12 de marzo, cuando se trate de parcelas incluidas en el límite de la zona de seguridad de El Polvorín, delimitada en los planos de ordenación pormenorizada."*

- Base de Hoya Fría (Pianos de Ordenación Estructural OE 2.0): incompatibles con el uso actual de Defensa, obligando asimismo al cierre de la Base militar, cuyo traslado no se contempla hasta disponer de las adecuadas instalaciones en una nueva localización.

D6.- En las Condiciones e Instrucciones de la Ficha de Ordenación Urbanística SSU 4.1 Hoya Fría, en las Observaciones se expresa la siguiente instrucción:

> *"La formulación del Plan Parcial para el desarrollo de este sector queda supeditada a la programación para la desactivación del acuartelamiento y consiguiente desafección de los terrenos para la Defensa Nacional"*

3.- Consecuentemente con el contenido del informe técnico emitido por Ia Inspección General del Ejército, se emite informe DESFAVORABLE al documento de planeamiento remitido, interesándose su adecuación a las observaciones formuladas, particularmente en cuanto se refieren a la Base Militar de Hoya Fría, Polvorín de Geneto, y Residencia Militar de Plaza.

4.3.9.- **Informe de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias, 16 de julio de 2010.**

Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
Dirección General de Urbanismo

ASUNTO: *PLAN GENERAL DE ORDENACION. Revisión/adaptación íntegra al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por DL 1/2000, de 8 de mayo y Ley 19/2003 de 14 de abril de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.*

Expediente: 2007/0525

Municipio: Santa Cruz de Tenerife

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO

1.-ANTECEDENTES

En sesión celebrada los días 25 y 26 de marzo de 2008 la Ponencia Técnica Occidental, en relación con la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife emitió el preceptivo dictamen en el que, conforme a lo dispuesto en el artículo 226.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000 (En adelante TxRf) , se acuerda devolver el expediente por motivos de legalidad a fin de que se subsanen las deficiencias, de orden jurídico y técnico, puestas de manifiesto en el informe propuesta de la Dirección General de Urbanismo, con las modificaciones introducidas por la propia Ponencia Técnica. Por tanto el documento que ahora se informa trae causa de la subsanación de los reparos y errores materiales, que en número total de 360 constan en el dictamen de la Ponencia Técnica, así como las modificaciones introducidas en el texto como

consecuencia del trámite de información pública a que el Plan General fue sometido. En consecuencia este documento ha de atender a cumplimentar 187 reparos y 173 errores materiales, a las observaciones y errores observados por los servicios de la propia Gerencia Municipal de Urbanismo y demás cambios introducidos en el Plan así como los que se deriven de normas legislativas posteriores.

R-O-E	Se sombrean en gris los reparos, observaciones y errores señalados en el Dictamen de la Ponencia Técnica de fecha 25 y 26 de marzo de 2008 que se dan por reproducidos en el presente informe en aquellos epígrafes que se estiman subsanados
	Observación

2.-TRAMITACION

2.1. PROCEDIMIENTO

- El cinco de mayo de 2008 se notifica el reseñado Dictamen de la Ponencia Técnica al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife según consta en el sello del registro de entrada en la indicada Corporación.

Previo los oportunos informes y trámites internos, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha de 16 de julio de 2009 acordó, entre otros puntos, elevar el expediente al Ayuntamiento Pleno de Santa Cruz de Tenerife a fin de que tome conocimiento y apruebe nuevamente el documento de revisión del Plan General presentado con fecha de 15 de julio de 2009 conteniendo la totalidad de la documentación y la subsanación de los reparos formulados por la Ponencia Técnica y se proceda a la práctica de un nuevo periodo de información pública.

- El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 17 de julio de 2009 adoptó acuerdo de toma de conocimiento del documento del Plan General rectificado, incluyendo el documento de Memoria Ambiental, y sometimiento del expediente a información pública por el término de 2 meses, conforme determina el artículo 30.3 del Reglamento de Procedimientos del Sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 55/2006 de 9 de mayo, así como la petición de los informes preceptivos a las administraciones públicas afectadas en el ejercicio de sus competencias por el Plan General.

- Con de registro de fecha 8 de febrero de 2010 tuvo entrada en esta Consejería el citado documento de Revisión del Plan General de Santa Cruz de Tenerife para la aprobación definitiva del mismo, si procede.

- Con fecha de 11 de febrero se emite informe jurídico advirtiendo del deficiente diligenciado de la documentación del plan. Con fecha de 19 de febrero de 2010 se dirigió escrito a la Gerencia municipal de Urbanismo solicitándole la presentación de tres ejemplares debidamente diligenciados.

- La contestación a tal requerimiento se produjo mediante oficio dirigida a esta Dirección General con fecha de 3 de marzo de 2010 adjuntando dos ejemplares en formato papel diligenciados.

- El 9 de marzo se dirige oficio a la gerencia Municipal devolviendo el ejemplar que había tenido entrada en esta Administración el 8 de febrero a fin de que se procediera a su debido diligenciado.

- El 11 de marzo se practica nuevo requerimiento a fin de que se diligencie debidamente los ejemplares del planeamiento aportados en soporte digital. -Con fecha de 16 de marzo de 2010 se remite a esta Dirección General devolviendo con la correspondiente diligencia el ejemplar cuya devolución se había efectuado por escrito de 9 de marzo.

- No habiéndose cumplimentado por el Ayuntamiento el requerimiento relativo a los soportes digitales, es esta última fecha de 16 de marzo la que a todos los efectos ha de tomarse para el cómputo del plazo de cuatro meses para resolver, según disponen los artículos 40.3 y 80.2 del Reglamento de Procedimientos aprobado por el Decreto 55/2006.

- Recibidos los informes sectoriales solicitados, se dio traslado en distintas fechas al Ayuntamiento sin que por dicha corporación se haya emitido informe alguno.

- Se han prestado ante esta Consejería escritos de diversos particulares en los que 'se formulan alegaciones fuera de los plazos establecidos al efecto. Dado traslado de los mismos al Ayuntamiento, no ha emitido dicha entidad su parecer respecto a lo que se alega.

- Con fecha 21 de junio de 2010 se remite por la Gerencia Municipal copia de las alegaciones formuladas en sede municipal durante el último periodo de información pública de 29 de julio de 2009.

-Con fecha 12 de julio de 2010 se dirige escrito al Ayuntamiento de Santa Cruz por el Director General de Urbanismo, solicitando la aportación de diversa documentación al expediente administrativo.

2.2. INFORMACION PÚBLICA

Los reparos observados por la Ponencia Técnica provocan la práctica de un nuevo periodo de información pública, por un mínimo de 45 días, lo que acuerda el Ayuntamiento Pleno el 17 de julio de 2009 por un periodo de 2 meses, con lo que

se subsana el defecto observado en el aludido informe. Consta al expediente la publicación del preceptivo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 142 y 145 de fechas 24 y 29 de julio de 2009 y en los periódicos "El Día" y "Diario de Avisos" de fecha 25 de julio de 2009.

Como resultado de este nuevo periodo de exposición pública se produjeron otras 558 alegaciones.

La cronología del proceso de sometimiento del Plan al conocimiento público se encuentra extensamente expuesta en la Memoria de la información pública que contiene el Plan General.

2. 3. ALEGACIONES

Fuera de los períodos habilitados por la Ley para la presentación de alegaciones ante la Administración municipal competente, se han interpuesto ante esta Consejería diversos escritos de alegaciones formuladas por diversas personas físicas y jurídicas.

Con carácter general, se entiende que debieron haber sido desestimadas todas aquellas alegaciones que han sido estimadas y que permiten intervenciones en zonas declaradas BIC, por cuanto que habrán de ser los planes especiales que desarrollan dichos BIC los que determinen la ordenación de los mismos.

Así mismo, se propone el re-estudio por parte del Ayuntamiento, de las alegaciones, en consonancia con lo planteado en los epígrafes 16 y 17 del presente informe.

La relación e informe sobre las alegaciones se incluyen en el Anexo I del presente informe, así como las propuestas de estimación o desestimación asumidas por la COTMAC.

2.4. INFORMES SECTORIALES

Con fecha de 9 de marzo de 2010 se solicitaron los informes sectoriales preceptivos excepto el correspondiente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes que se efectuó el 13 de abril de 2010. Dado traslado al Ayuntamiento de los informes recibidos, no se ha emitido por el mismo informe alguno.

a). PUERTOS:

Con fecha de 12 de abril de 2010 se emite dicho informe de forma DESFAVORABLE argumentando que el emitido en Agosto de 2008 a petición municipal estaba condicionado al carácter meramente indicativo de las determinaciones del Plan en áreas con usos portuarios y condicionando sus determinaciones en áreas de usos no portuarios a su compatibilidad con las determinaciones establecidas con el Plan Especial del Puerto ya su definitiva aprobación. Lo cierto es que dicho informe concluye que el presente Plan General

de Ordenación vulnera lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante en base a que introduce determinaciones en la zona de servicio del Puerto que suponen graves interferencias y perturbaciones en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria. Termina el informe interesando se acuerde la suspensión parcial de la aprobación definitiva del documento en todo aquello que afecte a la zona de servicio del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

b). COSTAS:

La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, a solicitud de la Dirección General de Urbanismo de fecha 10 de marzo de 2010, emite informe de fecha 27 de mayo de 2010 sobre el Plan General de Ordenación, que ahora se somete nuevamente a la aprobación definitiva, por la COTMAC, en sentido DESFAVORABLE dado que en los Planos de Ordenación pormenorizada de la serie OP-2 "Usos y Gestión Urbanística" (1 :2000) y en el de Ordenación Estructural OE-2 "Clasificación del Suelo y Categorías" (1 :25.000) se representa la ribera del mar, la Línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre y la que delimita la servidumbre de protección con una serie de diez (10) deficiencias, que se detallan prolijamente en el informe que obra al expediente administrativo, y que, parte de ellos, se señalaron en el informe del mismo organismo de 17-7-2006 y que, una vez corregidos, dieron lugar al informe de fecha 19-4-2007. Sin embargo en la actual documentación aparecen nuevamente, entre otros, parte de los errores que constaban en el informe de 17-7-2006 y que se habían solventado en el documento anterior, por lo que en definitiva han de subsanarse tales errores antes de la aprobación definitiva del planeamiento general.

e). DEFENSA:

Solicitado informe el 10 de marzo de 2010 no se ha emitido.

d). TURISMO:

La Dirección General de Infraestructura Turística emite informe en el que aún cuando no se pronuncia sobre el carácter del mismo, respecto a su sentido favorable o no a las determinaciones del plan, ha de considerarse DESFAVORABLE toda vez que se ratifica en el anterior de fecha 23 de noviembre de 2007, notificado extemporáneamente a esta Dirección General el 2 de enero de 2008, y en el que se describen una serie de reparos que han de subsanarse relativos a:

- Definición de usos alojativos

- Campamentos de turismo

- Modelo turístico

- Hotel Las Teresitas

- Hotel Los Llanos

- Usos turísticos en el suelo rústico

e). CABILDO:

Solicitado informe el 10 de marzo de 2010, el mismo tuvo entrada en esta Consejería el 15 de julio de 2010 con las conclusiones que se manifiestan en el mismo, que resulta ser condicionado a que se subsanen una serie de correcciones que se explicitan en el mismo.

f). CONSEJO INSULAR DE AGUAS:

Igual que en los demás casos se solicitó informe en la misma fecha de10 de marzo sin que hasta el momento de la conclusión de este informe se haya emitido ningún pronunciamiento en el plazo legal de tres meses.

g). MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO

Se solicitó el preceptivo informe al que alude el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, cumplimentándose mediante oficio con registro de entrada el 2 de junio de 2010. Dicho informe abarca asuntos tales como:

- Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.
- Uso compartido de le propiedad pública o privada.
- Instalaciones radioeléctricas.
- Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras.
- Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.
- Dada la complejidad del contenido del informe y su extensión, nos remitimos al mismo que obra en el expediente.

h). CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Con fecha de 14 de abril de 2010 se solicitó informe a dicha consejería sobre la repercusión del plan general de Santa Cruz de Tenerife en tramitación, en la red de carreteras de interés regional e insular que garantizan el movimiento de personas y bienes. En fecha de 9 de junio de 2010 tiene entrada dicho informe en esta Dirección General en cuyo apartado de conclusiones, denominado pronunciamiento en el informe, se realiza un resumen atendiendo a motivos de legalidad y otros de oportunidad. Respecto a las cuestiones de legalidad se alude a la existencia de "disfunciones que se representan en las fichas de ordenación y se han expresado en el informe. Los mismos atañen a los sectores de suelo urbanizable Z.A.L. S/C1; Las Monjas1; SSU5.8 El Chorrillo industrial; SSU El Partido; SSU 5.18 Ensanche Llano del Moro o los suelos urbanos no consolidados de El Pilar y otros no detectados en el informe relativos a delimitación de sectores o definición de parcelas en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables desde la óptica de la protección de los elementos funcionales viarios". " Se

incorporarán las limitaciones a la propiedad que se deriva de la Ley de Carreteras y su Reglamento ya que de su grafismo dependa la viabilidad de la ordenación pormenorizada pudiendo el planificador Ampliar estas limitaciones mínimas .. Los nuevos desarrollos viarios han de incorporar las medidas previstas en el artículo 47.2 de la Ley de Carreteras de Canarias lo que debe preverse en la ordenación pormenorizada de cada sector como condición. Los Moriscos, Barranco del Muerto, Los Lirios -Las Vistas, Chorrillo Industrial; Llano del Moro; El Partido y cualquier otro sector alineado a carretera." Introduce además otra serie de consideraciones de carácter de recomendación terminando con la consideración de informe CONDICIONADO a que se subsanen los defectos de legalidad señalados. Las propuestas de oportunidad han de entenderse como propuestas de colaboración interadministrativa.

2.5. CONVENIOS URBANÍSTICOS

A).- Los convenios urbanísticos, conforme a lo dispuesto en los artículos 235 y 236 del Texto Refundido 1/2000 reúnen la condición de naturaleza jurídico administrativa y, por tanto, en el ámbito las limitaciones básicas del artículo 4 del la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP) según el cual los contratos, pactos y condiciones de la Administraciones públicas no pueden ser contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración. En consecuencia devienen en nulos todos aquellos contratos que infrinjan normas de carácter imperativo o no justifiquen el interés público que se persigue. En ningún caso condicionarán el ejercicio por la Administración Pública de las potestades de planeamiento incluso a la administración que haya firmado el convenio (art. 236 Texto Refundido 1/2000). Los artículos 237 del Texto Refundido y 248 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Decreto 183/2004 de 21 de diciembre, emplean la fórmula "una vez negociados y suscritos" de manera que la suscripción de los convenios se constituye como una exigencia inexcusable para la posterior tramitación del convenio, particularmente para que consten en el periodo de información pública los compromisos que asume la administración, de manera que su ausencia invalida el convenio. A efectos aclaratorios el verbo suscribir según la Real Academia de la Lengua equivale a firmar al pie o final de un escrito.

Al momento del análisis detallado de dichos convenios no puede obviarse el limitado alcance de los convenios de planeamiento, en cuanto tienen mero carácter preparatorio del nuevo Plan, dado el carácter de función jurídico pública y de potestades administrativas innegociables ante las exigencias de interés público que justifican la potestad planificadora.

B).- El Plan acompaña anexos de convenios urbanísticos recogidos en los Tomos 2.1.3. Anexos 1, 11 Y 111 que se estructuran en cinco apartados con un total de 81 propuestas de convenio que el Plan diferencia de la siguiente forma:

- Convenios suscritos antes del proceso de aprobación provisional del Plan.

- Convenios suscritos durante el proceso de aprobación provisional del Plan.

- Convenios suscritos en el proceso del Plan Especial El Toscal.

- Propuestas de convenio incorporadas en el documento para aprobación provisional.

- Propuestas de convenio de nueva incorporación previamente a la aprobación definitiva.

En el expediente Administrativo municipal figura informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal que, con carácter general asumimos, salvo que expresamente en este informe se exprese lo contrario. El informe sobre estos convenios se añade al final en el Anexo 11.

3.-DOCUMENTACION DEL PGO.

3.1. Documentación Estructural:

- Memoria de Ordenación Estructural
- Normas de Ordenación Estructural.
- Ficheros de Actuaciones Sistemas Generales, Dotaciones y Espacios Libres.
- Planos de Ordenación Estructural (17 p) entre otros se incluyen las de clasificación y categorías de suelo a escala 1:10.000.

3.2. Plan Operativo:

- Memoria de Ordenación Pormenorizada y Programa de Actuación (Pública)
- Memoria Ambiental
- Normas de Ordenación Pormenorizada (1)
- Ficheros de Ordenación Urbanística: 6 Tomos
    - Suelo Urbano en las áreas estructurales (5 T)
    - Suelo Urbanizable y Asentamientos Rurales (1 T)
- Anexo Convenios Urbanísticos.
- Memoria de la Documentación Complementaria de los Sectores Ordenados Directamente.
- Planos de Ordenación Pormenorizada (E: 1 :2000)
    - Alineaciones, rasantes y zonas de edificación (18 p)
    - Usos y gestión urbanística (18 p)
- Planos de la Documentación Complementaria de los Sectores Ordenados Directamente (7 Tomos)

3.3. Catálogo:

- Memoria y Normas de Protección y Planos de Patrimonio.
- Fichero de Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano.
- Fichero de patrimonios Históricos Específico y Ambientales.

3.4. Documentación de Información Pública:

- Memoria de la Información Pública
- Fichero de los Informes de Alegaciones

3.5. Otra documentación:

- Información Ambiental Actualizada
- Relación de Subsanaciones Realizadas

(1) *Véase observaciones en epígrafe* 19.2. *del Presente informe*

1. Si bien la Disposición Transitoria Única de las Normas de Ordenación Estructural menciona que incorpora al presente PGO el Catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, conforme establece la Disposición Adicional Primera del TxRf, lo cierto es que en la documentación analizada no consta el citado documento.

2. Carece del Catálogo en el que conste la relación de edificaciones a las que hace alusión la Disposición Transitoria Undécima epígrafe 1 del TxRf, aquellas que no contando con los títulos habilitantes pudieran someterse a un proceso de regularización así como las que, contando con títulos habilitantes, hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad sobrevenida con el nuevo planeamiento, como establece la Disposición Transitoria Undécima.2 del TxRf.

3. Conforme a la Disposición Adicional Primera, el Plan General puede remitir a la realización de un Plan Especial que contenga el Catálogo a que obliga la Transitoria antes señalada.

4. Respecto al Plan de Riesgos, el documento analizado no incorpora la evaluación de las modificaciones introducidas en el PGO respecto al que se aprobó provisionalmente en 2007.

5. Respecto al documento que se sometió a información pública en 2009, se aporta una copia en soporte digital, pero sin firma electrónica, por lo que se debe aportar una copia correctamente diligenciado, en soporte papel.

1, 2 y 3. Respecto a los apartados 1, 2 y 3, quedan solucionados con la nueva redacción de la Disposición Transitoria 1ª de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
4. Se incorpora al documento que se presenta en el Tomo I.2 el Estudio de Riesgos Naturales actualizado con respecto al que se aprobó en el 2007.
5. Ha sido ya remitido oficio a la DGU haciendo constar que el documento

oficial es el remitido en soporte papel, no digital, oficio que se encuentra incorporado en el Expediente Administrativo.

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS BASICOS.

4.1. Principio Rector: Alcanzar unos niveles adecuados de calidad de vida de la población garantizando el desarrollo compatible social, cultural y económico, en función de la sostenibilidad, recursos naturales y culturales.

4.2. Objetivos básicos generales:

1. Articular el territorio de forma adecuada, considerando sus funciones en el área metropolitana a la vez que respetando sus singularidades.
2. Potenciar la creación de nuevas centralidades que dinamicen la actividad económica y generen una mejor relación social.
3. Mejorar la movilidad y accesibilidad entre las distintas centralidades.
4. Aumentar las dotaciones y mejorar la funcionalidad de las existentes.
5. Propiciar la recuperación de los espacios del litoral para la ciudad y su disfrute por la población.
6. Crear y proyectar nuevos espacios para atender las demandas de desarrollo de nuevas tecnologías y servicios.
7. Establecer los medios adecuados para potenciar y diversificar la actividad económica sobre la base de un modelo de cohesión social.

4.3. Objetivos básicos ambientales.

1. Potenciar la importancia del Parque Rural de Anaga.
2. Proteger y conservar las zonas de interés natural y acantilados del litoral Suroeste no transformados y recuperar los espacios costeros para uso ciudadano, a través de una adecuada integración paisajística.

5. HIPOTESIS SOBRE EL CRECIMIENTO POBLACIONAL.

La población censada de residentes al 2005 es de 223.000 habitantes.

La tasa media de crecimiento en los últimos años (F/Ayto. Sta. Cruz)

- Periodo (1991-2005) 0,80%
- Periodo (1996-2005) 1,12%
- Periodo (1999-2005) 1,50%

Hipótesis de proyección de la población.

	AÑO	2010	2014	2018
Tasa	+0.8	232.000	240.000	248.000
Media	+1.12	236.000	247.000	258.000
Crecim.	+1.50	240.000	255.000	271.000

De lo anterior se concluye que en el horizonte temporal del Plan (12 años) la población de Santa Cruz podría alcanzar alrededor de 250.000 habitantes, utilizando un crecimiento ponderado al último decenio y unos 271.000 como hipótesis máxima, a la que habría que incrementar 4.300 plazas turísticas, lo que significa una previsión global de **275.000** habitantes y plazas alojativas.

6. EL MODELO DE ORDENACION ESTRUCTURAL.

6.1. El modelo de Ordenación Estructural se sintetiza en los planos Ordenación Estructural 1.1., a escala 1:50.000, a través de trazados, signos y representaciones gráficas referentes de los principales elementos y aspectos que definen dicho modelo, tales como: los Sistemas Generales Viarios, Sistemas Generales Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos Estructurantes, así como clasificación del suelo, categorías y usos globales que de forma básica conforman la ordenación propuesta.

6.2. Además, complementariamente se propone "el paisaje", en especial el Macizo de Anaga como valor estructurante ambiental, y otros aspectos geográficos, tanto económicos, como físicos y administrativos concurrentes tales como: "área metropolitana" y sus implicaciones socio-económicas; la delimitación de tres áreas territoriales homogéneas: Anaga, Centro y Suroeste; a los efectos administrativos, desde un punto de vista de la distribución territorial y

descriptivos de la ordenación, el Área Central se subdivide en tres áreas estructurales que junto, a las de Anaga y Suroeste, conformarían un total de cinco:

		ÁREAS ESTRUCTURALES (1)
ÁREAS TERRITORIALES HOMOGÉNEAS (Art. 32)	ANAGA	1. Anaga
	CENTRAL	2. Centro. Colinas
		3. Salud. Ofra
		4. Franja. Costa Sur
	SUROESTE	5. Suroeste

(1) *La delimitación de estas áreas estructurales tiene su justificación no sólo por su funcionalidad y coherencia urbanística, sino como ámbitos territoriales que sirvan de soporte a una efectiva descentralización administrativa y participativa; esta estructura debiera ser coincidente con los distritos de la ciudad.*

7.-LA ORDENACION BASICA DEL PLAN GENERAL.

La clasificación y categorías del suelo.

- El Plan General clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico.

7.1. Dentro de la clasificación de **Suelo Urbano** contempla las categorías señaladas en el Art. 51 del TR/LOTENC:

A) CONSOLIDADO:
-ORDENADO (Ordenación Detallada)
-NO ORDENADO (RV) Renovación e (IC) de Interés Cultural

B) NO CONSOLIDADO:
-ORDENADO (Ordenación completa con gestión y programación definida)
-NO ORDENADO (Requiere Planes de Desarrollo PP/PE)
-(RV) Renovación

OBSERVACIÓN:
1.Si bien en los Planos de Clasificación del Suelo y Categorías se traman las iniciales IC en la leyenda para el Suelo Urbano de Interés Cultural , sólo se aprecia que se asignen las mismas al AOU 2.7 Centro. Se estima que deben categorizarse como SUC-IC, al menos, los Conjuntos Históricos (Toscal, Antiguo Santa Cruz y Barrio de Los Hoteles) y los Sitios Históricos (Muelles y Naves Carboneras de Valleseco, Molino de Barranco Grande y

Molino de Cuevas Blancas), derivándolos a Plan Especial de Protección.
2. Por otro lado, respecto a las Áreas de Renovación Urbana y de rehabilitación integral, requieren su delimitación en ámbitos de SUNC y su calificación específica.

1. En la contestación al Informe-Anexo del Servicio de Patrimonio punto 6.1.4 se contesta:
- En el plano de Ordenación Estructural OE-2 Clasificación del Suelo y Categorías se grafían los recintos de suelo urbano en la categoría de Interés Cultural, correspondientes a los BIC Conjuntos Históricos, Sitios de Interés Histórico y Etnológico y Monumentos.
- En los planos de Ordenación Pormenorizada OP y en el Fichero de Ordenación Urbanística se grafían los BIC y, en su caso, los límites de protección de los Conjuntos Históricos, Sitios de Interés Históricos, Monumentos y Zonas Arqueológicas y se traman las parcelas de los Monumentos.

Se remiten Plan Especial de Protección, tal y como determina el artículo 30.1 de la LPHC, los tres Conjuntos Históricos existentes y a Plan Especial de Ordenación el Ámbito 1.9.5 de suelo urbano no consolidado con el que coincide una parte del Sitio Histórico Conjunto de Muelles y Naves Carboneras de Valleseco.
2. Se remite esta contestación al apartado 14.1 del presente Informe.

7.2. Dentro del **Suelo Urbanizable** se contemplan las categorías de:

A) SECTORIZADO:
-ORDENADO: Residencial, Industrial y Terciario (no estructurante)
-NO ORDENADO: Residencial e Industrial

B) NO SECTORIZADO: DIFERIDO

7.3. Dentro del **Suelo Rústico** se categoriza (Art.55 TR):

a) Rústico de Protección Ambiental
- Protección Natural (*)
- Protección Paisajística
- Protección Costera
- Protección Agraria

b) Rústico de Protección Valores Económicos
- Protección Minera
- Protección Hidrológica (1)
- Protección de Infraestructuras y Equipamientos

c) Rústico de Asentamientos Rurales y Agrícolas (*)

**Dentro del Parque Rural de Anaga*

d) Suelo Rústico de Protección Territorial (Áreas Libres – Actuaciones Territoriales

OBSERVACIÓN:
En el ámbito del Parque Rural de Anaga deben incorporarse las categorías de suelo que el Plan Rector de Uso y Gestión vigente tiene establecidas o bien optar por la remisión genérica al mismo.

Parque Rural de Anaga:
No se subsana. El presente documento opta por "copiar" las categorías que el Plan Rector de Uso y Gestión adscribe al Parque Rural en cuanto a los asentamientos rurales y agrícolas, dejando el resto como suelo rústico de "protección natural", si bien luego en la normativa se remite a lo que establezca el citado documento, por lo que existe contradicción con las distintas categorías de protección del suelo rústico de éste último. Por tanto, parece más coherente la remisión íntegra del suelo rústico de éste último. Por tanto, parece más coherente la remisión íntegra al Plan rector en lugar de recoger parcialmente el mismo.

Se opta por remitir íntegramente el suelo que comprende el los espacios naturales protegidos de Anaga al Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).

(1) Suelo Rústico de Protección Hidrológica:

1. La mayoría del Suelo Rústico de Protección Hidrológica del Plan General vigente, se recategoriza como Suelo Rústico de Protección Natural (aprox. 778.000 m2 '" 74,5 %), lo que no significa una reclasificación de suelo, sino una nueva recategorización más proteccionista en el sentido de que se le atribuyen valores ambientales en lugar de los económicos que actualmente, indebidamente, se le asignan. Por ejemplo: Barranco Hondo, Barranco del Pilar, Barranco del Muerto (desembocadura), Barranco de Jagua, Barranco de Santos (tramo comprendido entre el Asilo y el límite municipal con La Laguna), etc. Se mantiene como SRP Hidrológica el tramo del Barranco de Marrero (aprox. 80.000 m2 ~ 7,5 %) que atraviesa el Suelo Urbanizable no Sectorizado Ensanche El Sobradillo.
2. No ocurre lo mismo con el Barranco del Muerto (parcialmente dentro del Suelo Urbanizable Los Lirios -Las Vistas), el Barranquillo Cueva La Viuda (Sector Barranco del Muerto) ó parte del barranco del Cercado en el Sector del mismo nombre, que parcialmente se clasifican como suelos urbanizables (apróx. 15.000 m2 '" 1,5 %). En el primer caso, si bien se reclasifican como suelo

urbanizable, con la calificación de Sistema General Libre de Protección, no computan para la edificabilidad del Sector.

3. El resto de barrancos, se ha reclasificado como suelo urbano (apróx. 172.000 m2 '" 16,5 %) al atravesar esta clase de suelo, con la calificación de SG de Infraestructura Hidráulica ó SG de Espacio Libre Público en el caso específico del Barranco de Santos en el tramo inferior, dado el tratamiento especial que se ha dado a sus laderas.

La reclasificación de suelo en estos dos últimos casos, desde el punto de vista técnico, resulta inocua por cuanto que los Sistemas Generales no generan aprovechamientos lucrativos y se garantiza tanto el drenaje como el dominio público de los cauces y sus laderas.

OBSERVACIÓN:
Desde el punto de vista jurídico, al vulnerar la literalidad del art. 34.b) del TxRf, los cauces clasificados como Suelo Rústico en el PGO vigente, deben mantener esta clasificación en la categoría más adecuada.

Se procede a mantener la clasificación de Suelo Rústico de los cauces que así se clasifican en la Adaptación Básica vigente, haciéndolo en la categoría más conveniente según los casos, que principalmente son la de protección natural, hidrológica y, en el caso de cruces con infraestructuras viarias, la de protección de infraestructuras y equipamientos. (Véase Plano OE-2 de Clasificación del Suelo y Categorías)

7.4 CUADRO RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

SUPERFICIES POR CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO						
			2006		2009	
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO		CODIGO	SUPERFICIE (m2s)	% DEL TOTAL	SUPERFICIE (m2s)	% DEL TOTAL
SUELO URBANO						
CONSOLIDADO	(NO ORDENADO)	SUCO-RV (1)	120.089	0,08		
	ORDENADO	SUCO	20.702.653	13,74	22.051.331	14,65
SUBTOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO			**20.822.742**	**13,82**	**22.051.331**	**14,65**
NO CONSOLIDADO	NO ORDENADO	SUNCNO (2)	1.265.098	0,84	1.386.722	0,92
	ORDENADO	SUNCO	3.094.542	2,05	2.263.234	1,50
SUBTOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			**4.359.640**	**2,89**	3.649.956	2,43
TOTAL SUELO URBANO			**25.182.382**	**16,72**	**25.701.287**	**17,08**
SUELO URBANIZABLE						
SECTORIZADO	ORDENADO	SUSO	2.190.343	1,45	1.749.298	1,16
	NO ORDENADO	SUSNO	2.654.741	1,76	2.666.763	1,77
SUBTOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			**4.845.084**	**3,22**	**4.416.061**	**2,93**
NO SECTORIZADO	DIFERIDO	SUNSD	620.998	0,41	873.812	0,58
TOTAL SUELO URBANIZABLE			**5.466.082**	**3,63**	**5.289.873**	**3,51**
SUELO RUSTICO						
PROTECCION AMBIENTAL	P. NATURAL	SRPN P.R.A *	109.926.129 **(3)** *108.758.235*	72,98	110.706.394	73,55
	P. PAISAJISTICA	SRPP	4.765.219	3,16	3.785.362	2,52
	P. COSTERA	SRPC	914.455	0,61	903.212	0,60
SUBTOTAL SUELO RUSTICO PROTECCION AMBIENTAL			**115.605.803**	**76,75**	**115.394.968**	**76,67**
PROTECCION DE VALORES ECONOMICOS	P. AGRARIA	SRPA	1.346.322	0,89	1.293.600	0,86
	P.MINERA	SRPM	**(4)** 291.725	0,19	291.725	0,19
	P.INFRAESTRUCTURAS	SRPI	1.279.527	0,85	(6) 636.487	0,42
	P. HIDROLÓGICA	SRPH			80.628	0,05
SUBTOTAL SUELO RUSTICO PROTECCION DE VALORES ECONÓMICOS					**2.302.440**	**1,53**
ASENTAMIENTOS	AGRICOLAS	SRAG-PRA*	228.827	0,15	515.499	0,34
	RURALES	SRAR-PRA*	641.593	0,43	656.513	0,44
	RURALES	SRAR	267.613	0,18	323.215	0,21
SUBTOTAL SUELO RUSTICO ASENTAMIENTOS			**1.138.033**	**0,76**	**1.495.227**	**0,99**
PROTECCION TERRITORIAL	AREAS LIBRES	SRPT-AL	52.573	0,03	70.639	0,05
	ACTUACIONES TERRITORIALES	SRPT-AT	**(5)** 265.913	0,18	256.368	0,17
SUBTOTAL SUELO RUSTICO PROTECCION TERRITORIAL			**318.486**	**0,21**	**327.007**	**0,22**
TOTAL SUELO RUSTICO			**119.979.896**	**79,65**	**119.519.642**	**79,41**
TOTAL MUNICIPIO			**150.628.360**	**100,00**	**150.510.802**	**100,00**

(1) No Ordenado de Renovación (Barrio Nuevo) P.E.
(2) De Ordenación Diferida (Refinería) (548.000)
(3) P.R.A. (Parque Rural Anaga). La clasificación es Rústico. Las categorías se requiere remitir/reflejar las del PRUG.
(4) Montaña Talavera
(5) Categoría para usos específicos: Oceanográfico; C. Emigrante (Hoya Fría); Laboratorio O.P.
(6) Esta cifra disminuye al clasificarse la TF-1 como suelo urbano desde el Muelle de la Hondura

7.5 CUADRO COMPARATIVO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CLASES DE SUELO	PGOU 1992		ADAP. BÁSICA		AP PGO 2007		PGO 2009	
	SUP.m²s	%	SUP.m²s	%	SUP.m²s	%	SUP.m²s	%
S. URBANO (1)	21.486.416		22.470.886		25.182.382		25.701.287	
TOTAL S.U.	**21.486.416**	**14,33**	**22.470.886**	**14,99**	**25.182.382**	**16,72**	**25.701.287**	**17,08**
SUELO URBANIZABLE (SSU)								
Sectorizado	5.361.965		5.601.678		4.845.084	3,22	4.416.061	2,93
No Sect. Diferido No Programado/92	4.610.180		3.524.835		620.998	0,41	873.812	0,58
TOTAL SSU	**9.972.145**	**6,66**	**9.126.513**	**6,09**	**5.466.082**	**3,63**	**5.289.873**	**3,51**
TOTAL SU + SSU	**31.458.561**	**20,99**	**31.597.399**	**21,08**	**30.648.464**	**2035**	**30.991.160**	**0,21**
SUELO RÚSTICO (SR)								
Prot. Ambiental	109.993.965	73,37	112.279.225	74,88	115.605.803	76,75	115.394.968	76,67
Asentamientos	814.850	0,54	273.793	0,18	1.138.033	0,76	1.495.227	0,99
Resto de SR	7.436.120	4,96	5.789.148	3,86	3.236.060	2,14	4.124.674	2,74
TOTAL SR	118.449.668	79,01	118.342.1666	78,92	119.979.896	79,65	119.519.642	79,41
TOTAL MUNICIPIO	**149.908.229**	**100,00**	**149.939.566**	**100,00**	**150.648.777**	**100,00**	**150.510.802**	**100,00**

(1) *En el Suelo Urbano del PGO de 2007 Incluye los Suelos del Sistema General Portuario.*

(2) *La diferencia total del término municipal (de 740.478 m2 del PGOU de 1992 y los 709.211 respecto a la Adaptación Básica) se justifica por la ampliación del Puerto con terrenos ganados al mar, y al ajuste del límite entre los Términos Municipales de Santa Cruz y La Laguna. También justifica esa diferencia a la utilización de una cartografía base más reciente y al sistema informático de medición.*

8.-OCUPACIÓN DEL SUELO.

8.1. ÁREA TERRITORIAL ANAGA = AE-1

CLASE	AMB/SEC	M²S	Im²C/m²S	M²C	Nº VDS	V/HA	Nº HAB	VPO	%	USO	AM
SUCU		2.122.482	0,30	655.329	4.843	23	14.529			RES	
(a)		**2.122.482**		**655.329**	**4.843**		**14.529**				
SUNCO		778.286	0,37	285.803	1.805	23	5.415	247	14	RES	
(b)	**PARCIAL**	**778.286**		**285.803**	**1.805**		**5.415**	**247**	**14**		
SUELO URBANIZABLE											
SUSNO	1.1 CERCADO	58.668	0,81	24.796 20.288	319	54	957	113	35	RES TER	0,78
SUSNO		27.761	0,91	17.579 7.736	208	74	615	53	25	RES TER	0,85
SUSNO	1.3 L. VALLE	38.083	0,85	17.046 12.400	203	59	203	61	30	RES TER	0,84
(c)	**SSU**	**124.467**	**0,80**	**59.421 40.424**	**730**	**59**	**1.775**	**227**	**31**		

RESUMEN POBLACIONAL POTENCIAL A.T. ANAGA

TIPO DE SUELO	Nº VDAS	HB	VP	% (nº viv)
Urbano Consolidado (a)	4.843	14.529		
SUNC + SSU (b+c)	2.535	7.190	474	19
Asentamientos Rurales (d)	254	1.524		
	7.632	**23.243**	**474**	

(1) *Conforme a los datos extraídos de los ficheros: el ratio superficie construida varia de 120 a 250 contabilizando tres habitantes vivienda.*

8.2. ÁREA TERRITORIAL CENT

AREA ESTRUCTURANTE -2 CENTRO COLINAS

CLASE	AMB/SEC	M2S	I M2C /M2 S	M2C	Nº VDS	V/H a	Nº HAB	VPO	%	USO	AM
SUELO URBANO											
SUCO	**(a)**	**5.447.509**	**1.05**	**6.137.230**	**31.661**	**58**	**94.983**	**363**		**R/D**	
SUNC	**(b)**	**181.196**	**0,51**	**91.948**	**540**	**30**	**1.620**	**112**	**21**	**R**	
SUELO URBANIZABLE											
SUSO	PARTIDO	116.732	0.78	90.942	868	74	2.604	0	0	R	RT
	(c)	**116.732**		**90.942**	**868**		**2.604**	**0**	**0**		
TOTAL		**5.745.437**	**1,11**	**6.361.484**	**33.434**		100.302	**112**			

AREA ESTRUCTURANTE -3 SALUD-OFRA

CLASE	AMB/SEC	M2S	I M2C /M2 S	M2C	Nº VDS	V/H a	Nº HAB	VPO	%	USO	AM
SUELO URBANO											
SUCO	**(a)**	5.211.552	0,90	4.711.069	31.706	61	95.118	2.147		R	
SUNO	**(b)**	52.775	1.09	57.476	361	68	1.083	112			
TOTAL		**5.264.327**	**0,90**	**4.768.545**	**32.067**		**96.201**	**2.259**			

AREA ESTRUCTURANTE-4 COSTA SUR

CLASE	AMB/SEC	M2S	M2C /M2 S	M2C	Nº VDS	V/H a	Nº HAB	VPO	%	USO	AM
SUELO URBANO											
SUCO	(a)	2.769.229	0.84	2.329.755	3.914	14	11.742	214		I/R	
SUNC	(b)*	689.860	0.81	559.703	93	1	279	28	30	R/ D/I	
SUELO URBANIZABLE											
SUSNO	(c)H. FRIA	595.785	0.50	297.894	1.862	31	5.586	1.117	60	R/ D	0,44
TOTAL		**4.054.874**		**3.187.352**	**5.869**		**17.607**	**1.145**			

* Incluye 548.018 m²s del ámbito Los Llanos (Refinería) con 548.018 m²c y 126.262 m²s del Parque Montaña de Taco.

RESUMEN AREA TERRITORIAL CENTRAL

CLASE	AMB/SEC	M2S	M2C /M2S	M2C	Nº VDS	V/ Ha	Nº HAB	VPO	%	USO
SUCO	**∑ a**	**13.428.290**	**0,98**	**13.178.054**	**67.281**		**201.843**	**2.724**		
SUNC	∑ b	923.831		709.127	994		2.982	252	22	R
SUS	∑ c	712.517		388.836	2.730		8.190	1.117		R
PARCIAL	**∑ b+c**	**1.636.348**		**1.097.963**	**3.724**		**11.172**	**1.369**		
		15.064.638	**0,95**	**14.276.017**	**71.005**		**213.015**	**4.093**		

RAL

8.3. ÁREA TERRITORIAL SUROESTE

CLASE	AMB/SEC	M²S	M²C/M²S	M²C	Nº Vds	V/Ha	Nº HAB	VPO	%	USO	AM
SUCO (a)	AE-5	6.500.559	0,85	5.547.125	32.177	49	96.531	-	-	R	
SUNC(b)	AE-5	1.947.839	0.82	1.588.277	7.594	39	22.782	2.346	31	-	
SUELO URBANIZABLE											
SUSO											
5.4. LIRIOS		334.643	0,69	209.593	1.352	40	4.056	284	21	R	0,70
5.5. CARDON		74.427	0,78	58.085	330	44	990	63	19	R	0,76
5.6. POCITOS		99.680	0.73	72.478	504	51	1.512	246	49	R	0,73
5.7. P. TECNOL		262.690	0.57	148.963	-	-	-	-	-	I/T	0,67
5.8. CHORRILLO IND		386.231	0.55	174.346	-	-	-	-	-	I	RT *
5.9. DRAGUILLO		260.385	0.81	210.585	1.525	59	4.575	552	36	R	0,75
5.13. TABLERO		112.015	0.93	103.695	760	68	2.280	594	78	R	RT
5.15. LIZCANO		102.495	0.73	63.853	500	49	1.500	109	22	R	RT
SUSNO											
5.2.MORISCO 2		49.362	0,41	20.153	156	32	468	26	17	R	0,67
5.3.B. MUERTO		102.194	0.69	69.159	519	51	1.557	156	30	R	0.61
5.10. MONJA 1		115.168	0.67	77.569	517	45	1.551	155	30	R	0.66
5.11. MONJA 2		74.185	0.67	49.966	333	45	999	100	30	R	0.66
5.12. GALLEGA B		94.756	0.81	76.896	609	64	1.827	182	30	R	0.76
5.14. Ens. TABLERO 1		71.935	0,60	43.161	293	41	879	88	30	R	0.70
5.16. ZAL.T		1.173.432	0,53	621.919	-	-	-	-	-	T/I	0.70
5.17. Ens. TABLERO 2		27.628	0,61	16.794	139	50	417	41	29	R	0,67
Ens LLANO MORO 1		91.770	0,66	60.976	482	53	1.446	258	54	R	0.70
Ens LLANO MORO 2		78.184	0,60	46.910	371	47	1.113	111	30	R	0,68
Ens LLANO MORO 3		67.897	0,60	39.185	310	46	930	93	30	R	0,68
(c) URBANIZABLE		**3.579.077**	**0,60**	**2.164.286**	**8.700**	**-**	**26.100**	**3.058**	**35**	**-**	
TOTAL a+b+c		**12.027.475**		**9.299.688**	**48.471**	**40**	**145.413**	**5.404**			

* Véanse observaciones en epígrafes 13.3. y 17.2. del presente informe.

RESUMEN AREA TERRITORIAL SUROESTE.

CLASE	M²S		M²C	Nº Vds		Nº HAB	VPO	%*
(a) SUCO	6.500.559		5.547.125	32.177		96.531	3.769	
(b) SUNC	1.947.839		1.588.277	7.594		22.782	2.346	31
(c)S.URB.	3.579.077		2.164.286	8.700		26.100	3.058	35
(b+c) PARCIAL	**5.526.916**		**3.752.563**	**16.294**		**48.882**	**5.404**	**33**
TOTAL	**12.027.475**		**9.299.688**	**48.471**		**145.413**	**9.173**	

* El porcentaje se calcula respecto al número de viviendas.

8.4. POBLACIÓN POTENCIAL PPOR CATEGORÍA DE SUELO Y ÁREA

a) SUELO URBANO CONSOLIDADO.

AREA	Nº VDAS	Nº HAB.	VP*
ANAGA	4.843	14.529	214
CENTRO	67.281	201.843	2.724
SUROESTE	32.177	96.531	3.769
	103.118	**309.354**	**6.707**

* Nuevas actuaciones

b) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

AREA	Nº VDAS	Nº HAB.	VPO*	%
ANAGA	1.805	5.415	247	14
CENTRO	994	2.982	252	25
SUROESTE	7.594	22.782	2.346	31
	10.393	**31.179**	**2.845**	**27**

c) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ó/NO

AREA	Nº VDAS	Nº HAB.	VPO*	%
ANAGA	730	1.775	227	31
CENTRO	2.730	8.190	1.117	41
SUROESTE	8.700	26.100	3.058	35
	12.160	**36.065**	**4.402**	**36**

b+c	**22.553**	**67.244**	**7.247**	**32**

d) ASENTAMIENTOS RURALES (Fuera del P.R./Anaga)

AREA	Nº VDAS	Nº HAB.	VDAS EXIST.
ANAGA	508	1.524	
CENTRO	66	198	
SUROESTE	161	483	
SUMA	**735**	**2.205**	**383**

RESUMEN. POBLACION POTENCIAL

COLMATACIÓN TOTAL 100 %					PONDERADA		
SUELO	VDA.	HAB.	VPO	%*	COLM.	VDA.	HAB.
a	103.118	309.354	6.707		85 %	87.650	262.950
b+c	22.553	67.244	7.247	32	100 %	22.553	67.659
d	735	2.205			70 %	515	1.544
Total	**126.406**	**378.803**	**13.954**		**88 %**	**110.718**	**332.153**
El PGO establece una ponderación global del					**70 %**	**91.334**	**274.000**

9.-SISTEMAS GENERALES.

El Plan General califica como Sistemas Generales aquellos suelos de usos y servicios básicos para el municipio, que conforma conjuntamente con los usos genéricos el modelo adoptado entre ellos, se destacan:

9.1. EL PUERTO.

Se concibe como pieza fundamental estratégica, no sólo por su carácter económico y funcional territorial, sino por su relevancia posicional en relación directa con el ámbito urbano, que la configuran como parte esencial de la ciudad. En tal sentido el Plan General propone:

a) Potenciar la actividad portuaria mejorando las instalaciones de la dársena del Este, con las Bases de contenedores del Este y del Bufadero, aumentando su calado, la línea de atraque y la profundidad, adaptándola a flotas de mayor exigencia. El aumento de estas bases significa unos 32.000 m2 y dos nuevos atraques RO-RO, sobre las seis existentes. Ello significa aumentar sustancialmente la capacidad máxima, y absorber las previsiones al horizonte del Plan. Así mismo, en la dársena de pesca se incrementan unos 30.000 m2 con reserva de suelo industrial para a ZEC.

b) La concentración del tráfico de pasajeros a la dársena de la Avenida Anaga y Muelle de Enlace.

c) Liberar los muelles de la Dársena de Los Llanos de los usos de tráfico de mercancías paulatinamente y en función de la operatividad de la ampliación de las bases de la Dársena del Este, y reconvertir los espacios liberados para usos y actividades de carácter urbano, y usos deportivos recreativos de las aguas abrigadas.

d) Resolver la relación de los viarios, sistemas generales de la ciudad y los estrictamente portuarios. Señalando los primeros como vinculantes.

e) Establecer medidas que mitiguen los efectos ambientales derivados de los usos portuarios de mayor impacto a las áreas urbanas colindantes: Derivación de graneles sólidos Clinker y arena al Puerto de Granadilla; Eliminación de la fábrica de cementos, base de contenedores de Los Llanos; así como recuperar para usos dotacionales y recreativos aquellas áreas

degradadas: litoral Valle Seco -Escuela Náutica, Balneario, Frente San Andrés, etc ...

OBSERVACIÓN SOBRE EL PUERTO: La calificación del puerto en su conjunto es de Sistema General y su ordenación pormenorizada y específica se realiza a través del Plan Especial del Puerto (cuya revisión se encuentra actualmente en trámite). Con base a lo anterior, y con el fin de clarificar las determinaciones y el papel del PGO, debe procederse a la corrección de las fichas de ordenación que se refieren a todas las áreas y ámbitos en que se divide el Puerto, en los siguientes aspectos: - Se incluirá un apartado específico donde se señale que las calificaciones de ordenación pormenorizada son indicativas e integrantes del uso global de sistema general portuario. - El carácter vinculante de los sistemas generales viarios de la ciudad que afecten al ámbito portuario podrán mantener tal carácter siempre que ello sea expresamente aceptado por la Autoridad Portuaria. - Deben eliminarse las referencias al aprovechamiento lucrativo, dado que éste es inexistente en un sistema general y mantener, únicamente, los datos sobre edificabilidad u otras limitaciones a usos no portuarios. Con carácter específico, sobre determinados áreas portuarias deben tenerse en cuenta la siguientes consideraciones: 1. El AOU 1.1 Muelle Deportivo-Pesquero de San Andrés constituye un área de nueva creación cuya previsión y desarrollo si bien compete al Plan Especial del Puerto, debe observarse, en todo caso, lo dispuesto en la DOG 89.3 y valorarse de forma específica su viabilidad ambiental al afectar por contigüidad al cebadal de San Andrés (LIC ES 70200120).
Se mantienen los reparos señalados por la Ponencia Técnica y el Informe de Puertos de fecha 9 de abril de 2010, salvo el que hace referencia al muelle deportivo de San Andrés, que se ha suprimido.

La Autoridad Portuaria ha emitido un nuevo informe, con registro de entrada en la GMU de fecha 30 de noviembre de 2010.
En dicho informe se introduce una nueva condición acerca de la afección a la zona de servicios del Puerto de Santa Cruz de Tenerife de la ordenación indicativa planteada en el ámbito 1.7.6 Frente de San Andrés, y que fue concebida como alternativa para la protección del frente del litoral urbano de San Andrés, precisamente a partir de estudios previos de la obra marítima a realizar encargados por la propia Autoridad Portuaria. La ordenación propuesta en la Revisión del PGO se planteaba con carácter indicativo, estando sujeta al desarrollo del pertinente Plan Especial de Ordenación. Con las instrucciones vertidas en esa ordenación indicativa se pretendía que la obra marítima de protección y defensa del oleaje del frente del litoral urbano de San Andrés, permitiera al propio tiempo dotar al barrio de una zona recreativa, de baño y de esparcimiento, y viabilizar el adecuado tratamiento de la avenida marítima para la mejora de la calidad urbana de ese entorno.
En la ficha del ámbito se hacía la indicación expresa de que su desarrollo estaba supeditado a la formulación de un PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

DEL LITORAL DEL FRENTE DE SAN ANDRÉS, "con las determinaciones vinculantes que se establezcan por las Administraciones públicas competentes que intervengan en la concreción de la actuación a realizar". Esta frase obedecía a la existencia de tres organismos con competencias en el ámbito delimitado: dos estatales (Puertos del Estado y Dirección General de Costas) y la consejería del Gobierno de Canarias que ejerce las competencias autonómicas en materia de Costas.
Respecto a este ámbito, también se pronuncia la DGU en su informe. En un primer momento, se expresó lo siguiente: "El frente marítimo de San Andrés figura como SUCO, ocupando espacio de litoral. Dada la inexistencia de urbanización consolidada, se estima que lo procedente es categorizar este frente marítimo con la categoría de SUNCNO.". Esto motivó la consideración del ámbito como suelo urbano no consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo (SUNCNO), precisamente como se requería que se hiciera.
Sin embargo, en el informe que motiva el dictamen de la Ponencia Técnica, se dice respecto a este ámbito: "En la propuesta PGO 2009, se denomina Ámbito 1.7.6. y se categoriza el DPM-T como SUNCNO, con la calificación de SG recreativo, derivado a PEO, (…). Se estima que el DPM-T debe clasificarse como Rústico de Protección Costera."
En consecuencia, para cumplir con esta exigencia de la DGU y dado lo expuesto en el nuevo informe de la Autoridad Portuaria, se suprime de la Revisión del PGO el ámbito 1.7.6 Frente de San Andrés. Y con ello, se elimina del documento la ordenación planteada para la actuación prevista en el frente del litoral urbano de San Andrés, entendiendo que deberá ser la Autoridad Portuaria quien establezca las determinaciones que considere oportunas a través del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.
No obstante, con el fin de salvaguardar la coherencia del documento en lo que respecta a las respuestas dadas sobre este asunto a diversos colectivos en los sucesivos periodos de información pública a los que se ha sometido la Revisión del PGO, se incluye en la ficha del ámbito 1.7.1 una referencia a las obras marítimas necesarias para la adecuada protección del frente del litoral urbano de San Andrés.

9.2. VIARIOS Y SISTEMAS GENERALES TRANSPORTES.

9.2.1. Se señalan como Sistemas Generales Viarios Territoriales de 12 y 2º nivel aquellos recogidos en el P.T. Especial Viario del Área Metropolitana, aprobado definitivamente. Primer Nivel.-Autovía Marítima (TF-4) y Autopista del Sur (TF-1) Autopista del Norte (TF-5); Autopista Exterior: Nueva actuación, cierre Anillo Insular (TF-3). Segundo Nivel.-Autovía Santa María del Mar -Las Chumberas (TF-2); Circunvalación Norte (antigua Vía Cornisa); Vía Litoral (Palmetum-Barranco Tahodio); Vía de Servicio Puerto y la Vía a San Andrés (TF-11).

Nueva Observación:
En el presente documento, se clasifica como suelo urbano -Sistema General, el suelo de la TF-1 desde el Muelle de La Hondura hasta el límite del término municipal de El Rosario. En el documento de aprobación provisional venía clasificado como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, estimándose ésta última la clasificación correcta. Ni la Ponencia Técnica ni los informes sectoriales se manifestaron al respecto, por lo que no se justifica este cambio.

Por error figuraba este sistema general con la trama de suelo urbano, habiéndose procedido a modificarla en el sentido expresado en la observación. (Véase Plano OE-2 de Clasificación del Suelo y Categorías)

9.2.2. Como Sistemas Generales Viarios de conexión urbana de índole primaria se señala como más importantes:

- Las Ramblas y su prolongación hacia el sur.
- Benito Pérez Armas y su prolongación hacia Manuel Hermoso.
- Barrio Salud-Avenida Príncipes de España y Prolongación a la autopista exterior.
- Las Ramblas del Polígono del Rosario hasta enlace del Tablero-Chorrillo.
- Carretera General del Sur y enlace puente de Taco-Hoya Fría TF-1.
- Rambla Norte Sobradillo y sus transversales. u Carretera General del Norte.
- Se complementa esta red urbana primaria, con una trama de segundo orden a la que confluyen, toda la capilaridad de la red local.

9.2.3. Corredores de Transporte Colectivo

Como carril bus; se señala un viario exclusivo desde el Puente de Taco-Intercambiador con TF-1 y como plataforma reservadas a sistemas de transporte colectivo guiado, la actual línea de tranvía, así como su prolongación hacia el sureste, desde un nuevo puente sobre la TF-5, en el cruce de Taco, haciendo un recorrido circular o "bucle": Montaña Taco, Hoya Fría, Añaza, Parque Tecnológico, El Pilar, La Gallega, Bco. Grande, Puente Taco. También se contempla la plataforma para nueva línea Intercambiador - Teresitas.

NUEVAS ACTUACIONES			
VINCULACIÓN	**RESIDENTES**	**ROTATORIOS**	**SUMA**
EJE TRANSPORTE	**1.950**	**3.622**	**5.572**
TRANVIA	870	1.230	2.100
CINTURÓN SUROESTE	200	1.200	1.400
CINTURÓN RAMBLA	880	1.192	2.072
ZONAS ACTIVIDAD	**3.443**	**10.395**	**13.838**
PUERTO	-	2.220	2.220
CENTRO	-	750	750
TOSCAL	548	363	911
ESTADIO – TOMÉ CANO	400	550	950
CABO LLANOS - PM	200	2.600	2.800
RES. SANITARIA - HOSP		1.650	1.650
ANAGA	1.200	*1.450	2.650
SALUD - OFRA	1.095	812	1.907
TOTAL NUEVAS ACT.	**5.393**	**14.017**	**19.410**
PLAZAS EXISTENTES			**6.111**
MUNICIPIO			**25.521**

9.2

* Supeditado al Plan Especial del Frente de Playa de Las Teresitas

9.3. CUADRO RESUMEN DE S.G. Y DOTACIONES POR AREAS ESTRUCTURALES.

SG DOTACIONES (1)	M²s por Áreas Estructurales					TOT
	1	2	3	4	5	2006
Complejos Dotacionales Integrados	2.932	2.584	49.302	0	38.331	96.474
Docentes (2)	36.210	44.741	281.613	0	187.662	570.001
Deportivas	13.675	104.016	127.311	0	224.826	517.789
Recreativas	18.440	20.279	0	254.609	54.973	348.360
Culturales	1.242	63.100	8.664	49.918	0	122.469
Sanitarias	2.224	28.007	67.927	196.204	7.309	310.175
Social-Asistenciales	9.191	20.793	36.256	0	13.994	79.055
Administración Pública	0	44.314	15.085	8.735	20.163	89.411
Seguridad y Protección Ciudadana	0	25.475	37.681	14.449	5.343	78.681
Servicios Comunitarios	19.888	10.730	2.647	262.415	35.617	331.290
TOTAL SG DOTACIONES	103.802	364.039	626.486	786.330	588.221	**2.543.705**

*Incluye el Equipamiento Socio – Sanitario en Suelo Rústico de Las Huertas, que informado desfavorable por la Ponencia Técnica.

OBSERVACIONES:

(1) Debe recogerse esta calificación como SG de Usos Dotacionales.

(2) En la revisión del Plan General se aprecia una minoración de parcelas adscritas a dotaciones docentes públicas, respecto al PG vigente; Entre otras: Se eliminan varias dotaciones docentes públicas previstas en el PGO vigente: En el Toscal, Colinas de Bello Monte, Chamberí, Tincer Bajo y Tíncer -Barranco Grande, así como la reducción de las reservas previstas en Valleseco, sin que se prevea su localización alternativa, en base a las mayores demandas presumibles por el incremento poblacional previsto. (Véase observaciones).

(2) No se subsana. Deberá, en consecuencia, mantenerse como mínimo las reservas de suelo destinadas a este fin del PGO vigente, salvo que la Consejería de Educación emita informe contrario a esta observación.

2. En el tomo II.2 Memoria de la Información Pública se adjunta Informe favorable de la Consejería de Educación de 12 de noviembre de 2010 sobre las previsiones de la Revisión del Plan General sobre las infraestructuras docentes previstas.

10.-CUANTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.

SG ESPACIOS LIBRES	M²s por Áreas Estructurales					TOTAL	
	1	2	3	4	5	2006	2009
Parques Urbanos y Plazas*	55.999	1.071.309	188.087	704.251	831.960	**2.682.119**	**2.851.606**
Playas	142.179	0	0	0	0	142.178	142.179
EELL de Protec. P>50%	107.911	1.336.601	4.878	134.922	137.842	1.719.770	1.722.154
TOTAL SSGG EELL	306.089	2.407.910	192.965	839.173	969.802	4.544.067	4.715.939

*Computables a efectos del artículo 32.2.A).7).

TOTAL SSGG EELL	**409.891**	**2.771.949**	**819.451**	**1.625.503**	**1.558.023**	**7.087.772**	**7.216.726**

En atención a las previsiones de población al año 2018 y los requisitos legales mínimos de previsión de Sistemas Generales de Espacios Libres, Parques y Plazas Públicas a razón de 5 m^2 por habitante ó plazas alojativas, tal como requiere el Art. 32.2.A).7).a)., se requeriría un mínimo en función de la población estimada y/ó potencial.

(1) - Población Estimada.- 272.000 h. x 5 m^2/h ≥ 1.360.000 m^2

(2) - Población Potencial.- 393.000 h x 5 m^2/h ≥ 1.965.000 m^2

El Plan General de Santa Cruz incluye como Sistemas Generales de Espacios Libres 4.7154.939 m^2 de suelo de los que se estiman computables (excluyendo los Espacios Libres de Protección con pendiente > 50% y las playas) ≈ **2.851.606** m^2, lo que significa un ratio EL/h de 10,48 m^2 x h para la población teórica estimada y de 7,26 m^2 x h en función de la "capacidad potencial" en caso de colmatación. Para ambos supuestos **cumple**.

1. La población estimada responde a la población existente (220.000 h) + crecimiento máximo previsible (+ 52.000 h).
2. La población potencial es la que se deduce de la capacidad de acogida de las distintas clases de suelo con un grado de colmatación del 100 %.

NUEVAS OBSERVACIONES PARA LOS EPÍGRAFES 9.3 Y 10 del INFORME

1. Conforme al arto 142.2. del RGU, los instrumentos de ordenación urbanística y territorial delimitarán el ámbito espacial de suelo afectado por la ejecución de los sistemas generales, incluyendo la relación de fincas afectadas y de sus propietarios, cuando se obtengan por expropiación u ocupación directa. El documento analizado no incluye esta relación.
2. En el Tomo 1.3 Fichero de Actuaciones de Ejecución de los Sistemas Genera/es de Dotaciones y Espacios Libres no se presentan las fichas de todos los sistemas generales que se proyectan como nuevas actuaciones o ampliaciones de los

	existentes (P.ej.: Parque Urbano en ámbito 4.8.3. Mercatenerife, Plazas en el ámbito 4.4.2. Intercambiador, ámbito 5.5.1. Complejo Deportivo de Los Alisios). Así mismo, tampoco se incorporan las de otros sistemas generales que no están incluidos en estos usos específicos (P.ej.: Los viarios). Por tanto, se requiere completar el Fichero, en el primer caso, y aportar el segundo.

1. Se ha incorporado en el documento en un anexo del Programa de Actuaciones la lista de propietarios afectados por Actuaciones de Ejecución de Sistemas Generales (AESG) y Unidades de Actuación que se desarrollan por el sistema de ejecución público por expropiación.

2. Por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, se elimina el Fichero de Actuaciones de Ejecución de los Sistemas de Generales. (Tomo 1.3 del Documento para la Aprobación Definitiva 2009)

11.-PARÁMETROS Y CUANTIFICACIONES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

El PGO cuantifica la demanda actual de viviendas protegidas en 6.000 unidades y considera una previsión adecuada al horizonte del Plan (2018) de 12.000 VP. En el suelo urbano consolidado el PGO califica suelo para acoger 6.770 VP de las que 3.800 se localizan en el área SUROESTE y, el resto, con una cuantía de 7.247 VP las localiza en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable de uso residencial, cuantificándolas en función de un porcentaje (27 %) del total de viviendas ó el 25 % de la edificabilidad residencial.

EN FUNCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS					
	Nº tot. viv.	m²c viv.	Nº VP	m²c VP	% Nº viv
SUNC	10.393	(*) 150	2.836	(*)135	27,28
SUS	12.160	126	4.411	120	36,27
Total	22.553	140	7.247	128	32.17

EN FUNCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL				
	m²c/residencial	m²c/VP	% m²c/VP	Observaciones (1)
SUNC	1.201.063	356.809	29.70	
SUS	1.387.798	516.501	37.21	
Total	2.588.861	873.310	34*	≥ 27 % aprovechamiento

** Para el cálculo del porcentaje de superficie construida de VPO sobre superficie construida total se han incorporado algunos ámbitos y sectores de régimen transitorio, especialmente los que aportan VPO, no así los que no aportan, por lo que se debe mantener el mismo criterio para todos. No obstante, excluidos estos suelos del régimen transitorio,* ***el porcentaje alcanza el 30.27 %.***

12.-CONDICIONES COMPLEMENTARIAS PARA LOS P.A.T.

OBSERVACIONES:

Se estima que debe matizarse el contenido de los preceptos antedichos. Así, y en coherencia con lo establecido en el artículo 25.1 de TxRf, se recomienda: .../ ...

Finalmente, en cuanto a la cuantificación del canon, debe hacerse una remisión a lo establecido en la pertinente Ordenanza (en este caso, la Ordenanza de Edificación que se tramita en paralelo al PGO).

NOTA: El arto 25 del TxRf ha sido derogado por la Ley 6/2009. No obstante, las observaciones planteadas a los PAT se hacen en el epígrafe correspondiente del análisis de la Normativa de Ordenación Estructural del presente informe.

13.-APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

13.1. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

En atención al art. 60 del TxRf, el PGO asigna una serie de coeficientes de ponderación, tanto de tipologías (zonas de edificación del PGO) como de usos, que expresan su valor unos respecto a otros. Los coeficientes adoptados para usos (entre otros se citan: vivienda libre/oficina/industria ligera 1,0; vivienda protegida 0,75; comercio 1,30; terciario 1,10 -1,20; hostelería 1,10; industrial/nuevas tecnologías 1.10; equipamiento 0.80) y para la tipología (Edificación cerrada 1,0, edificación abierta 1,0, edificación industria/ 1,0).

13.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN.

A efectos de la comparación intersectorial dentro de una misma área territorial (art. 32.2.8).2).), establece un coeficiente por posición de 1,2 para los sectores de Llano del Moro y El Tablero, asignándole una mayor valoración relativa al de Los Moriscos 2 (1,4) por la singularidad de su emplazamiento (junto al mar y en la zona de entrada a la ciudad) y de 1,1 al de la ZAL 1 SIC por su accesibilidad.

13.3. COEFICIENTE DE CARACTARÍSTICAS URBANÍSTICAS.

Se le aplica específicamente para el Sector Los Moriscos 2, por mayor cesión de espacios libres, coeficiente: 1 ,2.

OBSERVACIONES:

- Conforme al arto 60.3 del Texto Refundido la asignación de coeficientes de ponderación por uso y tipología, así como el de "sector" en función de su concreta situación dentro de la estructura territorial, deberá ser razonada. Para ello se requiere completar el epígrafe correspondiente de la Memoria Pormenorizada, respecto a motivar la adopción de tales coeficientes.
- El documento analizado establece una comparativa entre sectores de una misma área territorial entre aquellos destinados a un mismo uso global y no comparada a la totalidad de los sectores tal como se define en el arto 32.2.b) 2) del Texto Refundido. Por tal motivo se producen diferencias mayores al 15 % del aprovechamiento medio entre sectores (tal como se refleja en el epígrafe 8) de este informe). Estas diferencias requieren ser subsanadas, adoptando incluso la adscripción de Sistemas Generales a los sectores de mayor aprovechamiento medio para su armonización con los demás.
- (...)

1. Coeficientes de uso y tipología: no están justificados conforme al art. 60.3. del TxRf las tipologías Abiertas específicas (115 tipologías diferentes) y Cerradas específicas (79 tipologías diferentes), todas ellas con coeficiente 1, ni el uso de Equipamiento privado deportivo en instalación cubierta, con coeficiente 0,2.
2. El coeficiente de localización se engloba dentro del apartado "justificación de los Aprovechamientos" siendo cuestionable que, en similares situaciones, tengan distinto coeficiente, por lo que resultan artificiosos. Por ejemplo, los sectores de Costa Cardón (1), Los Lirios -Las Vistas (1), Barranco del Muerto (1) y Los Moriscos Dos (1,4), si bien todos ellos comparten posición en primera línea de mar, éste último tiene un coeficiente muy diferente que lo penaliza.
3. Respecto a la diferencia de aprovechamiento entre áreas territoriales, se ha subsanado de forma que no superan el 15 % de aprovechamiento medio entre sectores. No obstante, se estima que si el sector Chorrillo Industrial no se considerase de régimen transitorio, por cuanto que el sector vigente de 19,5 Ha. se ha incrementado hasta 31,5 Ha. El nuevo sector, al tener un AM de 0.56 UDAs/ m2 s (0,4565 UDA/m2 s, puesto que no se han incluido en el cálculo los Sistemas Generales), presentaría una diferencia superior al 15 % entre sectores del mismo área territorial.

1. Coeficientes de ponderación por uso y tipología:
-Se asignan coeficientes por tipologías a las zonas de Edificación Abiertas específicas y Cerradas específicas, que se justifican en el Capítulo 9 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada.
-El uso de Equipamiento privado deportivo en instalación cubierta ha sido eliminado como tal, ya que no se utiliza para ninguna parcela.
2. Coeficiente de ponderación a aplicar a cada sector, en función de su situación dentro de la estructura territorial:
En el apartado 9.1 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada se clarifican los aspectos relativos a la aplicación de las determinaciones correspondientes al Aprovechamiento urbanístico global y el Aprovechamiento urbanístico medio, a los usos globales característicos y a los coeficientes de ponderación y homogeneización, dando una referencia previa a las Áreas Territoriales que deben considerarse a efectos de justificar el cumplimiento de lo exigido en el apartado 2.B.2) del artículo 32 del TR LOTENC. Aparte de los coeficientes de ponderación por uso y por tipología a

aplicar a cada parcela lucrativa de cada sector se ha utilizado un tercer coeficiente de ponderación a aplicar a cada sector, en función de su situación dentro de la estructura territorial, que se concreta en un coeficiente de ponderación de densidad - edificabilidad, que se define y justifica.
3. Diferencia de aprovechamiento entre sectores:
Por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, han pasado a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.
Así mismo, se ha reconsiderado la condición de régimen transitorio que ostentaban los sectores SSU 5.8 El Chorrillo Industrial, atendiendo al reparo nº 17.2.2 de este informe de la DGU y el SSU 2.2 El Partido, por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 2 de diciembre de 2010.
Se comprueba el cumplimiento del apartado 2.B.2) del artículo 32 del TR LOTENC en el cuadro del apartado 9.2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada.

14.-GESTIÓN URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN.

14.0. OBSERVACIONES GENERALES.

En cumplimiento del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno del Gobierno de Canarias de fecha 21 de diciembre de 2009 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. Cuando la determinación urbanística que, en su caso, pueda generar derechos indemnizatorios derive de una exigencia vinculante de otra Administración, se hará constar expresamente, con la conformidad de la Administración que impone la determinación, la cuantía estimada en concepto de indemnización y las partidas o medios económicos de aquella Administración que servirá para afrontar, en su caso, los pagos correspondientes. 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.

Compromisos Presupuestarios: En aplicación del arto 41.3. del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, el PGO no podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por otras administraciones sin que estas hayan prestado expresamente su conformidad. Así mismo, conforme a lo dispuesto en el arto 42. del Reglamento de Planeamiento aprobado por RD 2159/1978, el Estudio Económico Financiero debe determinar el carácter público o privado de las inversiones a realizar para ejecutar las previsiones del PGO con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado, indicando en el primer caso, los organismos o entidades públicos que asumen el importe de la inversión.

Este documento debe incorporar dichas determinaciones.

A juicio del Equipo Redactor no se ha detectado ningún supuesto indemnizatorio a los que se refiere el Acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias de fecha 21 de diciembre de 2009.

14.1. GESTIÓN URBANÍSTICA.

El PGO en suelo urbano consolidado con ordenación detallada y completa delimita distintos recintos para completar la urbanización y la gestión, distinguiendo:

- Unidades de Actuación de Régimen Transitorio (29), aquellas que derivan del planeamiento anterior y se encuentran en curso de ejecución.
- Actuaciones Urbanísticas Específicas (91 AUE) ó Aisladas para adaptar las parcelas a la ordenación establecida, completando la urbanización. Con carácter general, se derivan a convenio, con cesiones de suelo (viario, espacios libres y dotaciones), conforme al arto 145 del TxRf.
- Actuación de Renovación ó Rehabilitación Urbana (ARU), con el mismo objeto que las anteriores, pero que conllevan renovación de lo edificado/ urbanizado. Se establecen 15 enclaves con una capacidad total de 799 viviendas de las que 348 se destinan a VP.
- En ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable ordenado se

delimitan Unidades de Actuación y se prevé su gestión mediante los sistemas de actuación privados ó públicos concretándose, en este último caso, el sistema de cooperación. Lo sectores de suelo urbanizable no ordenados constituyen, en sí mismo, ámbitos de gestión.

- Se establece un ámbito, 4.5. Los Llanos (Refinería), de SUNC "no ordenado" cuya gestión **se difiere** al plazo de 11 años a partir de la aprobación definitiva del PGO en defecto de otro que establezca el Plan Territorial.

En cuanto a las Unidades de Actuación de Régimen Transitorio, se justifican algunas de ellas en el informe de la Gerencia de Urbanismo, pero se siguen considerando como tal algunas que no lo son: UA RT5 del ámbito 5.4.3.; UA RT1 del ámbito 4.9.3.; UA RT1 del ámbito 5.2.3.; UA RT5 del ámbito 5.4.3.; UA RT2 del ámbito 5.8.4.

Con relación a las Unidades de Actuación consideradas de Régimen Transitorio y sobre las que se advierte la ausencia de justificación, se realizan las siguientes indicaciones que solventan el reparo:

- UA RT 5 del Ámbito 5.4.3: Consta la justificación del Régimen Transitorio en el último informe de la GMU, (aunque se advierte que en Documento de la Revisión del PGO que contiene la correcciones se designa como UA RT-4), habiéndose aprobado el Proyecto de Compensación con fecha 15-06-2009.
- UA RT 1 del Ámbito 4.9.3 y UA RT 1 Ámbito 5.2.3: pasan a ser unidades de actuación (sin régimen transitorio) y se determinan como suelo urbano no consolidado sujetos a planeamiento de desarrollo (Plan Parcial).
- UA RT2 del ámbito 5.8.4: pasan a ser unidad de actuación sin régimen transitorio (UA-1 del ámbito).

SE SUBSANAN LOS REPAROS de carácter general planteados con respecto a la actividad de gestión y ejecución en suelo urbano consolidado, cuya regulación se contiene principalmente en el capítulo 5 del Título Segundo de las Normas de Ordenación Pormenorizada (NOP) de la Revisión del PGO. Realizando, en consecuencia, las adaptaciones necesarias para trasladar a los planos de ordenación el resultado de tales correcciones, en cuanto a la consideración de las actuaciones de renovación urbana de carácter integral como suelo urbano no consolidado, delimitándolas como unidades de actuación (UA-ARU) y clarificando la denominación y la definición del resto de las actuaciones urbanísticas permitidas en suelo urbano consolidado, de acuerdo a lo que se explica a continuación.

Planteamiento general de la PROPUESTA de correcciones:

- Se han identificado aquellas actuaciones de renovación urbana (ARU) en las que la ordenación propuesta supone la renovación integral de la urbanización, para determinarlas como ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC), delimitando las pertinentes unidades de actuación (distinguidas en este caso como UA-ARU), y determinando su consideración de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.

En aplicación de lo anterior, por ejemplo, se determina como SUNC el ámbito de Los Lavaderos, indicando en la ficha que se trata de una actuación con

renovación integral de la urbanización.
- El resto de las actuaciones de renovación urbana (ARU) en las que la ordenación propuesta supone sólo la renovación parcial de la urbanización, se mantienen como suelo urbano consolidado (SUC), al darse las condiciones legales para ello y sin que éstas se alteren con la nueva ordenación. A los efectos de la ejecución de estas actuaciones, se mantienen los recintos delimitados, que pasan a incluirse en alguno de los tipos de actuaciones admitidas en SUC (que se relacionan más adelante).
- Con respecto a las AUE (Actuaciones urbanísticas de ejecución), se han identificado los diferentes supuestos que conllevan las mismas, contemplados en la legislación urbanística canaria o en la legislación básica estatal. Esto ha permitido suprimir como tales AUE aquellos recintos en las que no se dan las condiciones para determinarlos dentro de alguno de los grupos de actuaciones que se admiten como tales en suelo urbano consolidado.
- En consecuencia con lo anterior, la delimitación en SUC de recintos de referencia para llevar a cabo la actividad de gestión y ejecución, responde a la consideración de actuaciones urbanísticas de renovación parcial no integral (asimilables, en su caso, a las actuaciones de dotación del TRLS 2008) o de actuaciones urbanísticas de ejecución directa en suelo urbano consolidado reguladas en el capítulo I del Título VI del RGEC; es decir, las que permiten completar la ejecución de la urbanización pendiente y adaptar las parcelas a la nueva ordenación. Los recintos que se enmarcan en alguno de estos supuestos, se mantienen con su anterior delimitación como recinto de referencia, con la denominación que corresponda en cada caso. No obstante, se han realizado en la ordenación las adaptaciones necesarias para no contradecir la legislación urbanística aplicable y cumplir con lo requerido en el dictamen de la Ponencia Técnica y en el de la GMU.

En consecuencia, se proponen los siguientes tipos de actuaciones en suelo urbano consolidado:

AUD.- Actuaciones urbanísticas de ejecución en SUC que suponen la renovación parcial de la urbanización (no integral) y que son asimilables a las actuaciones de dotación previstas en el TRLS 2008, al presentar incremento de la edificabilidad o de la densidad, o un cambio de uso, con aumento proporcional de las dotaciones.

AUE.- Actuaciones urbanísticas de ejecución en SUC que suponen una renovación parcial de la urbanización (no integral), pero que no son asimilables a las actuaciones de dotación previstas en el TRLS 2008, al no producirse aumento de la edificabilidad ni de la densidad, ni un cambio del uso previsto en el planeamiento que se revisa, y que se delimitan a efectos de facilitar la ejecución de la ordenación a través de los mecanismos habilitados en el TRLOTENC y en el RGEC (artículos 147 del TRLOTENC y 187.2, 188 y siguientes y 207 del RGEC).

AUA.- Actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano consolidado, reguladas en el artículo 145 del TRLOTENC. Su ejecución no supone una renovación parcial de la urbanización, aunque requiera la adaptación de las

parcelas a la ordenación. Estos recintos se delimitan para que sirvan de referencia para llevar a cabo las actuaciones que resulten necesarias o precisas para la ejecución completa de la ordenación, a través de los mecanismos previstos para ello en el TRLOTENC y en el RGEC.

AESL.- Se mantiene la misma regulación.

AESG.- Se mantiene la misma regulación.

Estos tipos de actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado, que se proponen en la Revisión del PGO, tienen su soporte legal en los artículos 73.2, 145 y 147 del TRLOTENC y 187.2, 188 y siguientes y 207 del RGEC, además de que parte de ellas se sustentan en la aplicación de criterios recogidos en la Directriz 74.1 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

1 Las Actuaciones Urbanísticas Específicas (AUE) no se justifican en el marco legal vigente ya que, en el caso de incrementar su aprovechamiento respecto a otras parcelas en manzanas o zonas que cuenten con una homogénea configuración, se incurriría en el vicio de dispensación conforme al art. 44.1.b). del TxRf, procedería eliminar del PGO.

No obstante, de mantenerse, deben inscribirse en el marco jurídico de las actuaciones de dotación previstas en el art. 14 y Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo (En adelante RDL 2/2008). Para su delimitación se precisan los siguientes requisitos:

- Han de ubicarse en Suelo Urbano Consolidado (pudiendo ser discontinuas).
- Se debe evaluar la mayor necesidad de dotaciones públicas y espacios libres en el área o zona considerada, en función del incremento de la edificabilidad media ponderada, o la densidad, o los cambios de uso atribuidos a los terrenos incluidos en la actuación.
- El incremento de edificabilidad que se produce respecto de las otras parcelas en la misma zona o área, se legitima como compensación por la obtención del suelo de dotación pública.
- Ceder a la administración el porcentaje del 10 % del incremento de la edificabilidad media ponderada (aprovechamiento).
- Entregar a la administración competente el suelo para viales, espacios libres y restantes dotaciones públicas (art. 16 del RDL 2/2008) incluidas ó adscritas a ella. Estas cesiones se entienden en suelo, subsuelo y vuelo.

Como establece la Disposición Transitoria Segunda a). del RDL 2/2008, el PGO o el planeamiento de desarrollo debe calcular el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda. En cualquier caso, les serán de aplicación las limitaciones establecidas en el art. 34.c). del TxRf cuando se trate de incrementar edificabilidad residencial ó turística.

2 Las denominadas Áreas de Renovación Urbana (ARU) que establece el PGO han de asimilarse a las actuaciones de urbanización que define el arto 14 del RDL 2/2008 como actuaciones de transformación urbanística cuyo objeto viene constituido por las de nueva urbanización o renovación integral de un ámbito de suelo urbanizado. Tales operaciones requieren su inserción en la categoría de SUNC y la correspondiente

delimitación de una ó más Unidades de Actuación, en consonancia con el art. 21.3. del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (en adelante RGU), aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.
3 La renovación parcial ó rehabilitación de la urbanización, o la total de la edificación inserta en la trama de SUC, requiere mantener esta categoría de suelo y considerarse como actuación urbanística aislada AUA (art. 145 del TxRf y concordantes del RGU), ó actuación urbanística específica (AUE) si tuviera incremento de edificabilidades.

De lo explicado anteriormente se derivan los cambios y las correcciones que vienen a subsanar los reparos expresados sobre las actuaciones antes determinadas como actuaciones de renovación urbana sin distinguir entre las que tenían carácter integral (verdaderas ARU) de las que tenían un alcance parcial en cuanto a la renovación (que no deben considerarse ARU según el informe de la PT). Para solventar estos se han realizado las adaptaciones normativas correspondientes y las correcciones pertinentes en los planos de ordenación pormenorizada de usos y gestión, todo ello siguiendo el planteamiento antes expuesto con carácter general.

Por ello, respecto a cada uno de los tres números anteriores del informe en los que se analizan, respectivamente: 1) las actuaciones urbanísticas específicas, 2) las actuaciones de renovación urbana y 3) las actuaciones urbanísticas aisladas, se hace la correspondiente remisión a la definición concreta de cada una de tales figuras aportada en el texto anterior de esta respuesta.

En concreto, la nueva definición de las ARU las concibe en todo caso como actuaciones de renovación urbana integral, siendo delimitadas por tanto como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado. Por otro lado, se distingue entre: a) las actuaciones urbanísticas de renovación parcial con incremento de edificabilidad o cambio de uso y aumento de la superficie destinada a dotaciones (incluyendo espacios libres públicos), que son las asimilables a las actuaciones de dotación del TRLS 2008, por lo que se opta por asignarles las siglas AUD; y b) las actuaciones urbanísticas de renovación parcial pero sin incremento de edificabilidad, que no pueden considerarse actuaciones de dotación y que, consecuentemente, siguen denominándose actuaciones urbanísticas de ejecución (AUE). Por último, se reconocen también, en consonancia con lo indicado en el informe de la PT, las actuaciones urbanísticas aisladas (AUA), definidas según lo ya expresado sobre ellas en la respuesta anterior de carácter general.

<u>Adaptación de la normativa sobre gestión y ejecución</u>

Para introducir de forma correcta y efectiva la propuesta realizada para subsanar las observaciones realizadas con carácter general sobre la gestión y ejecución en suelo urbano consolidado, se han introducido los siguientes cambios en los artículos correspondientes del capítulo 5 del Título Segundo de las Normas de Ordenación Pormenorizada:

- Se suprime el apartado 3 del artículo 2.5.1 de las NOP y se introduce una referencia a las actuaciones de dotación en el apartado 2 del mismo.

- En el Artículo 2.5.2 "Unidades de referencia de actuaciones en suelo urbano consolidado", se sustituye la palabra "Unidades" por "Recintos", tanto en el título del artículo como en el texto de sus apartados, para que quede absolutamente

claro que tales delimitaciones no son "unidades de actuación", figura exclusivamente aplicable en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable y en asentamientos rurales según el TRLOTENC.

- Se corrige el apartado 1 de este artículo 2.5.2 para eliminar la referencia a las actuaciones de renovación urbana y adatar el texto a los tipos de actuaciones que se determinan para el suelo urbano consolidado. En el texto del apartado 2 del artículo se añade un inciso final que dice "…, en los términos y condiciones resultantes de la legislación aplicable en cada caso."

- Se suprimen los apartados 2 y 3 del artículo 2.5.3.

- Se introduce una referencia a las AUD en el apartado 2 del artículo 2.5.5.

Con todo ello, se considera que las determinaciones sobre gestión y ejecución del suelo urbano consolidado cumplen con la legalidad vigente y que los recintos delimitados para cada tipo de actuación podrán desarrollarse a través de la regulación y con los mecanismos y operaciones previstos para ello en la legislación urbanística aplicable.

14.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Programa de Actuación del PGO se presenta estructurado en una Parte l. Programa de Actuaciones: Memoria que contiene un primer apartado de introducción, seguido de varios apartados explicativos (en concreto cuatro) y, a continuación, una Parte 11. Programa de Actuaciones: Programación Temporal y Económica cuyos apartados son:

1 Estructura y contenidos
2 Programación de actuaciones de ámbito de ejecución de Sistema General (AESG)
3 Programación de actuaciones de los Ámbitos de Ejecución de Sistema Local (AESU
4 Programación Temporal de los Ámbitos de Gestión.

OBSERVACIONES:

1. En la Programación de Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbano y Asentamiento Rústico se debe contemplar la estimación económica de las actuaciones públicas.

Se ha subsanado parcialmente, ya que se han incorporado al Plan unos nuevos cuadros por áreas estructurales con la Valoración Económica de los Ámbitos de Ejecución de Sistema General (AESG) -más representativos y el resto- y de los Ámbitos de Ejecución de Sistema Local (AESL); no obstante, no están valoradas todas las actuaciones y, además, con respecto a éstas, se desarrollan de diferente manera dependiendo de en qué apartado se recojan, no empleándose un criterio homogéneo (en unos cuadros no se programan las mismas y, en otros, se estima genéricamente la valoración económica ...). A su vez, en ninguna de las actuaciones se ha valorado el suelo en los casos cuya titularidad no sea pública y se tengan que obtener. No se aprecia que se hayan valorado los instrumentos de

ordenación de iniciativa pública. Y, finalmente, no se han estimado económicamente los ámbitos de SUNCO cuyo sistema de ejecución sea Público por Expropiación, entre los que se señalan los siguientes: 4.9.4 Parque Montaña de Taco ó 5.9.3 Parque de la Monja.

Se completa, en los apartados correspondientes del programa de Actuación, la estimación económica de las actuaciones públicas, divididas en las partes correspondientes según la sistemática seguida que se describe en la introducción del citado documento.

2. En las *Actuaciones Estructurales de Movilidad (Sistema Viario del Area Metropolitana y Sistema de Transporte Colectivo)* diferenciado en los apartados Sistema General Viario de Interés Insular (Sistema) y Sistema General (Actuaciones en el Sistema General Viario de Interés Municipal) se requiere concretar la programación de cada uno y su estimación económica tanto insulares como municipales. Asimismo estimar la partida correspondiente al sistema de transporte colectivo.

No se ha corregido el presente apartado: el cuadro presentado en el documento anterior permanece invariable.

En el Programa de Actuaciones se han eliminado, al no ser procedente, las actuaciones que se refieren a Actuaciones de Índole supramunicipal y que, por lo general, provienen de planeamientos de rango superior.

NUEVAS OBSERVACIONES:
Programa de Actuación – Parte I (Tomo 2.1.1.A):

1. En el epígrafe 5.1 Criterios para la Programación Temporal se recogen dos cuadros (pg. 19 Y 20) donde se establecen los plazos máximos, con carácter general, para presentar a trámite los instrumentos de gestión y ordenación del SUNC, tanto de iniciativa pública como privada. Algunos de ellos superan los que se establecen en el RGU, sin que se justifiquen los mismos.
2. No se encuentra programada ninguna ARU, a pesar de que alguna de ellas (P ej. ARU-1 Los Lavaderos) es de gestión pública.
3. Los sectores de suelo urbanizable de régimen transitorio están programados en todas sus fases desde la presentación de la iniciativa de ejecución, lo cual no parece correcto ya que son de régimen transitorio al haberse culminado varias fases del proceso de gestión y ejecución, con lo cual éstas no deberían estar programadas.
4. El Sector de suelo urbanizable no ordenado Los Moriscos 2 no se encuentra en el Programa de Actuación actual, si bien en el Fichero se programa a 5 años para presentar el Plan Parcial. Junto al SSU 1.3 Pista Los Valles, SSU 1.1 El Cercado, SSU 5.3 Barranco del Muerto SSU 5.14 Ensanche El Tablero 1, presenta plazos superiores a los establecidos en el RGU (4 años) sin mediar justificación expresa alguna. Además, presentan contradicciones en los mismos con respecto a los establecidos en el Fichero de Ordenación Urbanística.
5. El Programa de Actuación no recoge, desarrolla y valora económicamente todos

los Sistemas Generales.

6. No se realiza la estimación económica de las unidades de actuación de gestión pública del PGO, enumerando a continuación alguna de las que se han detectado: 1.6.2. Frente Playa Las Teresitas, 5.2.4 UA Parque Marítimo de Añaza ó 5.9.3 UA Parque de La Monja.
7. En el apartado 3 Programación de actuaciones de los Ámbitos de Ejecución de Sistema Local (AESL), muchos de los AESL no están estimados económicamente. Los AESL de los Asentamientos Rurales no están contemplados. No se valora la obtención del suelo en ningún caso.

1. En el epígrafe 5.1 Criterios para la Programación Temporal se recogen dos cuadros (pg. 19 Y 20) se han adaptado los plazos máximos de la organización temporal de la gestión y ejecución, de forma que ninguno de ellos supera los máximos establecidos en el RGEC, salvo en el caso de las áreas de ordenación diferida en cuya ficha se contiene la oportuna justificación expresa del aumento del plazo sobre los de referencia contenidos en el citado reglamento.

2. Las ARU en suelo urbano consolidado desaparecen como tales, según lo explicado anteriormente al describir las correcciones realizadas en cuanto a la gestión en esta categoría de suelo. Así, las actuaciones que realmente son de renovación urbanística integral, se determinan como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo, por lo que están programadas en el apartado correspondiente a tales unidades, entre ellas la del ámbito de Los Lavaderos.

3. Se corrige el defecto aludido en el informe, en el sentido de que el primero de los plazos haga alusión a los instrumentos o proyectos adaptados a las nuevas consideraciones que se introducen en la ordenación pormenorizada de ambos sectores de suelo urbanizable de régimen transitorio, ya que aunque están en ejecución van a requerir la tramitación de tales proyectos adaptados o modificados.

4. Se introduce en el Programa la organización temporal del desarrollo de la gestión y ejecución del Sector de suelo urbanizable no ordenado Los Moriscos 2. En cuanto a los sectores que presentaban en su programación plazos superiores a los máximos establecidos como referencia en el RGEC, se realizan las correcciones oportunas (salvo en los sectores que se reclasifican a suelo rústico, claro está). Se corrigen las contradicciones que existían entre los plazos del Programa de Actuación con respecto a los establecidos en el Fichero de Ordenación Urbanística.

5, 6 y 7. Se ha recompuesto el Programa de Actuaciones, tanto en lo que se refiere a la estructura del documento, como al contenido.
La estructura pasa a ser la siguiente:
Programación temporal y valoración económica de las Actuaciones de Ejecución de Sistemas Generales (AESG).
Programación temporal y valoración económica de las Actuaciones de Ejecución de Sistemas Locales (AESL).
Programación temporal y valoración económica de las Unidades de Actuación que se desarrollan por el sistema de ejecución pública por expropiación.

Programación temporal de los Ámbitos de Gestión. Que se sistematiza en distintos epígrafes, dependiendo de la clase y categoría de suelo.
Se han contemplado todas las AESG, AESL, incluyendo las que provienen de asentamientos rurales, y UA por expropiación, calculando el valor del suelo de los suelos no municipales, a partir de los valores unitarios aportados por en el Informe de la GMU denominado "Valores de suelo por Áreas estructurales de la Revisión del PGO" de 22 de noviembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, así como el valor de la ejecución de la urbanización de viarios y de espacios libres públicos y la ejecución de la edificación de las dotaciones de complejos dotacionales integrados, deportivas, social-asistenciales, administración pública municipal, etc. La ejecución de las obras del resto de dotaciones no se valoran, pues se trata parcelas que se obtienen y se ceden a otras Administraciones Públicas, como es el caso de las sanitarias, docentes, administración pública no municipal, seguridad y protección ciudadana, etc.

15.-ASPECTOS AMBIENTALES.

15.1. MEMORIA DE CONTENIDO AMBIENTAL.

- El reparo correspondiente a los factores climáticos se considera subsanado.
- El reparo correspondiente a las características edáficas se considera subsanado.
- Características de la vegetación:
  - En cuanto al análisis de la vegetación, aunque se incluye una descripción general de cada una de las unidades de vegetación presentes en el municipio, no se hace referencia a su estado de conservación, fragilidad, capacidad de regeneración y singularidad, contenidos requeridos según los planteamientos del Documento de Referencia.

En el análisis de la vegetación, no se hace referencia a su estado de conservación, fragilidad, capacidad de regeneración y singularidad, contenidos requeridos según los planteamientos del Documento de Referencia.

En el apartado 4.3 Características de la vegetación del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada se ha incluido un apartado en el que se indica para cada tipo de vegetación su estado de conservación, fragilidad, capacidad de regeneración y singularidad.

  - El documento no hace referencia a los hábitats de interés comunitario según lo establecido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

-En cuanto a la referencia a los hábitats de interés comunitario presentes en el municipio (Anexo 1, Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de La Biodiversidad y Anexo 1, Directiva 92/43/CEE) la documentación del Plan General ha incluido una delimitación de los hábitat de interés comunitario. Esta delimitación plantea una contradicción con la propuesta de ordenación del Plan general, por lo que se debería de aclarar este aspecto. En caso contrario, se deberá aplicar la clasificación de suelo que sea compatible con las medidas de protección a que hace referencia el art. 45.3. de la citada

Ley.
Las contradicciones planteadas afectan a los siguientes ámbitos: SSU 5.16 ZAL SIC 1; SSU 5.18 Ensanche Llano del Moro 1; SSU 5.19 Ensanche Llano del Moro 2; AOU 5.15 La Gallega Alta; SSU 5.17 El Tablero 2; SSU 5.13 Residencia El Tablero; SSU 5.12 La Gallega Baja; SSU 5.11 La Monja 2; SSU 5.10 La Monja 1; AOU 5.9 Barranco de la Monja; SSU 5.8 El Chorrillo Industrial; SSU 5.7 Parque Tecnológico; SSU 5.6 Los Pocitos; SSU 5.9 Draguillo Sur; SSU 5.5 Costa Cardón; SSU 5.4 Los Lirios-Las Vistas; AOU 5.1. Los Moriscos; SSU 5.2. Los Moriscos y SSU 5.3. Barranco del Muerto.

Se ha modificado el apartado 4.3. "Características de la Vegetación" del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada, incluyendo un nuevo plano de Hábitats de Interés Comunitario actualizado y revisado con trabajos de campo en los sectores y ámbitos señalados.
En la fichas de evaluación ambiental detallada, apartado 6.2.1. Ficha de Análisis de Impactos del Tomo 2.1.1 B, se describe y cuantifica la presencia de hábitats de interés comunitario en cada uno de esos ámbitos y sectores, y se valora la verdadera superficie de hábitat que se verá afectada durante el desarrollo del sector en los términos definidos, en su caso, por la ordenación pormenorizada. Para cada uno de ellos se establecen las medidas correctoras más oportunas y se indica que el planeamiento de desarrollo deberá garantizar las medidas de protección a que hace referencia el artículo 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
Además, se incluye el Anexo 2 a este informe en el que se relata los antecedentes de los que derivan los errores advertidos en los documentos anteriores sobre los hábitats de interés comunitario presentes en el municipio, y se ilustra con imágenes las correcciones realizadas para aquellos ámbitos y sectores en los que el informe de la Dirección General de Urbanismo solicita aclaración. Se cuantifica también la superficie del hábitat dentro de cada uno de ellos y se valora la magnitud de la afección de las determinaciones del PGO en términos de superficie del hábitat que requiere ser retirada, y lo que representa en términos de porcentaje respecto al total de la superficie del hábitat en el sector y en el término municipal.

- Los reparos sobre a la protección asignada en la Directiva 92/43/CEE a la especie Dracaena draco y sobre la relación de especies de flora protegidas incluidas en la normativa vigente, se considera subsanado.

- Se debe actualizar la relación y la información correspondiente a las especies protegidas incluidas de la fauna en la normativa vigente, especialmente en lo que se refiere al Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.

Existen algunos errores materiales en las tablas de especies protegidas que deben ser corregidos, ya que se exponen dos listados con especies diferentes en ambos.

Se han corregido también el apartado 4.3 "Características de la vegetación" y 4.4 "Características de la fauna" del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada.

- El reparo en cuanto al paisaje y respecto a los objetivos ambientales y criterios ambientales, se considera subsanado.
- En el apartado de la valoración de impactos, aunque se incluya un análisis de los efectos previsibles y del impacto global generado como consecuencia de la ejecución de las obras, no se tipifican los impactos según lo planteado en el Documento de Referencia (valoración detallada y signo de los impactos y de

sus probables efectos significativos secundario, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos).

▪

Esta nueva valoración global no tiene en cuenta los diferentes ámbitos de actuación, tratándose de un análisis global del conjunto de determinaciones del PGO. Al respecto se hacen las siguientes observaciones:

- No parece apropiado abordar una valoración de impactos desde una óptica general, dado que la tipificación de impactos se realiza con el fin de poder tomar decisiones a la hora de mitigar los efectos negativos detectados en este análisis. Los datos de la valoración general no pueden hacerse extensivos a los ámbitos de actuación del PGO, puesto que ambas valoraciones no coinciden (como es lógico), por ejemplo el SUSNO-10 (La Gallega Baja) en su valoración pormenorizada de impactos asigna un impacto global sobre la fauna caracterizado como "Compatible (Nada significativo)", mientras que en la valoración objeto de análisis el impacto sobre la fauna se caracteriza como Moderadamente significativo.
- Se analizan factores ambientales que no se tienen en cuenta en las fichas de los ámbitos territoriales expuestas en la Memoria Ambiental, como por ejemplo la calidad de la atmósfera.
- Existen algunas incoherencias, por ejemplo, el impacto sobre la edafología, con una intensidad "media" y una duración "permanente" se valora como "poco significativo", mientras que el efecto sobre la vegetación, con una intensidad "mínima" y una duración "temporal", resulta "moderadamente significativo". Se estima que se debe reestudiar esta tipificación de impactos a la vista de este tipo de contradicciones.
- Debe reestudiarse la valoración de algunos impactos, por ejemplo, el impacto sobre la vegetación, producido como consecuencia de talas y desbroces, no puede ser considerado como temporal, y tampoco parece adecuado considerar la intensidad como "mínima". Sorprende que utilizando esta tipificación parcial el impacto general resulte "moderadamente significativo".
- El impacto sobre la hidrología, tal y como están descritos los efectos producidos, no debe calificado como "temporal", dado que son transformaciones derivadas de desmontes, impermeabilización, construcción de viarios, proceso urbanizadores, etc. que tienen carácter permanente.
- En el análisis de los impactos sobre la fauna, tal y como están descritos los efectos, el impacto no puede ser considerado como temporal, y tampoco parece adecuado considerar la intensidad como "mínima". Sorprende que utilizando esta tipificación parcial el impacto general sobre este parámetro resulte "moderadamente significativo".

Se han eliminado las tablas del apartado 6.3 Valoración de Impactos del Tomo 2.1.1.B donde se realizaba una caracterización general para cada variable ambiental.
En la fichas de evaluación ambiental detallada, apartado 6.3.1. Ficha de Análisis de Impactos del Tomo 2.1.1 B, se ha incluido para cada sector y ámbito una caracterización específica de los impactos sobre cada una de las variables ambientales, que subsana los errores advertidos en el informe de la D.G.U. derivados de una valoración global de impactos que no tenía en cuenta los diferentes ámbitos.
Se han revisado también las características de algunos impactos ajustándolos, en su caso, a los criterios de la D.G.U.

- Por lo que se refiere a los indicadores ambientales, se han detectado las siguientes deficiencias:
  - No se ha hecho referencia a las especies de flora y de fauna incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias.

No se ha subsanado este aspecto.

Se ha corregido, en los términos indicados en el informe, el apartado 4 "Indicadores de los Objetivos Ambientales" del Tomo 2.1.1 B, Memoria Ambiental.
Se han corregido también los apartados 4.3 "Características de la vegetación" y 4.4 "Características de la fauna" del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada.

  - En el apartado de invertebrados protegidos no se ha hecho referencia a la presencia del coleóptero Rhopalomesites euphorbiae, considerado en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias como "En peligro de extinción". Por otro lado, en la tabla de especies amenazadas según los criterios IUCN, no se ha hecho referencia al molusco Hemicycla modesta, a cuya presencia en el término municipal hace referencia el documento ambiental

No se ha subsanado este aspecto.

Se ha corregido, en los términos indicados en el informe, el apartado 4 "Indicadores de los Objetivos Ambientales" del Tomo 2.1.1 B, Memoria Ambiental.
Se han corregido también los apartados 4.3 "Características de la vegetación" y 4.4 "Características de la fauna" del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada.

  - No se ha considerado la presencia de las siguientes especies de la flora consideradas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias: Pimpinella anagodendron, Convolvulus fruticulosus, Bystropogon odoratissimus, Solanum vespertili subsp. vespertilio, Salvia broussonetii.

Se han incluido erróneamente las especies Pímpínella anagodendron, Convolvulus fruticulosus, Solanum vespertílio subsp. vespertilio y Salvia broussonetií, en la categoría "Sensibles a la alteración de su hábitat" dentro del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Se ha corregido, en los términos indicados en el informe, el apartado 4 "Indicadores de los Objetivos Ambientales" del Tomo 2.1.1 B, Memoria Ambiental.
Se han corregido también los apartados 4.3 "Características de la vegetación" y 4.4 "Características de la fauna" del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada.

  - En la relación de las especies protegidas, se considera la presencia de Normania nava, especie que según los últimos datos disponibles, parece que se encuentra ausente del ámbito municipal. Por lo tanto se debe confirmar la consideración de esta especie en este apartado.

En cuanto a las especies protegidas no se aclara la posible ausencia de Normania nava dentro de los límites territorio municipal, ya que se ha eliminado la referencia a esta especie de los cuadros de los indicadores ambientales pero se mantiene en el epígrafe de flora y vegetación.

Se ha corregido, en los términos indicados en el informe, el apartado 4 "Indicadores de los Objetivos Ambientales" del Tomo 2.1.1 B, Memoria Ambiental.
Se han corregido también los apartados 4.3 "Características de la vegetación" y 4.4 "Características de la fauna" del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada.

- En general se debe actualizar los listados de especies protegidas de la fauna vertebrada puesto que se ha detectado la ausencia de algunas especies consideradas en ,la normativa vigente (p. ej. Sterna hirundo, especie cuya presencia ha sido constatada en las inmediaciones del Puerto de Santa Cruz).

Existe una contradicción entre la información de especies protegidas de la fauna expuesta en el apartado 4.3.4 y la incluida en el apartado 4.4. en el Tomo 1.1 (Información Ambiental Actualizada).

Se ha corregido, en los términos indicados en el informe, el apartado 4 "Indicadores de los Objetivos Ambientales" del Tomo 2.1.1 B, Memoria Ambiental.
Se han corregido también los apartados 4.3 "Características de la vegetación" y 4.4 "Características de la fauna" del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada.

15.2. REPAROS A LA ORDENACIÓN.

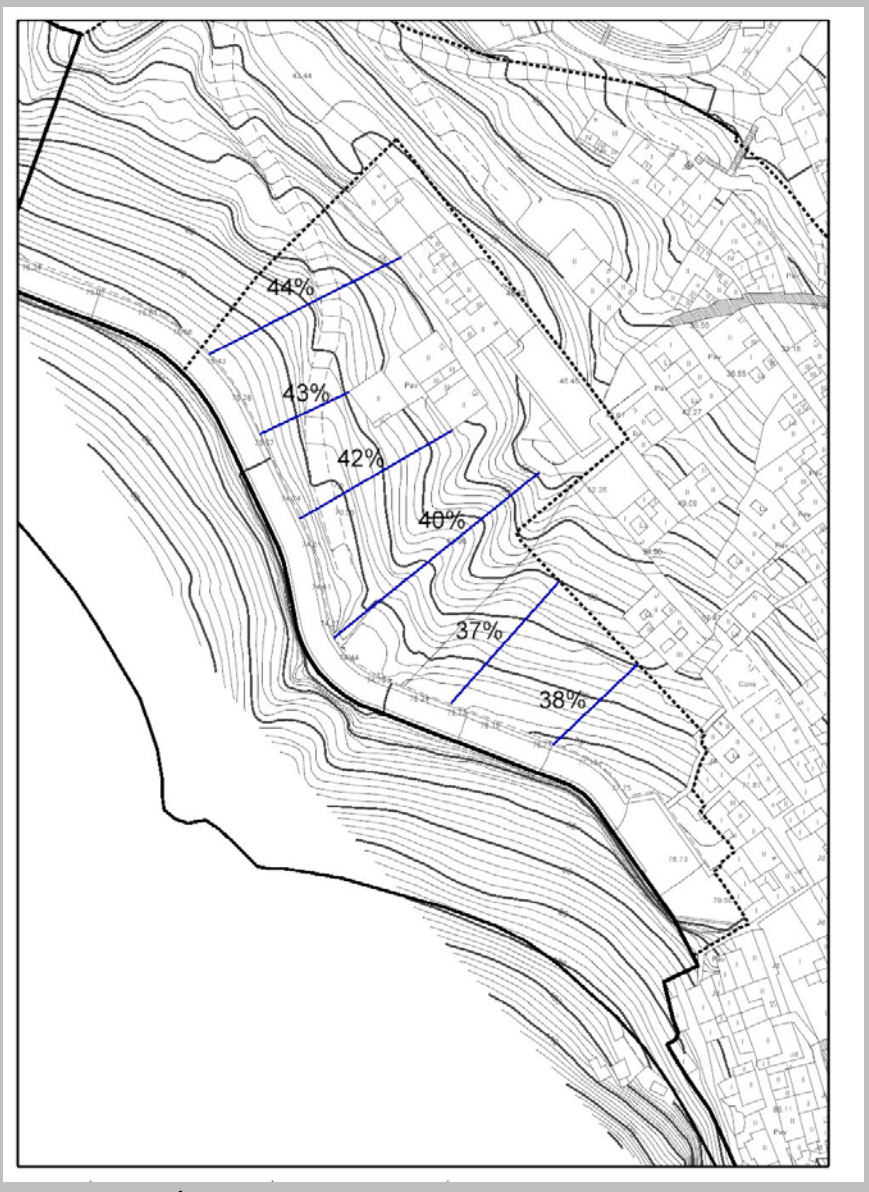
15.2.1. REPAROS A LA ORDENACIÓN CON CARÁCTER GENERAL

a) El reparo ***a)*** sobre las medidas de reutilización del suelo vegetal se considera subsanado.

b) Tal y como se establece en la directriz DOG 112, el planeamiento urbanístico prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo y según la DOG 112.3 se evitará la ocupación por la edificación y la urbanización de los terrenos con pendiente superior al 50%, así como aquellos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros. En este caso hay que prestar especial atención a los siguientes ámbitos de gestión: Valleseco-Rebolado-Diana (SUNCO 11,1.10); San Andrés-Ladera A (SUNCO-5, 1.7.4.A);San Andrés-Ladera B (SUNCO 6,1.7.4. B); El Suculum (SUNCO-4, 1.6.3b); Valle-Tahodio (SUSNO-6, 2.1); Las Mesetas-Los Lavaderos (SUNCNO4,2.9), El Partido (SUSO-1, 2.2).

No se considera subsanado este aspecto en la medida que los ámbitos de San Andrés - Ladera A (SUNCO-5 1.7.4.A), San Andrés -Ladera B (SUNCO 6, 1.7.4. B), Ladera de La Alegría (SUCO 2.4.2.) Y El Partido (SSU 2.2.), presentan elevadas pendientes, por lo que se ven afectados por la DOG 112.3. Este aspecto ha sido señalado en la Memoria Ambiental del PGO donde se indica que las fuertes pendientes donde se localizan estos ámbitos, implican a priori, una importante intervisibilidad por lo que las actuaciones previstas podrían suponer un importante impacto paisajístico.

San Andrés Ámbito 5 1.7.4.A Ladera A (SUNCO): Presenta pendientes inferiores al 50%. Se mantiene en la misma situación urbanística. Se adjunta plano aclaratorio.

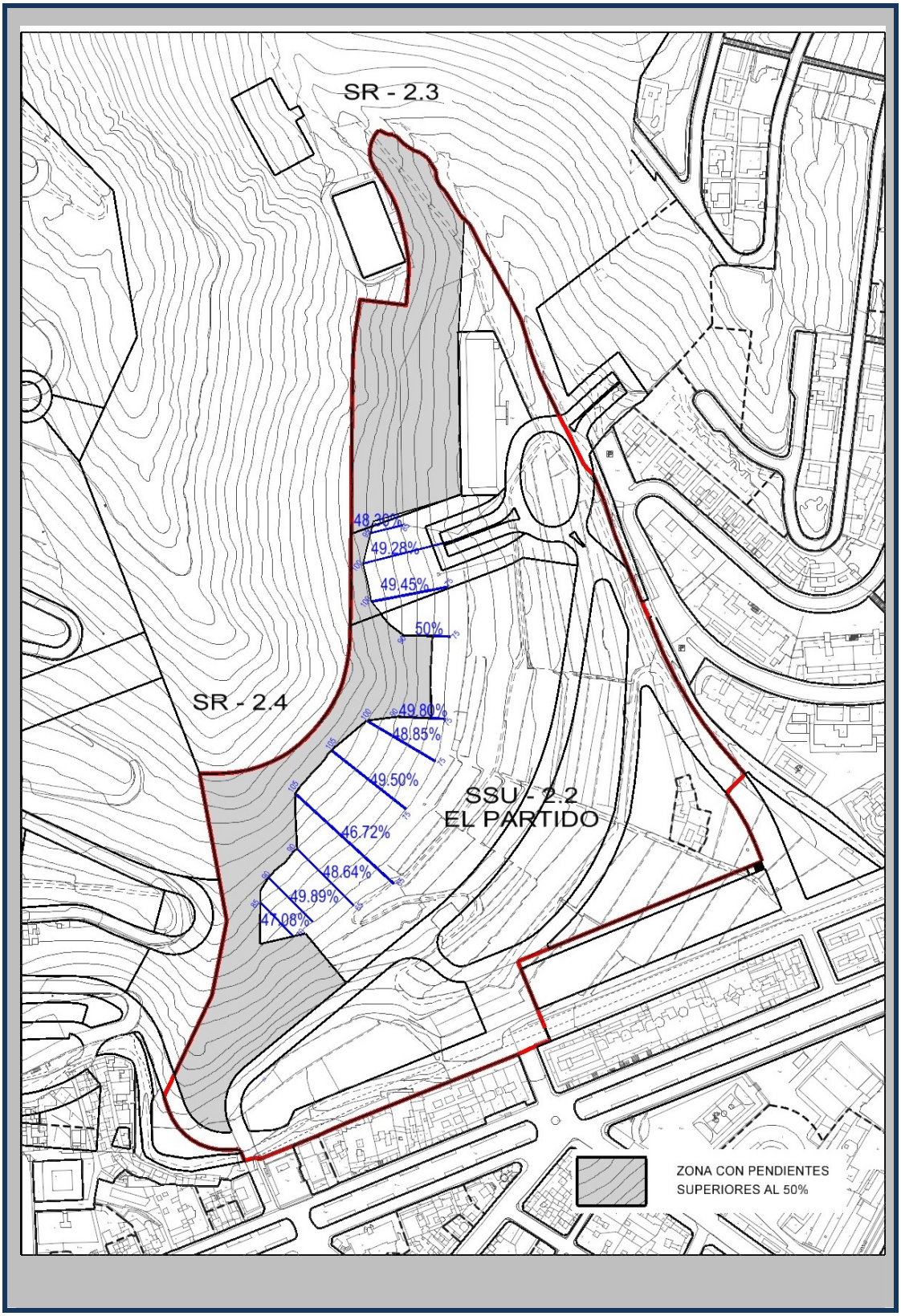


San Andrés Ámbito 5 1.7.4.B - Ladera B (SUNCO): Debido a razones expuestas en el Informe del Servicio de Planeamientos Insulares del Cabildo, este Ámbito se clasifica como Suelo rústico en la categoría de protección paisajística.

Ámbito 2.4.2 Ladera de La Alegría (SUCO): (Véase contestación a la del apartado 16.2.2.2 del informe de la DGU)

SSU 2.2 El Partido: Según Directriz de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 29 de noviembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, el informe jurídico municipal no considera este sector de régimen transitorio.
Por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, han pasado a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.
El sector presenta en parte de su suelo pendientes superiores al 50%. En la Adaptación Básica se trata de un sector de régimen transitorio, al cual no le es de aplicación esta directriz de las DOG.
Dado que, a raíz de esta nueva consideración, sí le es de aplicación, se adjunta plano indicativo de las zonas con pendientes superiores al 50%, que no deben

ser urbanizadas, edificadas ni destinarse a dotaciones o a los espacios libres públicos, que se incluyan en los de reserva legal para la cesión al Ayuntamiento establecida en el artículo 36.1a)3 del TRLOTENC.
Como consecuencia de todo ello, se mantiene la delimitación del sector, pasándolo a la categoría de no ordenado, con ordenación indicativa, representando en ella una posible solución de la misma, basada en la anterior, destinando las zonas con pendientes superiores al 50% al uso de espacio libre de protección y delimitando unos recintos donde se puede concentrar la edificabilidad asignada al sector.
La edificabilidad que se le asigna ha tenido que ser reducida con respecto a la que tenía en la Adaptación Básica debido a la aplicación del apartado 2.B.2) del artículo 32 del TR LOTENC, sobre que no pueden existir diferencias de más del 15% con respecto al aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de una misma área territorial, en este caso, con el SSU 4.1 Hoya Fría.


SR - 2.3
SR - 2.4
SSU - 2.2
EL PARTIDO
48.20%
49.28%
49.45%
50%
49.80%
48.85%
49.50%
46.72%
48.64%
49.89%
47.08%
ZONA CON PENDIENTES
SUPERIORES AL 50%

15.2.2. REPAROS A LA ORDENACIÓN EN ÁMBITOS CONCRETOS.

a) El Partido (SSU 2.2; AT Centro); Este sector incluye una zona de reducida superficie que se encuentra inmersa según la documentación del Plan General dentro de los límites del Parque Rural de Anaga. En este sentido el Plan General deberá adaptarse a lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga. Según el documento de aprobación definitiva del PRUG, esta zona está categorizada como Suelo Rústico de Protección Paisajística.

No se ha subsanado el error detectado en el Documento de Aprobación Provisional 2006. Existe una pequeña porción del territorio que invade los límites del Parque Rural de Anaga y que el PRUG categoriza como Suelo Rústico de Protección Paisajística. En el documento analizado esta área esta categorizada Suelo Urbanizable con uso Residencial Unifamiliar.

En el PRUG de Anaga se incurre en error material en su cartografía de clasificación, ya que omite los terrenos del Partido, a pesar de recogerlos como urbanos/urbanizables en su texto escrito. La corrección de dicho error material ha sido instada por el propio Ayuntamiento ante la Dirección General de Ordenación del Territorio. A la espera de que se resuelva, el texto de la Revisión del PGO mantiene su clasificación como urbanizable.

b) Parque Tecnológico (SSU-5.7; AT Suroeste): Se ha subsanado el reparo.

c) Los Lirios-las Vistas (SSU-5.4; AT Suroeste): Por lo que se refiere a los valores naturales hay que considerar que este ámbito se encuentra incluido dentro de una de las áreas de interés faunístico determinadas en los apartados de contenido ambiental del Plan General (Tabaibal dulce-extremo Sur). En relación con esto último y en cuanto a la vegetación hay que tener en cuenta que la zona se encuentra ocupada parcialmente por un tabaibal dulce con cardones con cierto grado de naturalidad. Este tipo de formación vegetal es interpretada dada su composición florística como exclusiva de las áreas septentrionales más xéricas de la isla. En base a esto habría que tener en cuenta la DOG 14, en concreto a lo establecido con respecto a la preservación de la biodiversidad autóctona, asegurando el mantenimiento de poblaciones viables de especies nativas, la representatividad de los ecosistemas obleto de su atención.

No se ha subsanado este error, ya que la ficha de valoración de impactos que incorpora la Memoria Ambiental del Plan para este sector, señala la presencia de manifestaciones de tabaibal dulce y cardonal, y asigna a la vegetación ya la fauna un impacto "severo", En base a lo anterior hay que tener en cuenta para este sector el artículo 45 de la ley 42/2007.

Se ha modificado el apartado 4.3. Características de la Vegetación del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada, incluyendo un nuevo plano de Hábitat de Interés Comunitario actualizado y revisado con trabajos de campo en los sectores y ámbitos señalados.
En la fichas de evaluación ambiental detallada, apartado 6.2.1. Ficha de Análisis de Impactos del Tomo 2.1.1 B, se describe y cuantifica la presencia de

hábitats de interés comunitario en cada uno de esos ámbitos y sectores, y se valora la verdadera superficie de hábitat que se verá afectada durante el desarrollo del sector en los términos definidos, en su caso, por la ordenación pormenorizada. Para cada uno de ellos se establece las medidas correctoras más oportunas y se indica que el Plan Parcial deberá garantizar las medidas de protección a que hace referencia el artículo 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
Además, se incluye el siguiente informe en que se relata los antecedentes de los que derivan los errores advertidos en los documentos anteriores sobre los hábitats de interés comunitario presentes en el municipio, y se ilustra con imágenes las correcciones realizadas para aquellos ámbitos y sectores en los que el informe de la Dirección General de Urbanismo solicita aclaración. Se cuantifica también la superficie del hábitat dentro de cada uno de ellos, y se valora la magnitud de la afección de las determinaciones del PGO en términos de superficie del hábitat que requiere ser retirada, y lo que representa en términos de porcentaje respecto al total de la superficie del hábitat en el sector y en el término municipal.

d) Costa Cardón (SSU 5.5; AT Suroeste): Este sector es considerado por el PIOT como Área de Protección Ambiental Terrestre (Protección Ambiental 1 -Barrancos-). Para este tipo de Área de Regulación Homogénea el Plan Insular establece que serán, en todo caso, usos incompatibles en cualquier ámbito adscrito a estas ARH el tránsito con vehículos de motor fuera de los viarios de circulación rodada, los industriales, los terciarios, los turísticos (salvo los establecimientos de turismo rural en Laderas), y los residenciales (apt. 2.3.2.5.).

Por lo que se refiere a los valores naturales hay que considerar que este ámbito se encuentra incluido dentro de una de las áreas de especial valor natural y cultural que han sido determinadas en los apartados de contenido ambiental del Plan General (Laderas Costeras de Boca Cangrejo). En relación con esto último y en cuanto a la vegetación hay que tener en cuenta que la zona se encuentra ocupada parcialmente por un cardonal con un grado medio de naturalidad. Este tipo de formación vegetal es interpretada dada su composición florística como exclusiva de la isla de Tenerife, donde su hábitat potencial ha sido reducido como consecuencia de las actividades humanas. En base a esto habría que tener en cuenta la DOG 14, en concreto a lo establecido con respecto a la preservación de la biodiversidad autóctona, asegurando el mantenimiento de poblaciones viables de especies nativas, la representatividad de los ecosistemas objeto de su atención. Respecto al patrimonio arqueológico hay que señalar la presencia de varios yacimientos arqueológicos de interés localizados en el Barranco del Humilladero, uno de los cuales se vería afectado por las actuaciones proyectadas (Barranco del Humilladero 3).

Si bien se entienden subsanados los reparos planteados en el epígrafe tercero (puesto que se ha recortado el sector), se plantea una discrepancia ya que la ficha de valoración de impactos que incorpora la Memoria Ambiental del Plan para este sector, señala la presencia de manifestaciones de tabaibal dulce y cardonal, y asigna a la vegetación y a la fauna un impacto "severo". En base a lo anterior hay que tener en cuenta para este sector el artículo 45 de la ley 42/2007.

Se ha modificado el apartado 4.3. Características de la Vegetación del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada, incluyendo un nuevo plano de Hábitat de Interés Comunitario actualizado y revisado con trabajos de campo en los sectores y ámbitos señalados.
En la fichas de evaluación ambiental detallada, apartado 6.2.1. Ficha de Análisis de Impactos del Tomo 2.1.1 B, se describe y cuantifica la presencia de hábitats de interés comunitario en cada uno de esos ámbitos y sectores, y se valora la verdadera superficie de hábitat que se verá afectada durante el desarrollo del sector en los términos definidos, en su caso, por la ordenación pormenorizada. Para cada uno de ellos se establece las medidas correctoras más oportunas y se indica que el Plan Parcial deberá garantizar las medidas de protección a que hace referencia el artículo 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
Además, se incluye el siguiente informe en que se relata los antecedentes de los que derivan los errores advertidos en los documentos anteriores sobre los hábitats de interés comunitario presentes en el municipio, y se ilustra con imágenes las correcciones realizadas para aquellos ámbitos y sectores en los que el informe de la Dirección General de Urbanismo solicita aclaración. Se cuantifica también la superficie del hábitat dentro de cada uno de ellos, y se valora la magnitud de la afección de las determinaciones del PGO en términos de superficie del hábitat que requiere ser retirada, y lo que representa en términos de porcentaje respecto al total de la superficie del hábitat en el sector y en el término municipal.

f) El Chorrillo Industrial (SSU 5.8 AT Suroeste): Se considera subsanado el reparo.

h) Parque de las Mesas (AOU-SGD; 2.17): en relación con este ámbito hay que señalar la presencia la especie de molusco Plutonia reticulata, especie considerada en el Catálogo de especies Amenazadas de Canarias con la categoría de "En peligro de extinción". Esta área ya aparece delimitada en la Memoria de Contenido Ambiental como zona de interés faunístico, aunque también en esta memoria se matiza que las zonas idóneas para esta especie son, la ladera expuesta al norte nordeste y otros enclaves con vegetación densa. En este sentido, se estima que es apropiado considerar dentro de los condicionantes ambientales de este sector, la asignación de una máxima protección a aquellas áreas en las que se localice la especie Plutonia reticulata.

No se ha subsanado el reparo señalado en el documento de Aprobación Provisional 2006, puesto que no se han establecido ningún condicionante ambiental para el desarrollo este ámbito en relación con la Especie Plutonia reticulata.

En el apartado 4.4. Característica de la Fauna del Tomo I.1 Información Ambiental Actualizada se discute la problemática suscitada con esta especie, concluyéndose que en los terrenos donde se desarrollará el Parque Urbano nunca se ha constatado la presencia de la especie por lo que sólo cabe desde el el PGO establecer unas medidas preventivas con el fin de que el proyecto que se vaya a ejecutar realice con anterioridad los estudios de campo precisos, y defina las medidas correctoras o compensatorias oportunas.

i) Suelo Rústico Las Mesas (SR-2.6); Se ha subsanado el reparo.

j) Los Llanos (AOU, 4.5-Refinería): Se ha subsanado el reparo.

Ver Anexo III sobre la documentación complementaria de los Sectores Ordenados directamente por el PGO señalados en los epígrafes anteriores b)., c)., d). y f).

Por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, han pasado a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.
Como consecuencia de ello se eliminan de la documentación de esta Revisión los tomos 2.3.1 y 2.3.2 referentes a la Documentación Complementaria de los sectores ordenados directamente.

15.2.3. REPAROS A LA NORMATIVA ESTRUCTURAL

Régimen en las categorías de suelo rústico: Se ha subsanado el reparo.

16.-OBSERVACIONES AL SUELO URBANO POR ÁREAS Y ÁMBITOS.

16.0. OBSERVACIONES GENERALES.

1. En áreas saturadas (donde el PGO vigente supera el 1,20 m2c/m2s de uso residencial) solamente es posible el incremento de edificabilidad en usos no residenciales (art. 34 del TxRf). Obviamente, sin disminución de las dotaciones o espacios libres del PGO vigente.
2. Se detecta que en los planos de tipologías existen distintas alturas asignadas a algunas manzanas en el suelo urbano entre el documento que salió a información pública en julio de 2009 y el que se analiza (especialmente en las áreas de La Salle y Toscal), entendiendo que se trata de un cambio sustancial que debe someterse al trámite de información pública.
3. En atención a lo expresado en el epígrafe 14.1. del presente informe, todas las AUE propuestas. en el PGO deben calcular el incremento de edificabilidad ponderada a efectos de establecer la cesión del 10% para la Administración, así como calcular el valor total de las cargas que corresponde a cada metro cuadrado de techo. Véanse el resto de observaciones expresadas en el epígrafe 14.1. que ninguna de las AUE planteadas en este PGO cumplimenta.
4. Respecto a los estándares que se aplican a las UA que el PGO considera de escasa entidad, en aplicación del art. 36. del TxRf se deriva su aplicación a un desarrollo reglamentario que no se ha producido. Por consiguiente, este precepto no es de directa aplicación al no haberse precisado ni las características que ha de tener el ámbito ni qué se entiende por escasa entidad de éste, circunstancia que determina la dificultad o imposibilidad de realizar la cesión y equidistribución de cargas.
5. Deberán respetarse las resoluciones judiciales firmes dictadas en todos los ámbitos de suelo urbano conforme al planeamiento vigente.

De forma correlativa, se comentan a continuación las correcciones realizadas para solventar las anteriores observaciones de carácter general:
1. Se han realizado las correcciones oportunas en la ordenación pormenorizada para cumplir con lo dispuesto en el citado precepto del TR LOTENC, de forma que en las áreas de ordenación urbana que 1,20 m2c/m2s de edificabilidad de uso residencial, sólo se produzcan en su caso incrementos de edificabilidad en usos no residenciales, sin disminución en ningún caso de las dotaciones o espacios libres del PGO vigente.
2. Se actuará en consecuencia a la circunstancia detectada, en el sentido indicado.
3. Con relación al asunto tratado en este apartado de las observaciones generales, se hace alusión a lo ya expresado en el comentario realizado al apartado 14.1, en el sentido de que se han diferenciado las actuaciones urbanísticas de ejecución directa asimilables a las actuaciones de dotación del TRLS 208, pues no todas las AUE delimitadas en el anterior documento conllevaban un incremento de la edificabilidad o un cambio de uso con respecto al planeamiento general que se revisa. De tal forma, que una vez identificadas las actuación en las que se produce tal incremento, éstas han sido determinadas como actuaciones urbanísticas de dotación (AUD), quedando todas ellas sujetas a planeamiento de desarrollo para la concreción de la ordenación pormenorizada completa y detallada, siendo en los respectos instrumentos (Planes Especiales) donde se concrete el incremento de edificabilidad ponderada a efectos de establecer la cesión del 10% para la Administración, así como el cálculo del valor total de las cargas que corresponde a cada metro cuadrado de techo.
4. En cuanto a las condiciones para determinar la escasa entidad de una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado, a los efectos de la aplicación del artículo 36.1, a), 3) del TR LOTENC, se corrige el primer apartado del artículo 2.1.7 de las NOP con el fin de remitir al desarrollo reglamentario del citado precepto legal.
5. Salvo error u omisión, se han introducido las determinaciones de ordenación precisas para respetar las resoluciones judiciales firmes que han sido remitidas por la GMU para la incorporación en la Revisión del PGO de los contenidos correspondientes.

16.1. ÁREA ESTRUCTURAL AE-1 ANAGA.

16.1.0. AOU 1.5 Litoral de Valleseco (Puerto)

En la ficha de condiciones de desarrollo de la ordenación se debe hacer alusión a la Incoación del BIC como Sitio Histórico del Conjunto de Muelles, almacenes, varaderos y Puerto de Valleseco (BOC 1/10/1990).

En la ficha de este Ámbito se introduce el siguiente apartado:
BIENES DE INTERÉS CULTURAL:
En este Ámbito está incluido el BIC que se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada de esta ficha, por lo que a cualquier intervención que le afecte le serán de aplicación las competencias del Cabildo Insular de

Tenerife establecidas en la normativa sobre Patrimonio histórico.

16.1.1. AOU 1.6.-Las Teresitas

16.1.1.1.-Ámbito 1.6.0. Playa Las Teresitas

NUEVA OBSERVACION:
Se detecta error en la clase y categoría de suelo. Debe ser Rústico de Protección Costera en lugar de SUNCO.

Se clasifica como suelo rústico de protección costera

16.1.1.2.-Ámbito 1.6.1. Frente de Playa Las Teresitas

Se deben adecuar los trazados al proyecto de urbanización aprobado y en ejecución. Así mismo, se señalará, además del deslinde regulado en el planea miento vigente, de acuerdo con lo establecido en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 29 de junio de 1998, el probable tal como se señala en el informe de Costas.

Por acuerdo plenario se suspende toda la ordenación pormenorizada de todo el frente de la Playa de Las Teresitas y se deriva a un Plan Especial para su re-estructuración, reduciéndose su aprovechamiento en 5.814 m 2 c. Gestión: pública cooperación. Se categoriza como SUNCNO. En cuanto al deslinde del DPM-T, se atiende al requerimiento de la Ponencia e informe de Costas, si bien el deslinde no es probable al haber sido resuelto por OM de 20 de Febrero de 2009.

El informe de Costas es desfavorable condicionado a eliminar el deslinde del año 1961, ya que el señalado como probable a es definitivo.

El Servicio de Costas ha remitido a la GMU los diferentes tramos de costa vigentes del Municipio de Santa Cruz de Tenerife, que han sido volcados íntegramente en todos los planos de ordenación.

16.1.1.3.-Ámbito 1.6.2. Los Valles

El sistema general deportivo debe considerarse, al menos en parte, como sistema local de espacios libres o dotación, a fin de cumplir con los estándares del arto 36 del TxRf.

No se ha cumplimentado el acuerdo. En tal sentido, al menos el 60% del Sistema Local deportivo debe tener la consideración de Espacio Libre Público a efectos de cumplimentar el arto 36. del TxRf para suelos residenciales.

Según Informe de la GMU se trata de una Unidad de Actuación de Régimen Transitorio, por lo que debe mantener la ordenación que el planeamiento vigente (Adaptación Básica) le establece.

16.1.1.4.-Ámbito 1.6.3.8. El Suculum

La UART 3 debe mantener la edificabilidad del PGO vigente. En cualquier caso no es de régimen transitorio al carecer de cualquier actividad de gestión.

La UART 3 se ha eliminado del régimen transitorio, por lo que todo el ámbito, constituido por tres UA, se categoriza como SUNCO, incumpliendo el art. 36. en cuanto a estándares para el uso residencial, al proponer una reducción del 50 % de los mismos en atención a la escasa entidad.

De acuerdo con la previsión en el artículo 36.3 del TRLOTENC y ante la falta de desarrollo reglamentario se hace una aplicación analógica de las reservas previstas para los asentamientos rurales en la directriz de ordenación general 63.2,d. En tal sentido, se ha recogido en el artículo 2.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

16.1.2. AOU 1.7. San Andrés

16.1.2.1.-Ámbito 1.7.1. San Andrés

El frente marítimo de San Andrés figura como SUCO, ocupando espacio de litoral. Dada la inexistencia de urbanización consolidada, se estima que lo procedente es categorizar este frente marítimo con la categoría de SUNCNO.

En la AUE-1 se recomienda mantener un ancho homogéneo de la Calle Santa Lucía, en su entronque con la Calle San José, sin producir un estrechamiento de la misma. En el PGO vigente, este estrechamiento se producía para no afectar a las edificaciones existentes, que en este PGO no quedan protegidas. Véase la tipología Ae-86.

1. En la propuesta PGO 2009, se denomina Ámbito 1.7.6. y se categoriza el DPM-T como SUNCNO, con la calificación de SG recreativo, derivado a PEO, mientras que el SG viario del frente de San Andrés se categoriza como SUC. Se estima que el DPM-T debe clasificarse como Rústico de Protección Costera.
2. La AUE-1 no atiende a la recomendación, entendiéndose que es lesiva para el interés público en atención a que se delimita al objeto de trasladar al plan el contenido del convenio su'scrito con la propiedad en el que se le reconoce a la misma un tratamiento diferenciado respecto al resto de las parcelas ubicadas en la misma zona, advirtiéndose por la Oficina Técnica Municipal que existe dispensación. Esta actuación específica es el resultado de unificar en ella la unidad de actuación LA. 20 obligada a ejecutar la ampliación de la calle Santa Lucía y la Actuación urbanística aislada LA.42 cuyo objeto era la obtención de suelo por expropiación para una edificación dotacional. Ahora se conforma la AUE 1 que incluye los terrenos del dotacional y el de la antigua UA-LA.20 renunciándose al ensanche de la vía, aumentando la edificabilidad, cambiando la ubicación del espacio libre y obteniéndose un local dotacional. La propuesta, como tal, no está suficientemente justificada como actuación de dotación en los términos de lo dispuesto en el artículo 14.1.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008.
3. Por último, la rampa para la salida de vehículos del garaje hacia la carretera de San Andrés -Bailadero debe cumplir los retranqueos de edificación de la misma, sin que pueda ser computado como ELP.

1. Ámbito 1.7.6 Frente de San Andrés

Se elimina como tal ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo (tal y como se requería en anteriores informes),

suprimiéndose de la ordenación indicativa la plataforma de los futuros terrenos ganados al mar en la se pretendía llevar a cabo la actuación para la protección del frente del litoral urbano del núcleo costero.

La ordenación planteada para el ámbito 1.7.6 Frente de San Andrés tenía carácter indicativo y estaba sujeta al desarrollo del pertinente Plan Especial de Ordenación, siendo concebida a partir de los estudios previos de la obra marítima para la protección del oleaje del núcleo urbano de San Andrés, que encargó en su día la Autoridad Portuaria.

Con las instrucciones vertidas en esa ordenación indicativa se pretendía que la obra marítima de protección y defensa del oleaje del frente del litoral urbano de San Andrés, permitiera al propio tiempo dotar al barrio de una zona recreativa, de baño y de esparcimiento, y viabilizar el adecuado tratamiento de la avenida marítima para la mejora de la calidad urbana de ese entorno.

En la ficha del ámbito se hacía la indicación expresa de que su desarrollo estaba supeditado a la formulación de un PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DEL FRENTE DE SAN ANDRÉS, "*con las determinaciones vinculantes que se establezcan por las Administraciones públicas competentes que intervengan en la concreción de la actuación a realizar*". Esta frase obedecía a la existencia de tres organismos con competencias en el ámbito delimitado: dos estatales (Puertos del Estado y Dirección General de Costas) y la consejería del Gobierno de Canarias que ejerce las competencias autonómicas en materia de Costas.

En un primer momento, el informe de la DGU expresó lo siguiente: "*El frente marítimo de San Andrés figura como SUCO, ocupando espacio de litoral. Dada la inexistencia de urbanización consolidada, se estima que lo procedente es categorizar este frente marítimo con la categoría de SUNCNO.*".

Esto motivó la consideración del ámbito, en el documento anterior de la Revisión del PGO, como suelo urbano no consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo (SUNC), precisamente como se requería que se hiciera.

Sin embargo, en el informe que motiva el dictamen de la Ponencia Técnica, se dice respecto a este ámbito: "*En la propuesta PGO 2009, se denomina Ámbito 1.7.6. y se categoriza el DPM-T como SUNCNO, con la calificación de SG recreativo, derivado a PEO, (…). Se estima que el DPM-T debe clasificarse como Rústico de Protección Costera.*"

En consecuencia, para cumplir con esta exigencia de la DGU y dado lo expuesto en el nuevo informe de la Autoridad Portuaria, se suprime de la Revisión del PGO el ámbito 1.7.6 Frente de San Andrés. Y con ello, se elimina del documento la ordenación indicativa planteada para la actuación prevista en el frente del litoral urbano de San Andrés, entendiendo que deberá ser la Autoridad Portuaria quien establezca las determinaciones que considere oportunas a través del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

No obstante, con el fin de salvaguardar la coherencia del documento en lo que respecta a las respuestas dadas sobre este asunto a diversos colectivos en los sucesivos periodos de información pública a los que se ha sometido la Revisión del PGO, se propone incluir en la ficha del ámbito 1.7.1 una referencia a las obras marítimas necesarias para la adecuada protección del frente del litoral urbano de San Andrés.

2.- AUE-1 del Ámbito 1.7.1

En atención a lo expuesto en el informe y partiendo de lo expresado sobre las correcciones realizadas en la gestión y ejecución del suelo urbano consolidado, esta actuación urbanística se determina como Actuación Urbanística de Dotación (AUD), sujeta a planeamiento de desarrollo. Tal consideración se justifica principalmente por el interés público general que supone cualificar e incrementar la calidad ambiental en el espacio urbano del recinto delimitado y en su entorno; y porque supone la renovación parcial del suelo urbanizado sin alterar la trama urbana, con aumento de las dotaciones en función del incremento de edificabilidad, densidad o cambios de uso atribuibles a los terrenos incluidos en la actuación. En consecuencia, se trata de una actuación asimilable a las actuaciones de dotación previstas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLS 2008). En el informe correspondiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo se indican las razones de tal tratamiento basadas en el incremento que se produce de la edificabilidad.

Con el fin de concretar y ajustar de forma precisa y adecuada las determinaciones de la ordenación propuesta, se considera procedente remitir a Plan Especial (PE) el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa y detallada, por lo que el recinto delimitado queda sujeto a la formulación y aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente, de acuerdo a los objetivos, criterios y condiciones expresados en esta ficha..

16.1.2.2.-Ámbito 1.7.4.A La Ladera

NUEVA OBSERVACION:
Se encuentra en ARH de protección Ambiental de Laderas de PIOT, por lo que procede adecuar el límite del suelo urbano a sus determinaciones. El suelo está vacío y las pendientes del terreno superan el 50 % (DOG 112.3.). Se trata de la UA-LA23 del ámbito LA-53 en la Adaptación Básica del PGO, a desarrollar por Plan Parcial, sin que conste gestión alguna, por lo que no reúne condiciones para su consideración como Suelo Urbano.

Se mantiene su consideración como suelo urbano no consolidado ordenado –con una única unidad de actuación- ya que se trata de un suelo de escasa dimensión que se encuentra rodeado de un suelo urbano consolidado y delimita con un viario. Dicha clasificación supone un reajuste del ARH en los términos admitidos por el propio PIOT.
En cuanto al cumplimiento de estándares y dadas sus características, el ámbito se califica como de escasa entidad en aplicación de lo previsto en el artículo 36 del TRLOTENC y 2.1.7 de las NOP.

16.1.2.3.-Ámbito 1.7.4.B La Ladera

NUEVA OBSERVACION:
Se encuentra en ARH de protección Ambiental de Laderas de PIOT, por lo que procede adecuar el límite del suelo urbano a sus determinaciones, excluyendo los suelos no ocupados. Como consecuencia de la rectificación de errores señalados por la Ponencia Técnica, se han detraído del ámbito 1.7.4.A. SUNC 6.187 m 2 s, por ya estar ejecutados conforme al planeamiento vigente (se trata de una UA-LA22 del ámbito LA 53 en la Adaptación Básica), por lo que se re-categoriza como SUC y se incluyen en el ámbito

contiguo 1.7.2. El nuevo ámbito reducido incumple los estándares de cesión para suelos residenciales del arto 36. del TxRf.

En base a lo dispuesto en el Informe de Servicios de Planes Insulares del Cabildo, se procede a reclasificar la zona denominada Ladera B a Suelo Rústico en la categoría de Protección Paisajística (SRPP), en equivalencia con el ARH que le asigna el PIOT, Protección Ambiental 1 Laderas. Se exceptúa una parcela lindante con el Suelo Urbano que alberga una edificación unifamiliar, la cual queda clasificada como Suelo Urbano Consolidado (SUCO) al tener acceso directo a vía urbanizada.

16.1.3 AOU 1.8. Cueva Bermeja

NUEVA OBSERVACION:
Respecto a la parte del ámbito (1.8.3. y parte de 1.8.2.) que coincide con ARH de Interés Estratégico, deberá adecuar su ordenación a los criterios y determinaciones del PIOT (art.2.3.8.4.).

Se incorpora la correspondiente justificación en el apartado 4 del Anexo de la Memoria de Ordenación Territorial "Adscripción a las ARH del PIOT"

16.1.3.1-Ámbito 1.8.1. Cueva Bermeja Ladera Este

R	Subsanado

NUEVA OBSERVACION:
Si bien la parte superior del ámbito coincide con un ARH de Protección Ambiental -Laderas del PIOT, ya está ocupado parcialmente por el viario de acceso al núcleo. La mayor parte se califica como Espacio Libre -Área Ajardinada. Se requiere informe del Cabildo respecto a la adecuación de la ordenación propuesta a los criterios y determinaciones del PIOT y del CIAT respecto a sus competencias. Por otro lado, el SG de Parque Urbano que se adscribe a este ámbito no tiene condiciones para poder ser considerado como tal, conforme al art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Los terrenos afectados por ARH de Protección Ambiental – Laderas se clasifican como Suelo Rústico de Protección Paisajística, como el suelo colindante.
El SG de Parque Urbano pasa a calificarse como Espacio Libre de Protección (ELP).

16.1.3.2-Ámbito 1.8.2. Cueva Bermeja Ladera Oeste

A efectos de la canalización del cauce del barranco para su posterior ocupación por el viario de acceso al núcleo, es preceptiva la justificación requerida por la DOG 50.2. (NAO). La propuesta de accesos al núcleo de Cueva Bermeja, mediante dos viaductos sobre la autovía, (uno de ellos discurre entre dos torres de 10 plantas destinadas a oficinas) parece una solución desproporcionada (en atención a la DOG 84), cuando a ambos lados del núcleo hay sendas rotondas que admiten cualquier variable de acceso. Dada la proximidad al suelo urbano residencial de Cueva Bermeja se propone que el uso industrial existente (Fábrica de cemento) se declare fuera de ordenación para su sustitución, en su momento, por uso terciario ó industrial compatible con el residencial del entorno.

Respecto al punto primero, en el Plan de Riesgos incorporado, prevé la canalización de este barranco descubierto. El mismo está afectado al Noroeste por zonas de coluviales y avenidas. En esta propuesta se establece un viario que cubre dicho barranco. Se requiere informe sectorial del Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIAT). No se atiende a lo expresado en el epígrafe segundo respecto a la desproporción de los viaductos planteados. Respecto a la fábrica de cemento, se deja fuera de ordenación a partir de 12 años, hecho que no es admisible por cuanto que su uso es incompatible con el residencial lo es desde ahora y no dentro de 12 años. Con respecto a la propuesta de accesos al núcleo de Cueva Bermeja, también es necesario tener en cuenta el estudio de riesgos y requerir el informe del CIAT así como las rasantes resultantes y su incidencia en las tipologías edificatorias Ae 101-a y Ae 101-b propuestas para uso comercial y terciario que, además, presentan un error material gráfico en el Documento (no distingue las tipologías "a" y b en el cuadro). NOTA: este reparo se debió incluir en el Ámbito 1.8.3. siguiente.

Los terrenos afectados por el cauce del barranco pasan a clasificarse como SRPH y se delimitan fuera del ámbito de suelo urbano. Así mismo, se desiste de la ampliación del ámbito del suelo donde se preveían los nuevos viarios, pasando a clasificarse como SRPP.
Se clarifica el régimen de la fábrica de cemento en la ficha correspondiente y de acuerdo a lo señalado en el informe.

NUEVA OBSERVACION:
Si bien la parte superior del ámbito coincide con un ARH de Protección Ambiental -Laderas del PIOT, se pretende ocupar con viario y aparcamiento. En consecuencia, debe otorgarse a estos suelos la clasificación de rústico de protección ambiental que corresponda. Este ámbito, además del siguiente 1.8.3., se hayan incluidos en un área de interés estratégico previsto en los artículos 2.3.8.4. y ss. del PIOT, sometidos por tanto al régimen jurídico allí establecido

Los terrenos afectados por ARH de Protección Ambiental – Laderas se clasifican como Suelo Rústico de Protección Paisajística, como el suelo colindante.
La justificación de la parte de los ámbitos incluidos en el ARH de interés estratégico ya se incorpora en el punto anterior 16.1.3

16.1.3.3.-Ámbito 1.8.3. Zona de Accesos y Actividades

El uso terciario que se le asigna es incompatible con la existencia de los depósitos de combustible existentes que pertenecen al ámbito portuario.

Se mantiene el uso. No puede darse la convivencia con los depósitos de combustible del área portuaria, por lo que el desarrollo de estas parcelas estará supeditado a la desaparición de estas instalaciones

Se procede a incorporar en las OBSERVACIONES de la Ficha de dicho ámbito, en el Fichero de Ordenación Urbanística, el siguiente párrafo:

"La implantación de los usos terciarios quedará condicionada a la obtención de las licencias y autorizaciones pertinentes, con relación a la coexistencia o no con los usos industriales colindantes, y a las medidas correctoras que se requieran para tal implantación."

16.1.4. AOU 1.9. María Jiménez

16.1.4.1.-Ámbito 1.9.1.A. La Quebrada -San Juan

Se debe delimitar una Actuación Urbanística Específica (AUE) que englobe los terrenos de AGRICAN, tanto los que cede por estar afectados por el estudio de riesgos, como la manzana edificable que se crea con carácter de compensación, así como el espacio libre colindante con dicha manzana, que deberá ser cedido por la propiedad. La AUE está sujeta, conforme a normativa, a la cesión del 10 % de incremento de edificabilidad, en su caso. La ejecución está supeditada a la previa suscripción de convenio urbanístico incorporado al PGO, entre Ayuntamiento y propiedad.

Se delimita una AUE de 4.033 m 2 s, con una edificabilidad de 1 m 2/m 2 y 550 m 2 de ELP. Se requiere justificar cuantificar la dotación de cesión los incrementos de aprovechamiento a efectos de su consideración como Actuación de Dotación, conforme al art. 14 del D.L. 2/2008. Requiere informe del CIAT.

Se ha redelimitado la AUE, incluyendo exclusivamente el suelo en el que se produce el trasvase de la edificabilidad de las parcelas edificables propiedad de AGRICAN, que pasan a ser espacios libres públicos, a una nueva parcela propiedad del Ayuntamiento, que actualmente tiene el uso de espacio libre público, que se delimita al efecto de concentrar la edificabilidad residencial, que se trasvasa.

16.1.4.2.-Ámbito 1.9.4. Barrio Nuevo -El Valle

R	Subsanado

16.1.5 AOU 1.10. Valleseco

Las dotaciones docentes previstas en el PGO vigente se reducen considerablemente, sin tener en cuenta que el núcleo va a duplicar su población y sin que se prevean otros suelos para dicho uso. En definitiva, se propone revisar todos los parámetros urbanísticos de esta área en razón de las siguientes observaciones.

Ni se subsana ni se justifica.

En el tomo II.2 Memoria de la Información Pública se adjunta Informe favorable de la Consejería de Educación de 12 de noviembre de 2010 sobre las previsiones de la Revisión del Plan General sobre las infraestructuras docentes previstas.

16.1.5.1.-Ámbito 1.10.2. Acceso a Valleseco y UA 3 del Ámbito 1.10.4.

R	Subsanado

16.1.5.2.-Ámbito 1.10.3. El Rebolado -La Diana (Nuevos ámbito 1.10.2. y 1.10.3.)

Se detecta un error en el cálculo de la edificabilidad (30.000 m2 c) destinada a VP. No obstante, el ámbito presenta una edificabilidad (excluido el error) superior a 1.60 m21m2 incumpliendo el arto 36.1 a). del TxRf. Las UA RT 3, UA RT 4 Y UA

RT 5 no justifican su estimación como régimen transitorio. Es más, en el PGO vigente, se corresponden con las Unidades de Actuación LA 4 I 5 I 6 que presentan una edificabilidad media de 1,08 m2c1m 2s. Se recomienda no superar esta intensidad, lo que facilitará cumplir con los estándares legalmente establecidos.

La UA RT-1 no debe superar la edificabilidad que le asigna el PGO vigente.

- El error está subsanado.
- La UA RT2 (PGO vigente LA 4 Y Aprobación provisional UA RT3), según certifica el Ayuntamiento, es de régimen transitorio. No se entiende que siendo de régimen transitorio su intensidad pase de 0,84 m 2 c/m 2 s a 1,60 m 2 c/m 2 s, reduciéndose el Espacio libre asignado por el planeamiento vigente.
- Las UA RT 4 Y UA RT 5 se corrigen respecto a su consideración como régimen transitorio y se denominan UA 3 y UA 4, pero incumplen los estándares del artículo 36 del TxRf para suelos residenciales.
- Estas dos UA están en ARH de Protección Territorial del PIOT, por lo que deben acomodar la clasificación del suelo a los criterios y determinaciones establecidos en el PIOT (arts. 2.3.7.1. Y 2.3.7.2.).

La UA RT2 (PGO vigente LA 4 y Aprobación provisional UA RT3), según certifica el Ayuntamiento, es de régimen transitorio. El coeficiente de edificabilidad asignado en el Proyecto de Reparcelación aprobado y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad es de 1,50 m2/m2.
Aún suprimiendo el régimen transitorio de las UA 3 y 4, tales unidades no alcanzan los estándares exigidos por el artículo 36, ya que, dadas sus características, el ámbito donde se incluyen se califica como de escasa entidad en aplicación de lo previsto en el artículo 36 del TRLOTENC y 2.1.7 de las NOP.
En relación con el ámbito de suelo urbano que está incluido en el ARH de Protección Territorial del PIOT se ha incorporado una justificación expresa en el ANEXO de la Memoria de Ordenación Estructural "Adscripción a las ARH del PIOT", de conformidad con lo señalado en el presente informe y en el informe del Cabildo Insular.

16.1.5.3.-Ámbito 1.10.4. La Cardonera Baja

R	Subsanado

16.2. ÁREA ESTRUCTURAL AE-2 CENTRO-COLINAS.

16.2.1. AUO 2.3. Muelle de Enlace

NUEVA OBSERVACION:
Se establecen determinaciones de ordenación pormenorizada en el ámbito que, a su vez, se remite a Plan Especial de Ordenación del Puerto: Tipologías Ae-92, Ae-93 y Ae-94. Si bien se plantea que estas determinaciones son indicativas, al no tratarse de un instrumento de desarrollo del PGO, no resulta apropiado darle parámetros de ordenación al PEO (art. 18 de la Ley de Puertos del Estado).

Se elimina la aplicación de parámetros a las parcelas no lucrativas del Puerto y, por lo tanto, se eliminan también estas tipologías.

16.2.2. AUO 2.4. La Alegría

16.2.2.1.-Ámbito 2.4.1. La Alegría – Tahodio

Respecto al Polígono PL-C5, categorizado por el PGO vigente como SUNC y destinado a espacios libres y equipamientos, el documento lo categoriza como Urbano Consolidado (Actuación Específica 1). No cumple las condiciones previstas en el arto 51 TxRf, por lo que mantenerse como SUNC y cambiar la AUE-1 como Unidad de Actuación, con los límites y determinaciones del arto 36 del TR. Se deberá recoger, en el Programa de Actuaciones, que la ejecución del nuevo campo de fútbol se realizará en el primer cuatrienio y la unidad de actuación en el segundo cuatrienio. No obstante, podrá adelantarse el desarrollo de la unidad si se ejecuta previamente el nuevo campo de fútbol.

No se subsana el reparo, manteniéndose en SUC y estableciendo una AUE 1, no calculándose el incremento de aprovechamiento. No puede alegarse una actuación de Dotación sino de "Des-Dotación", puesto que en el PGO vigente la totalidad del polígono era para uso público. Así mismo, no se garantiza la previa ejecución del Campo de Fútbol en la ARU 1 contigua. En consonancia con lo expresado anteriormente, se debe categorizar como SUNC todo el ámbito, sujeto a los estándares legales que le son de aplicación.

Se recategoriza el suelo como urbano no consolidado en los ámbitos de la AUE-1 y ARU-1.
En el primero de los casos pasa a conformar un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado ordenado denominado ámbito 2.4.5 La Alegría-José Martí de gestión privada, que deberá desarrollarse conforme las instrucciones señaladas en la ficha correspondiente.
En cuanto al ARU-1, pasa ahora a se un ámbito de suelo urbano no consolidado (ámbito 2.4.4 La Alegría-El Puerto), se mantiene su delimitación y se establece como un área de rehabilitación integral UA-ARU quedando supeditada su ordenación y desarrollo a la previa formulación del Plan especial correspondiente o a la inclusión de la ordenación pormenorizada completa en la Revisión del Plan Especial de Ordenación. Las condiciones para su desarrollo quedan establecidas en la ficha de ordenación correspondiente.

16.2.2.2.-Ámbito 2.4.2. Ladera de La Alegría

R	Subsanado

NUEVA OBSERVACION:
El Espacio Libre que se ha clasificado como SUCO, en el PGO vigente está clasificado como Suelo Rústico, mientras que en el PIOT se adscribe a un ARH de Protección Ambiental 1 Laderas. Por otro lado, tal ya como se expresa en el apartado 15.2. del presente informe, el área supera el 50 % de pendiente. Por todo ello, procede desclasificar el espacio y mantener la categoría de Suelo Rústico de Protección de Entornos del PGO vigente.

Los terrenos afectados por ARH de Protección Ambiental – Laderas pasan a clasificarse como Suelo Rústico de Protección Paisajística, como el suelo colindante.

16.2.2.3.-Ámbito 2.4.3. La Alegría – Pista Militar

NUEVA OBSERVACION:
Este ámbito se incorpora ex-novo procedente de la eliminación parcial del SSU 2.1. Valle Tahodio. Se clasifica el ámbito de 7.900 m 2S como SUNCO estableciéndose una única UA que cumple con los estándares del arto 36 del TxRf. No obstante, en el documento que se

sometió al trámite de información pública en julio de 2009, se clasificaba como Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado, por lo cual se entiende que es un cambio sustancial.

La clasificación como SUNCO responde a las observaciones del informe. Dado su carácter de sustancial este cambio deberá ser objeto de nueva información pública.

16.2.3. AOU 2.5. Residencial Anaga

16.2.3.1.-Ámbitos 2.5.1. y 2.5.2. Residencial Anaga I y 11

Los ámbitos que conforman Residencial Anaga cuentan con Plan Parcial aprobado y ejecutado en su totalidad, al que remite el Plan General como Planeamiento remitido (deberá valorarse si procede la pervivencia del Plan Parcial de Residencial Anaga). En este contexto, en cuanto a la AUE 1, dentro del ámbito 2.5.2, se introduce una nueva ordenación singular, que contradice las determinaciones del Plan Parcial que el Plan General considera vigentes para el resto del Sector, modificándose, en este caso tanto la tipología de vivienda unifamiliar con ocupación máxima del 33% y una altura de 3 plantas (1 m2c/m2s), a residencial colectiva en bloque, ocupación del 60 %, 7 plantas y una edificabilidad de 3 m2c/m2parcela (equivalente a 1,73 m2c/m2s de la actuación). Además, en la ficha correspondiente se prevé la cesión, como espacio libre, de un terreno de 2.360 m2, situado en ladera, con una pendiente superior al 60% y con el mandato expreso de su mantenimiento en estado natural, hecho que invalida su uso como espacio libre utilizable. Con el fin de evitar reserva de dispensación, si bien se entiende justificado el cambio de tipología en función de la excesiva pendiente de la zona, debe eliminarse el incremento de edificabilidad y ponderar la densidad que pueda originar.

En cuanto a las condiciones específicas de ejecución de las parcelas vacantes, debe tenerse en cuenta que es materia de Ordenanza de Edificación/Urbanización, por cuanto atiende aspectos morfológicos de implantación de la edificación, artículo 40 del TxRf. En la tipología Ae 99, si bien se cambia de ciudad jardín a edificación abierta, debe ponderarse los parámetros de densidad adecuados al entorno.

Se debe incluir una observación señalando que la parte del ámbito afectada por el Parque Rural de Anaga estará supeditada a las determinaciones del Plan Rector de Uso y Gestión.

- Incorpora la ordenación del Plan Parcial, pero alterándola.
- Al remitir la ordenación de determinadas parcelas a Estudio de Detalle, haciendo referencia específica a la numeración de las mismas contenidas en el Plan Parcial, sin que conste tal numeración en el presente documento. Se debe incorporar el plano parcelario del Plan Parcial a las determinaciones específicas del ámbito 2.5.2 Residencial Anaga II.
- Así mismo, no se aprecia en la documentación gráfica los recintos remitidos a ordenación detallada, por lo que no se puede determinar si se refiere a manzanas completas o unidades urbanas equivalentes, conforme establece el art. 38 del TxRf. Así mismo, le fija condiciones específicas de urbanización y edificación que altera la altura de los muros del actual Plan Parcial y demás condiciones morfológicas, en contra del art. 40 del TxRf, por entender que son ordenanzas.

- En el ámbito 2.5.2., en cuanto a la AUE-1 aludida en el dictamen, aumenta la edificabilidad y la densidad de viviendas del PGO vigente: se le fija un máximo de 68 viviendas, hecho que no solventa la ponderación solicitada por cuanto en la zona contigua el número de viviendas en agrupación es de una por cada 400m²s (La AUE tiene 6.934 m²s, equivalente a 17 viviendas).
- La parcela a la que se asigna la tipología Ae-99 incrementa la edificabilidad permitida por el Plan Parcial vigente (33% de ocupación, 3 plantas = edificabilidad 1,00m²c/m²s) y una vivienda cada 400m². La Ae-99 permite 17 viviendas en 5 plantas escalonadas con una edificabilidad de 1,20m²c/m²s. Se estima no concordante con la zona, por lo que resulta contraria a lo prevenido en el art. 44.1.b) del TxRf.

- Se remiten a Estudio de Detalle cada una de las parcelas situadas ladera abajo del Ámbito, sin que sea, por lo tanto, necesario hacer referencia a la numeración del Plan Parcial.
- Se modifican las Condiciones de Específicas de la Edificación de la ficha del Ámbito.
- Se elimina la AUE-1, manteniendo la parcela de plaza comercial tal y como provenía del Plan Parcial con su edificabilidad correspondiente. Por lo tanto, no se traslada esta edificabilidad a la parcela residencial, ni se cede esta parcela al Ayuntamiento como plaza pública, tal y como proponía la AUE.
- Las parcelas residenciales asignadas a la Zona de Edificación Ae-9 (antes, Ae-6 y Ae99) proceden de una agrupación de parcelas asignadas en el planeamiento anterior a la tipología de Ciudad Jardín Extensiva. Los parámetros de la Zona de Edificación Ae-9 son los provenientes de dicha tipología y sus condiciones, las reflejadas en la ficha de la Zona de Edificación.

16.2.4.-AOU 2.6. El Toscal

El Área de Ordenación Urbana El Toscal, que engloba los ámbitos de suelo urbano consolidado La Marina-Avenida de Anaga y Toscal-Centro se considera un área saturada de uso residencial, al superar el planeamiento vigente más de 12.000 m2 construidos de uso residencial por hectárea, por lo que es de aplicación la limitación establecida en el artículo 34.c) del TxRf, que prohíbe incrementar la edificabilidad media y la densidad global permitida por el planeamiento anterior en estas zonas. En este sentido, deberá recogerse una justificación específica que acredite que no existe un aumento de la edificabilidad. Así mismo, se estima que no debe disminuir la superficie de espacios libres y dotaciones respecto del planeamiento vigente.

No se atiende al requerimiento. Si bien en la ficha del ámbito 2.6.2. se dice que este ámbito no supera las limitaciones del art. 34 del TxRf, cuando el mismo presenta 443.849 m2c de edificación residencial en un ámbito de 193.924 m2s., lo que equivale a superar 22.800 m2 de edificación residencial por hectárea, en las que se incluye nuevas edificabilidades residenciales sobre suelos de espacios libres y dotaciones del planeamiento vigente. Ejemplo: AUE 4 (parque BOP), AUE 3 (Patio de la manzana 278) y ARU 1 (Dotación: Edificio Sindical).

La AUE 4 se elimina, quedando la ordenación recogida en la Adaptación Básica.
La AUE 3 se corrige no generando ningún aumento de edificabilidad residencial con respecto a la que ya tenía asignada la manzana en el planeamiento vigente.

La ARU 1 (Dotación: Edificio Sindical) desaparece y se restablece la ordenación y uso vigente.

16.2.4.1.-Ámbito 2.6.2. Toscal -Centro (En este PGO ámbitos 2.6.2. y 2.6.3.)

En el recinto del Conjunto Histórico declarado BIC, el Plan General debe remitir la ordenación a la que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se apruebe en desarrollo de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias y, hasta tanto, habrán de respetarse las alineaciones y rasantes existentes y su ordenación indicativa.

No se atiende al requerimiento. Si bien se indica que la ordenación pormenorizada que presentan tiene carácter indicativo y se remite al PEO del Conjunto Histórico, ésta altera las alineaciones existentes y la ordenación contenida en el PGO vigente. Su categoría debe ser SUC-IC, de interés cultural. Cabe invocar que el art. 30 de la Ley 4/1999 del Patrimonio Histórico de Canarias establece que la "ordenación y gestión del área afectada por la declaración de BIC se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación." Por su parte el artículo 31 del mismo Texto legal determina entre el contenido básico de los planes especiales, entre otros: a) "la normativa reguladora de la edificación así como las obras y usos admitidos; b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso rehabilitación y remodelación de inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados." Asimismo conviene destacar la prohibición contenida en el arto 34.d). del TxRf sobre Normas comunes a los Conjuntos Históricos de la misma ley al disponer que los PGO no podrán establecer modificaciones en las alineaciones y rasantes tradicionales, excepto cuando se contemplen específicamente en los Planes Especiales de Protección por contribuir positivamente a conservar el carácter del conjunto.
Por lo expuesto, e invocando la legislación concurrente en la materia, lo que procede en las áreas declaradas BIC es mantener la ordenación del planeamiento anterior sujeta al régimen de autorizaciones prevenida en el artículo 33 de la citada ley 4/1999, hasta se produzca la aprobación del preceptivo Plan Especial.
Por otra parte señalar que las limitaciones del arto 34. c). afectan igualmente a las zonas BIC.

Por tanto, las ARU 1 y 2 son incompatibles con el objeto de ·protección causa de su delimitación como Conjunto Histórico, pudiendo el PEO actuar mediante la delimitación de AUE-AA al tratarse de SUCo En este sentido, la AUE 4 (Boletín Oficial de la Provincia), no cumple el objetivo legal que para las actuaciones de dotación establece el artículo 14 del TxRf 2/2008, toda vez que se incorpora edificabilidad residencial disminuyendo la dotación de espacios libres existente en el PGO vigente. Igualmente, la AUE-3 genera edificabilidad residencial en un área saturada sin que aporte dotación alguna.

- Se procede a categorizar el ámbito 2.6.3 Toscal Conjunto Histórico como Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUC-IC), dejando remitido su desarrollo al "Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Toscal" (PEP). Se elimina toda la ordenación indicativa, salvo los sistemas generales existentes.
- AUE-4 y AUE-3 del ámbito 2.6.2 Toscal Centro: Ver contestación al apartado 16.2.4.

16.2.4.-AOU 2.7. Centro

16.2.4.1.-Ámbito 2.7.1. Fachada Marítima

El Sistema General Viario denominado Vía Marítima se proyecta en vía deprimida, generando una trinchera desde el Cabildo hasta el edificio de Hacienda, que produce un gran impacto, recomendándose reestudiar las posibles alternativas a la misma (túnel por debajo de la cota del cauce del Barranco de Santos), en coordinación con la Autoridad Portuaria al invadir el espacio portuario.

Este tramo se encuentra en ejecución. Se remite a informe de la Consejería de Obras Públicas.

16.2.4.2.-Ámbito 2.7.2. La Concepción y 2.7.3. Centro -Plaza España

NUEVA OBSERVACION:
Se requiere delimitar e incluir en un solo ámbito de ordenación homogénea el recinto declarado Conjunto Histórico "Antiguo Santa Cruz", mediante Decreto 299/2007, de 31 de julio, y categorizarlo como SUC de interés cultural, remitiéndolo a PEO, por lo que en dicho recinto le será de aplicación lo mismo que para los Conjuntos Históricos de El Toscal y los Hoteles. Por ello, debe suprimirse cualquier variación de su ordenación y gestión, en especial la remonta de edificios catalogados que altere la del PGO vigente. El otorgamiento de licencias está supeditado a lo establecido en el arto 54 de la ley 4/1999.

Se procede a redelimitar el Ámbito 2.7.2 La Concepción para adaptarlo al recinto declarado Conjunto Histórico "Antiguo Santa Cruz", categorizándolo como Suelo Urbano de Interés Cultural (SUC-IC). Se elimina la ordenación indicativa del Ámbito 2.7.2, salvo los sistemas generales existentes, y se deja remitido al "Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Antiguo Santa Cruz" (PEP).

16.2.5.-AOU 2.8. El Cabo

16.2.5.1.-Ámbito 2.8.1. San Telmo

Al igual que el apartado anterior, el sistema viario previsto invade el área portuaria, se aprecia, además, que el tráfico de salida de la vía portuaria emerge al frente de la ciudad desde el nudo de San Sebastián/San Telmo hasta la rotonda de Tres de Mayo, con el consiguiente impacto ambiental que elfo produce, se recomienda un estudio de movilidad que garantice el correcto funcionamiento de la confluencia de este tráfico pesado con el resto del tráfico de la ciudad.

Se remite al informe de la Consejería de Obras Públicas de fecha de entrada. 3/06/2010.

16.2.5.2.-Ámbito 2.8.2. San Sebastián

NUEVA OBSERVACION:
Se establece, ex-novo, la AUE 1 que incrementa la edificabilidad residencial prevista en el PGO vigente en 3.100 m2c de uso residencial en un área saturada que supera los 13.000 m2c de uso residencial por Hectárea, en contra de lo prevenido en el art. 34 del TxRf. Si bien en la ficha no se alude a un convenio suscrito por la propiedad (Tomo 2.4 Anexo de Convenios Urbanísticos 11, convenio nº 1) donde se otorga incremento edificatorio a cambio de una planta de oficinas además de 70 m2 de locales en la planta baja con la parte correspondiente de aparcamientos. Al margen de las valoraciones pertinentes señaladas en el epígrafe de convenios del presente informe, si se justifica la necesidad de

dotación de una planta de oficinas en esa manzana, hay que observar que se encuentra en un área saturada y que dicho AUE no puede superar 650 m2 c por 5 plantas (3.250 m2c) de uso residencial que le permite el PGO vigente. (El presente documento le otorga 6.350 m2c de uso residencial).

Se procede a eliminar la AUE-1 prevista en el Documento de Revisión del Plan General, adecuando dicho recinto a la ordenación establecida por el planeamiento vigente (Adaptación Básica al DL1/2000).

16.2.5.3.-Ámbito 2.8.3. Cuatro Torres

NUEVA OBSERVACION:

- El Cabo es un área saturada, donde el planeamiento vigente supera los 13.000 m2c de edificación residencial. Por ello, deben revisarse las tipologías AR 12 Y AR 13, a efectos de eliminar el incremento de edificabilidad residencial.
- Así mismo, la Ae-2 tiene una edificabilidad asignada por el PGO vigente de 1.60 m2c/m2s de parcela bruta, mientras que el PGO 2009 le asigna 1,94 m2c/m2s (superficie bruta de la UA-RT -2), por lo que, conforme al art 34 del TxRf, le es de aplicación la misma limitación respecto al incremento de edificabilidad.

- La parcela a la que se le asigna la Zona de Edificación AR-13 está destinada al uso de oficina y, por lo tanto no tiene edificabilidad residencial.
- La parcela a la que se le asignaba la Zona de Edificación AR-12 se le ha asignado una Abierta específica Ae-15, que mantiene la edificabilidad que le correspondía según la AR-13, aunque se le impone una superficie máxima residencial, que es la que le corresponde según el planeamiento actual. El resto de la edificabilidad será para destinarla al uso terciario.
- La parcela a la que se le asignaba la Zona de Edificación Ae-2, ahora Ae-14, se le asigna la edificabilidad que proviene de la Modificación Puntual (5-5-2004), 6.563,20 m².

16.2.6 AOU 2.9. Los Lavaderos

16.2.6.1.-Ámbito 2.9.1. Los Lavaderos

Las determinaciones del Plan Especial de Ordenación previsto para este ámbito suponen la total renovación del barrio (incluso con reposición de la mayoría de las viviendas existentes), por lo que debe recategorizarse como SUNC de renovación integral, remitiendo la re-ordenación y gestión pública al planeamiento de desarrollo correspondiente manteniendo las condiciones propuestas.

No se subsana, en cuanto a que se mantiene la categoría de suelo como SUC, en lugar de SUNC de renovación integral. Se crea un ARU de gestión pública (que debe ser una UA) sin especificar el concreto sistema de gestión (art. 97 del TxRf). Debe valorarse la procedencia de tramitación del Plan Especial dado que la ordenación pormenorizada está contenida en el propio documento con carácter vinculante.

Se subsana el reparo al procederse a la delimitación de un área de renovación urbanística integral (UA-ARU) conforme las determinaciones establecidas en las Normas de Ordenación pormenorizadas, recategorizando el suelo a urbano no consolidado y remitida su ordenación a un Plan Parcial de Ordenación. SE

establece la gestión pública del ámbito por el sistema de cooperación.

16.2.6.2.-Ámbito 2.9.2. Las Mesetas

R	Subsanado, excepto:

Deben tenerse en cuenta las limitaciones que establece el PRUG para el área incluida en el Parque Rural.

Existe una contradicción sobre la clasificación de suelo de la parte superior incluida en el Parque Rural de Anaga que lo clasifica como suelo urbanizable sectorizado y el PGO como suelo urbano no consolidado.

Se subsana el reparo. El desarrollo de todo el ámbito se remite a un Plan Parcial de Ordenación en suelo urbano no consolidado. En la parte del sector incluida el Parque Rural de Anaga la edificación se desarrollará bajo las instrucciones, que derivan de la aplicación de las determinaciones correspondientes del Plan de Uso y Gestión del Parque.

16.2.7 AOU 2.10. Los Hoteles

16.2.7.1.-Ámbito 2.10.4. Pino de Oro

Las parcelas con tipología Ae -83 se hallan en el ámbito del BIC Los Hoteles, por lo que la tipología específica debe de ser analizada en el Plan Especial sectorial correspondiente, salvo informe previo vinculante de Patrimonio. Se delimita una AUE/1 entre cuyos objetivos está la ejecución de una calle, sin que en los planos correspondientes de gestión aparezca calle distinta a la ya ejecutada. Además, se debe recordar que al estar en el ámbito del BIC, el Plan General no puede alterar las alineaciones ni rasantes (Artículo 34.d) del TxRf). Debe eliminarse la citada AUE o remitir su delimitación al Plan Especial. Se recomienda estudiar la posibilidad de ubicar aparcamientos en el patio del antiguo Colegio Alemán, actual Escuela de Idiomas.

No se subsana. Si bien se indica que la ordenación pormenorizada que presentan tiene carácter indicativo y se remite al PEO del Conjunto Histórico, su categoría debe ser SUC, de interés cultural. Por lo que debe suprimirse cualquier variación de su ordenación y gestión que altere la del PGO vigente. El otorgamiento de licencias está supeditado a lo establecido en el art. 54 de la Ley 4/1999. Por tanto, no proceden las tipologías específicas Ae-83 y Ce-3.7. Le es de aplicación lo mismo que se expresó para el ámbito 2.6.2 El Toscal.

Se procede a categorizar el ámbito 2.10.4 Pino de Oro como Suelo Urbano de Interés Cultural (SUC-IC), dejándolo remitido al "Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro" (PEP), por lo que se elimina la ordenación indicativa del Ámbito, salvo los sistemas generales existentes.

16.2.7.2.-Ámbito 2.10.5. Colinas Bajas

En el ARU 1 (Plaza de Toros) se debe definir con carácter finalista la ordenación del Suelo Urbano y no establecer alternativas a voluntad de la propiedad, como conservar la Plaza de Toros ó sustituirla, en cuyo caso, se recomienda la regularización de la alineación de la Rambla. Se debe concretar la

edificabilidad de tal manera que coincida la señalada en el fichero de ordenación y la ficha de la tipología AE69.

- Se concreta la edificabilidad optando por la más alta: de 9.500 m2c se pasa a 13.800 m2c.
- Se considera una actuación de dotación dentro de la trama urbana y, por tanto, debe considerarse como una de las AUE de este PGO.
- Debe concretarse la edificabilidad que le corresponde a la Administración pública en función de los suelos aportados a la actuación.

El ARU-1 del documento anterior pasa a tener ahora la consideración de actuación de dotación en suelo urbano consolidado al incrementarse las edificabilidades sobre las previstas en el planeamiento vigente. Por ello esta AUD se remite a un plan especial para su desarrollo y ordenación pormenorizada, estableciéndose las condiciones específicas del referido plan especial en la ficha de ordenación detallada correspondiente. Se señalan los elementos vinculantes de la ordenación. El incremento de las dotaciones en función del incremento del aprovechamiento sobre el previsto en el planeamiento que se revisa (Adaptación Básica PGOU-92) se concretará en el momento de desarrollarse el PE y en función de la legislación que en ese momento le sea de aplicación.

16.2.7.3.-Ámbito 2.10.6. Los Hoteles – Plaza de Los Patos

Respecto a la AUE-1 (Colegio Hispano -Inglés), la reordenación propuesta queda a expensas de lo que determine el planeamiento especial del ámbito BIC donde se incluye. Se debe recordar que al estar en el ámbito del BIC, el Plan General no puede alterar las alineaciones ni rasantes (Artículo 34.d) del TxRf).

Idem que en el ámbito 2.10.4. Por tanto, no procede la tipología específica Ae-7

Se procede a categorizar el ámbito 2.10.6 Los Hoteles – Plaza de Los Patos como Suelo Urbano de Interés Cultural (SUC-IC), dejándolo remitido al "Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro" (PEP), por lo que se elimina la ordenación indicativa del Ámbito, salvo los sistemas generales existentes.

16.2.8.-AOU 2.11. Rambla de Pulido -Duggi

16.2.8.1.-Ámbito 2.11.1 Rambla de Pulido y 2.11.2. Duggi

NUEVA OBSERVACION:
El área 2.11. es un área colmatada al superar, en el PGO vigente, los 20.000 m2c de edificabilidad residencial por Hectárea, por lo que la AUE-3 del ámbito 2.11.1. no puede introducir nueva edificabilidad residencial (art. 34 del TxRf), apartándose del objeto legal de las actuaciones de dotación ya que disminuye el equipamiento actual sustituyéndolo por uso residencial. Por el mismo motivo, la AUE-1 del ámbito 2.11.2. no puede incrementar la misma.

En el ámbito 2.11.1 se elimina la AUE. Se establece un uso comercial en el

ámbito de la antigua AUE-3 con lo que no se incrementan los incrementos de aprovechamientos residenciales en área saturada.
En cuanto al ámbito 2.11.2, se delimita una actuación de dotación al tratarse de una renovación parcial de la urbanización en suelo urbano consolidado y justificada por el incremento de edificabilidad que se prevé. Se remite su concreta ordenación al correspondiente PE que será quien determine las dotaciones que se tengan que prever en función del incremento de aprovechamiento sobre el establecido en el planeamiento que se revisa (Adaptación básica PGOU-92). El aprovechamiento residencial no se incrementa.

16.2.9.-AOU 2.12. La Salle

16.2.9.1.-Ámbito 2.12.3. La Victoria (ahora ámbito 2.12.1.)

La AUE 1 (Policía Nacional), con tipología Ae-S7, supone la introducción de uso residencial sobre una parcela calificada actualmente como SG-EC en un área colmatada con edificabilidad residencial superior a 12.000 m2clHa, por lo que se incumple lo prevenido en el artículo 34.c) del TxRf.

No se atiende al reparo, ni se estima admisible la alteración de los ámbitos en el sentido de localizar dicha tipología dentro de un ámbito de menor densidad a costa de incrementar la contigua, sin que ello altere la densidad del área. Así mismo, no se estima adecuado eliminar una dotación pública en el PGO vigente para introducir 250 viviendas.

Se elimina la AUE, ya que al tratarse de un área saturada se mantienen las condiciones de edificabilidad y usos establecidos en el planeamiento que se revisa.

16.2.9.2.-Ámbito 2.12.2 La Salle

NUEVA OBSERVACION:
La manzana esquina Tres de Mayo, La Salle, Calderón de la Barca, en la aprobación provisional, así como en el documento que se sometió al trámite de información pública en 2009, tenía 10 plantas en edificación cerrada y ahora se ha reducido a 6 plantas en edificación cerrada. Se estima que se trata de una alteración sustancial.

Se establece la ordenación y parámetros establecidos en el planeamiento vigente (Adaptación Básica)

16.2.10.-AOU 2.13. Las Colinas

16.2.10.1.-Ámbito 2.13.2 La Ninfa

La edificación que se encuentra al lado de la antigua Escuela de Idiomas, actual Dirección General de Telecomunicaciones, con tipología M (zona de mantenimiento de la edificación), debe ajustarse a la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 24 de mayo de 2007. Como se hará referencia en la parte del informe relativo a la normativa, debe clarificarse el régimen jurídico de la citada tipología, a fin de que no permita mantener edificaciones sujetas a demolición por sentencia judicial.

No se ha subsanado. En la ordenación pormenorizada se sigue manteniendo la misma tipología.

Se mantiene la misma Zona de Edificación, cuya definición está expresada en el artículo 4.1.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada y su régimen jurídico en su apartado 3.
Independientemente de ello, se informa de la existencia del "Auto resolviendo el Incidente" de fecha 15 de abril de 2008 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda del Procedimiento Ordinario 471/1995.

NUEVA OBSERVACION:
En el Fichero del ámbito, la tipología Ae-88 aparece como SG Social -Asistencial (sin aprovechamiento) en la que se delimita la AUE-1, mientras que en la ficha de desarrollo de la misma aparece como un Equipamiento privado Socio Asistencial con aprovechamiento lucrativo. Debe resolverse la contradicción existente sobre el dominio público ó privado del suelo y, en función de ello determinar el sistema de actuación.

Se califica la parcela como SL SAS, con las condiciones edificatorias en la ficha de tipología Ae-20. El suelo ya es público.

16.2.10.2.-Ámbito 2.13.7. Las Laderas

La AUE-1 presenta pendientes acusadas, por lo que debe excluirse de su ámbito aquellos terrenos con pendiente superior al 50%.

No se justifica el cumplimiento. Dado que no tiene condiciones de suelo urbano (art. 50 del TxRf), se debe clasificar como rústico.

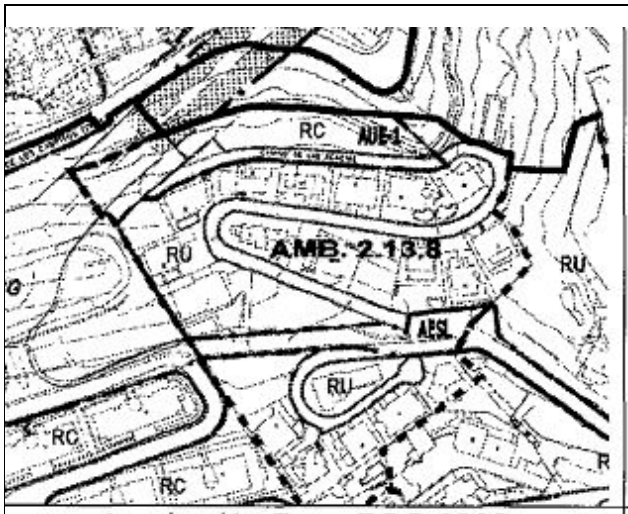
Se procede a eliminar la AUE-1 de dicho ámbito, puesto que presenta pendientes superiores al 50%, categorizando el suelo como Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).

16.2.10.3.-Ámbito 2.13.8. Las Acacias

La AUE-1 presenta pendientes acusadas, por lo que debe recogerse igual mención que respecto a la AUE anterior

.

No se ha subsanado estrictamente el incumplimiento, por cuanto los suelos de pendiente superior al 50 % se mantienen dentro de la AUE, aunque se califican como SG LP, lo que no resulta contradictorio con el acuerdo de la Ponencia Técnica. El área de edificación y el EL privado deben calificarse como Sistema General Viario (Vía de Cornisa) y no como área ajardinada.



Se procede a eliminar la AUE-1 de dicho ámbito, puesto que presenta pendientes superiores al 50%, categorizando el suelo como Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN).
Del recinto que ocupaba dicha AUE-1 se delimita una parcela edificable en suelo urbano consolidado, con frente a la vía del Camino de Las Acacias ya existente. Constituye un reajuste de delimitación del suelo urbano y reúne las condiciones del art. 51.1 del TxRf.

16.2.10.4.-Ámbito 2.13.9. Salamanca Alta

Se deben revisar las tipologías C-3 y AR-5 asignadas, puesto que altera notablemente los parámetros del Plan Parcial Salamanca Chica y Colinas de Bellomonte (Los parámetros deben ser los de Ciudad Jardín Intensiva: 40% de ocupación, 3 plantas de altura).

No se ha subsanado en su integridad. Se ha instaurado la tipología equivalente a Ciudad Jardín Intensiva AU-1 (40% de ocupación, 3 plantas de altura), pero se ha mantenido el error en cuanto a la edificabilidad (1,42m²cm²s), matemáticamente imposible de materializar.

En la ficha de la Zona de Edificación A-U1 se indica que la edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar conjuntamente las condiciones de ocupación máxima y de la altura de la edificación, en este caso, 40% y 3 plantas.

16.2.11.-<u>AOU 2.14 Salamanca</u>

16.2.11.1.-Ámbito 2.14.1. Salamanca -Rambla (Ahora, parcialmente, se denomina 2.14.2. Salamanca -Barranco de Santos)

La AUE -1 comporta un Ámbito de Renovación Urbana (antes UA-CH.2) y, por tanto, requiere su calificación como Actuación de Renovación Urbana (ARU). Conjuntamente con la AUE-2, deben justificar que no superan la limitación

establecida en el artículo 34.c) del TxRf. Verificar la edificabilidad asignada en la ficha y la de la normativa de ordenación pormenorizada para la Ae-89. Los Equipamientos Estructurantes "Culturales" entre el Teatro Baudet y La Rambla deben tener la calificación de Sistemas Generales, a efectos de su obtención, por cuanto no se le puede exigir a un particular tal requerimiento. Como alternativa, y con el fin de permitir el cambio de uso sin necesidad de Revisión del PGO y evitar así una vinculación singular sobre la propiedad, deberá eliminarse el calificativo de "Estructurante" y delimitarse según el artículo 148 del TxRf.

1. El área 2.14. Salamanca es un área saturada, toda vez que el planeamiento vigente supera los 14.000 m2 c de edificabilidad residencial por Hectárea, por Id que le son de aplicación las limitaciones del arto 34 del TxRf.
2. La ARU 1 (denominada AUE-1 en el PGO 2006), como quiera que recientemente se ha urbanizado la vía del Barranco de Santos, ahora está íntegramente inserta en la trama urbana, por lo que debe mantenerse como AUE; no obstante, no puede superar la superficie residencial que le otorga el planeamiento vigente.
3. De igual manera, en la AUE-2, la edificabilidad residencial no puede superar la que le otorga el PGO vigente.
4. Se ha eliminado el carácter estructurante del equipamiento cultural en la Fábrica de Tabacos la Victoria y Cinema Victoria pero no se delimita ningún ámbito a efectos de lo establecido en el art. 148 del TxRf, toda vez que se lo obliga a destinar el 50 % de la edificabilidad (baja y primera) a Equipamiento Cultural mientras que, genéricamente, todos los bienes catalogados tienen uso sin definir. No se justifica tal exigencia.

1.- Se corrigen aquellos incrementos de edificabilidad residencial en relación a la prevista por el planeamiento vigente para esta Área considerada como saturada, tomando las determinaciones que se explican en los puntos siguientes.
2.- La antigua ARU-1 se redelimita teniendo ahora la consideración de una actuación de dotación al tratarse de una renovación parcial de la urbanización y incrementar su edificabilidad sobre el planeamiento vigente. Dicha AU-AUD-1 se remite a Plan Especial de Ordenación con las condiciones específicas señladas en la ficha correspondiente, garantizándose en todo caso no incrementar los aprovechamientos residenciales sobre los ya previstos en la adptación básica.
3.-En cuanto a la AUE-2 se elimina la misma reestableciendo la ordenación del planeamiento vigente en cuanto a volumetría y alineaciones de la vía y admitiendo usos terciarios en la parcela. No se incrementa la edificabilidad sobre el planeamiento vigente(Adpatación Básica PGOU-92)
4.- En lo referente a la Fábrica de Tabacos se mantiene la catalogación si bien sus usos serán los generales del ámbito en las condiciones establecidas en las Normas de Ordenación pormenorizada. En cuanto al Sistema General Cultural del antiguo Teatro Baudet, se mantiene su catalogación y uso al tratarse de una edificación de titularidad pública.

16.2.11.2.-Ámbito 2.14.2. Salamanca -Puente Zurita (Ahora se integra en 2.14.2. Salamanca -Barranco de Santos y 2.14.1. Salamanca -Rambla)

La AUE-1 debe justificar que no supera la limitación establecida en el artículo 34.c) del TxRf. En este sentido, se deberá recoger en la ficha que todo exceso sobre la edificabilidad asignada por el planea miento vigente deberá destinarse a uso terciario.

Se ha atendido al requerimiento y el exceso de edificabilidad sobre el PGO vigente, que no se cuantifica, se destina a uso terciario. No obstante, se incluye en el ámbito de esta AUE suelo público del viario de la Calle Antonio González Suárez, por lo que no se justifica el incremento propuesto. Por otro lado, el suelo del peatonal del barranco de Santos es ya de titularidad pública según se desprende del informe de la Gerencia de Urbanismo. No se justifica como una actuación de dotación (Véase epígrafe 14.1. del presente informe).

Habiéndose constatado por parte de la GMU la obtención del suelo destinado a viario en la AUE-1, pierde su finalidad la delimitación de dicho recinto por lo que se procede a eliminar la AUE-1 restableciendo la ordenación del planeamiento vigente, adaptando las alineaciones de la manzana y su tipología.

16.2.11.3.-Ámbito 2.14.4. Uruguay (Ahora 2.14.1. Salamanca -Rambla)

En atención al arto 34 del TxRf el suelo clasificado en el P.G. vigente como Rústico Protección Hidrológica debe mantener su clasificación independientemente de la calificación como sistema general sanitario. H. Febles Campos.

No se atiende. Se mantiene como Suelo Urbano. Se matiza, además, que coincide con un ARH de Protección Ambiental-Barrancos del PIOT.

Los terrenos afectados por ARH de Protección Barrancos pasan a clasificarse como suelo rústico de protección de infraestructuras.

16. 2.12.-<u>AOU 2.15. Los Campitos</u>
16.2.12.1.-Ámbito 2.15.1. Casco Los Campitos

R	Subsanado

NUEVA OBSERVACION:
No obstante, el Campo de fútbol está dentro del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga como SUNC, mientras que el PGO lo clasifica como SUC. Por tanto, en concordancia con lo manifestado en el epígrafe 7.3. anterior, se estima que se debe eliminar esta pieza del PGO, ya que forma parte del Parque Rural.

Se procede a redelimitar el Ámbito 2.15.1 Casco Los Campitos, para adaptar su delimitación a la del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga, eliminando de dicho Ámbito el recinto ocupado actualmente por el Campo de Futbol, quedando éste formando parte del Parque Rural.

16.2.12.2.-Ámbito 2.15.3. Los Campitos -Ifara (Ahora es suelo rústico)

NUEVA OBSERVACION: Tanto en el documento de Aprobación Provisional (2006) como en el que se sometió al trámite de información pública en 2009, se delimitaba una UA para VPO. Sin embargo, en el documento que se analiza, se clasifica como Suelo Rústico de Protección Paisajística, entendiéndose que pudiera tratarse de un cambio sustancial por cambio de clasificación de suelo.

Será uno de los cambios sujetos al nuevo trámite de información pública.

16.2.13.-AOU 2.16. Barrio Nuevo

R	Subsanado

16.2.14.-AOU 2.17. Parque Las Mesas

NUEVA OBSERVACION: La parte del ámbito que coincide con un ARH de Protección Ambiental de Laderas del PIOT, no se puede clasificar como suelo urbano. En el resto del ámbito coincidente con ARH de Protección Territorial del PIOT, los usos propuestos en el PGO como Parque urbano y Sistema General de Infraestructuras y Servicios Públicos son compatibles con esta área territorial. No obstante no tiene condiciones para su clasificación como Suelo Urbano conforme a los art. 50 y 51 del TxRf.

Los terrenos afectados por ARH de Protección Ambiental – Laderas se clasifican como Suelo Rústico de Protección Natural, manteniendo los usos propuestos dada su compatibilidad con el régimen de dicho suelo.

16.3. AREA ESTRUCTURAL AE-3 SALUD -OFRA

16.3.1-AOU 3.2. Los Gladiolos

16.3.1.1.-Ámbito 3.2.1 Los Gladiolos-Divina Pastora

En la AUE-1 no es razonable el acceso a una plaza y aparcamientos públicos a través de un espacio libre privado, constituyendo al efecto una servidumbre de paso, tal y como se propone en el Convenio Urbanístico redactado, así mismo los suelos legalmente de cesión lo son conjuntamente con el vuelo y subsuelo, independiente a que este último conlleve uso lucrativo como equipamiento.

1. Se corrigen los accesos. Se requiere justificar la actuación de dotación y adoptar el incremento de edificabilidad que se otorga en función de la misma (en el PGO vigente 1,2,m2c/m2s, proyectándose alcanzar los 3 m2c/m2s), advirtiendo que las cesiones deben hacerse en suelo, todo ello conforme a los criterios expresados en el epígrafe 14.1. del presente informe. 2. Dada la categorización del suelo como SUC procede, en lugar de la ARU-1, plantear la Actuación como Urbanística Aislada de Sistemas Locales. Le es de aplicación el mismo criterio (Actuación Urbanística Aislada, art. 145 del TxRf) a las ARU 2 y ARU 3, al tratarse ambas de actuaciones de reposición de viviendas.

En este ámbito se delimita una unidad de dotación AUD (antigua AUE-1) remitida a un Plan Especial para su desarrollo. Se incrementa la edificabilidad sobre la prevista por el planeamiento vigente (Adaptación básica del PGOU-92). Será el propio plan especial quien determine la ordenación y las superficies

dotacionales que sean necesarias en función del incremento del aprovechamiento sobre el vigente.
La denominada ARU-1 se elimina, pasando todas las actuaciones previstas a actuaciones aisladas AESL y AESG.
Las ARU-2 y 3 se unifican, redelimitando su ámbito e incrementando la edificabilidad para viabilizar la reposición de todas las viviendas de los grupos José Antonio y La Candelaria, pasando por ello a tener la denominación de actuación de dotación AUD remitida a un plan espacial para fijar su ordenación y determinar las dotaciones conforme a la legislación de aplicación.

16.3.1.2.-Ámbito 3.2.2 Los Gladiolos-Institutos

NUEVA OBSERVACION:
Respecto al ARU-1, al tratarse de una actuación de reposición de viviendas, procede gestionarla a través de una Actuación Urbanística Aislada.

El objeto de la ARU-1 no era el de reposición de viviendas. Se trataba de una reordenación de parcelas de usos dotacionales, relacionada con el Convenio con el Ministerio del Interior, que se ha sido eliminado al no haberse suscrito. Debido a ello, el Ámbito de la ARU-1 se ha reconvertido en ámbitos de AESG y AESL.

16.3.2-AOU 3.3. Somosierra

16.3.2.1.-Ámbito 3.3.1. Tío Pino

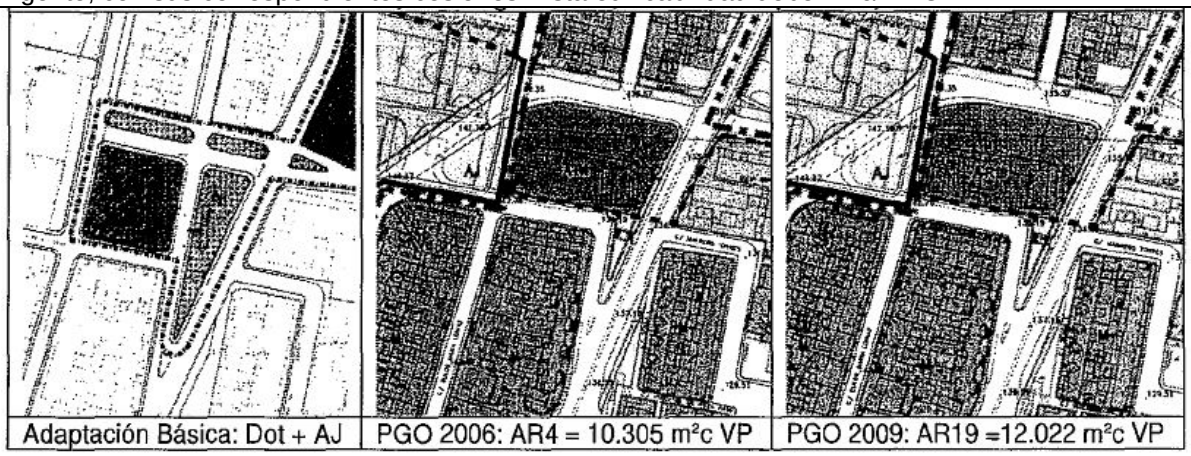
La tipología prevista en la AUE-1 (CELGAN) resulta contraria a la morfología de la zona donde se ubica, generando un apantallamiento de 90 metros de fachada por 18 plantas de altura. Para evitar dicho efecto, se deberá reordenar la AUE y completar la ficha con la exigencia de un Estudio de Detalle que abarque toda la manzana y que prevea la adecuación de la edificación con el entorno.

- En la AUE-1 (CELGÁN) se ha detectado un error en el cálculo de la edificabilidad que se arrastra del Documento de Aprobación Inicial (6.003 m2s x 1,5 = 9.006 m2c, y no 12.606 m2c tal y como aparece en la ficha). El incremento de edificabilidad debe ser proporcional a la dotación conforme a los criterios expresados en el epígrafe 14.1. del presente informe.
- Se mantiene la necesidad de adecuación tipológica al entorno, ya que persiste el efecto de apantallamiento por la longitud de fachada que se permite.
- En la ficha de tipología no debe ir la remisión a Estudio de Detalle sino en la correspondiente a la AUE. También debe matizarse que la medición de la altura planteadas en la ficha de la tipología, no pueden ser una excepción.

En esta parcela se delimita una actuación de dotación (AUD) al tratarse de una renovación urbana parcial en suelo urbano consolidado y justificada por el incremento de edificabilidad que se prevé. Se remite su concreta ordenación al correspondiente PE que será quien determine las dotaciones que se tengan que prever en función del incremento de aprovechamiento sobre el establecido en el planeamiento que se revisa (Adaptación básica PGOU-92) conforme a la legislación que le sea de aplicación en el momento del desarrollo. Se justifica el incremento de edificabilidad en la ficha correspondiente de la AUD.

16.3.2.2.-Ámbito 3.3.2. Somosierra

NUEVA OBSERVACION:
Se detecta un incremento de edificabilidad, entre el documento anterior y el actual, producido en la manz
delimitada por las calles Carretera del Rosario, Francisco Fernández, José Crosa y Poeta Trujillo Armas
una tipología AR-4, con 3,00 m2cl m2s, un 40 % de ocupación y 8 plantas de altura se pasa a otra denomi
AR 19 con 3,50 m2 c/ m2s, un 60 % de ocupación y 8 plantas de altura, sin que medie alegación alguna
obstante, se aprecia que en el PGO vigente dicha parcela se destinaba a equipamiento público y espacio l
a obtener por expropiación, junto con el viario que los separaba (Prolongación de la calle Juan de Matt
Azofra). Se estima inadecuada la tipología de 8 plantas en una zona residencial de 2 p. En cualquier c
habría que justificar si es una parcela pública ó no, en cuyo caso, habría de delimitarse una AUE con
edificabilidad acorde con la del área en que se ubica y, en función del aprovechamiento que le otorga el
vigente, con sus correspondientes cesiones. Esta edificabilidad debe m2c/ m2s.



Adaptación Básica: Dot + AJ | PGO 2006: AR4 = 10.305 m²c VP | PGO 2009: AR19 =12.022 m²c VP

Se elimina el uso residencial y se califica como equipamiento deportivo, siendo propiedad pública.

16.3.2.3.-Ámbito 3.3.3. Barranquera -Cuchillitos

La Unidad de Actuación de Régimen Transitorio 1, así como las AUE 1 y 2 aparecen clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, sin que cumplan las condiciones del artículo 51 del TxRf debiendo, por tanto, categorizarse, en todo caso, como Suelo Urbano No Consolidado con las limitaciones y determinaciones legales que le sean de aplicación. A tal efecto, se deberán reordenar sus ámbitos con el fin de incluir los equipamientos, dotaciones y espacios libres que sean necesarios para cumplir los estándares legales.

Se atiende el requerimiento al categorizarlo como SUNC. Sin embargo incumple el art.36 del TxRf en cuanto a intensidad edificatoria y reservas legales, hecho que se produce al detraer de este ámbito el SL de Espacios Libres asignado en el documento anterior.

De acuerdo con la previsión en el artículo 36.3 del TRLOTENC y ante la falta de desarrollo reglamentario se hace una aplicación analógica de las reservas previstas para los asentamientos rurales en la directriz de ordenación general 63.2,d. En tal sentido, se ha recogido en el artículo 2.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada

16.3.3-AOU 3.5. Tristán

16.3.3.1.-Ámbito 3.5.3. Cuchillitos de Tristán (Ahora 3.5.4. Miramar)

R	Subsanado

16.3.3.2.-Ámbito 3.5.5. Tristán Ampliación (Ahora 3.5.3.)

R	Subsanado

16.3.4-AOU 3.6. Las Cabritas

16.3.4.1.-Ámbito 3.6.1. Las Cabritas

La tipología prevista en la AVE-1 (Ae 9 -Abierta 12 plantas) resulta discordante con la morfología de la zona donde se ubica (Cerrada 3 plantas). Se requiere justificar la singularidad planteada en orden a la adecuación ambiental al entorno. Debe establecerse en la ficha correspondiente la exigencia de un Estudio de Detalle que abarque toda la manzana y que prevea la adecuación de la edificación con el entorno y que resuelva su encuentro con las edificaciones colindantes.

Se le exige Estudio de Detalle. Debe especificarse que abarque toda la manzana y si existe o no incremento de edificabilidad. Las determinaciones sobre el Estudio de Detalle deben figurar en la ficha correspondiente a la AUE, y no en la de tipología, ya que debe hacerse de toda la manzana. En cualquier caso, el enrase de cornisa y la altura debe adecuarse al entorno y resolver el encuentro con las edificaciones colindantes.

Se delimita una actuación de dotación (AUD), al tratarse de una renovación urbana parcial en suelo urbano consolidado y justificada por el incremento de edificabilidad que se prevé. Se remite su concreta ordenación al correspondiente PE que será quien determine las dotaciones que se tengan que prever en función del incremento de aprovechamiento sobre el establecido en el planeamiento que se revisa (Adaptación básica PGOU-92) conforme a la legislación que le sea de aplicación en el momento del desarrollo. Se justifica el incremento de edificabilidad en la ficha correspondiente de la AUD.

16.3.5-AOU 3.7. La Salud

16.3.5.1.-Ámbito 3.7.2. Salud -Zona Centro

R	Subsanado

16.3.6-AOU 3.9. Vistabella

16.3.6.1.-Ámbito 3.9.1. Complejo de Estudios Artísticos

La altura máxima permitida en la AVE 1 (Talleres FIAT) con la tipología Ae 102 (18 plantas) produce un hito singular en el entorno en el que se ubica, por lo que ha justificarse ambientalmente a través de la exigencia de un Estudio de Detalle que solucione la implantación de los volúmenes y su adecuación con el entorno.

Hay que calcular el incremento de aprovechamiento, a efectos de poder justificar su consideración como una actuación de dotación. Los suelos de cesión deben incluir el vuelo

y el subsuelo. Existe una discrepancia entre la ficha de la tipología Ae-1 02 y de la AUE, en vez de poner el coeficiente de edificabilidad hay que poner los metros cuadrados edificables totales, y deben estar en la ficha de la AUE también.

Se delimita una actuación de dotación (AUD), al tratarse de una renovación urbana parcial en suelo urbano consolidado y justificada por el incremento de edificabilidad que se prevé. Se remite su concreta ordenación al correspondiente PE que será quien determine las dotaciones que se tengan que prever en función del incremento de aprovechamiento sobre el establecido en el planeamiento que se revisa (Adaptación básica PGOU-92) conforme a la legislación que le sea de aplicación en el momento del desarrollo. Se justifica el incremento de edificabilidad en la ficha correspondiente de la AUD.

16.3.6.2.-Ámbito 3.9.3. Ramonal

En la trasera de la subida a Cuesta Piedra, El PGO remite la ordenación a un PE de renovación con objeto de reponer viviendas existentes, generar espacios públicos y regenerar la fachada trasera hacia el barranco. No obstante, no establece parámetros de ordenación, por lo que el suelo ha de categorizarse como SUNC con las limitaciones y estándares legales que le son propios, con gestión pública. Consecuentemente, el Plan Especial deberá delimitar la correspondiente/s unidad de actuación con carácter de área de renovación integral, limitando su edificabilidad máxima al coeficiente 1,5 establecido legalmente, si bien, se podrá calificar como ámbito de escasa entidad (art. 36 TR) si se justifica motivadamente.

No se cumple lo planteado por la Ponencia Técnica puesto que se sigue categorizando como SUC. No obstante, debe aceptarse dicha categoría en atención a que da frente a una vía ya urbanizada, a la complejidad de infravivienda que existe en ese lado del barrio y debe gestionarse como una Actuación Urbanística Aislada sujeta a un Plan de Especial de Mejora. El Plan Especial de la trasera de la subida a la Cuesta Piedra debe incluir y/o modificar los siguientes aspectos:

- Adecuación tipológica a una que posibilite la reposición, si fuera necesario (p.e. Ae-3).
- Sistema de gestión pública por cooperación.

Se estima que al tratarse de una renovación de la urbanización dentro de un ámbito de suelo urbano consolidado, se delimita una actuación de dotación remitida a plan especial para su desarrollo. Esta AUD tiene como objetivo principal la reposición total de las viviendas existentes, rehabilitación de la ladera del barranco y creación de nuevos espacios libres. Para ello se incrementa la edificabilidad sobre la prevista en el planeamiento vigente (Adaptación básica del PGOU-92).El PE que será quien determine las dotaciones que se tengan que prever en función del incremento de aprovechamiento sobre el establecido en el planeamiento que se revisa (Adaptación básica PGOU-92) conforme a la legislación que le sea de aplicación en el momento del desarrollo. Se justifica el incremento de edificabilidad en la ficha correspondiente de la AUD.

16.3.7-AOU 3.11. Nuevo Obrero

16.3.7.1.-Ámbito 3.11.1. Nuevo Obrero y Ámbito 3.11.2. Las Retamas

R	Subsanados.

16.4. AREA ESTRUCTURAL AE-4 FRANJA COSTA SUR

16.4.1. AOU 4.4. Cabo Llanos

16.4.1.1.-Ámbito 4.4.2.Intercambiador

La ubicación del uso religioso al lado de la estación del futuro tren del Sur no parece la más adecuada, por lo que se recomienda intercambiar la posición con el equipamiento estructuran te hotelero contiguo (parcela del Cabildo), más coherente con la estación, pudiendo incluso utilizar los sótanos del hotel para aparcamientos vinculados a ésta.

No se atiende al reparo por ser una recomendación, sin que se aporte ninguna justificación urbanística al respecto. Véase observaciones en el Anexo de Convenios.

El que parezca o no más adecuada lo decide el Pleno Municipal. Se ha eliminado el convenio, pero se mantiene el uso de equipamiento religioso en la parcela.

16.4.1.2.-Ámbito 4.4.3. Avenida Manuel Hermoso/ Refinería

R	Subsanado

16.4.1.3.-Ámbito 4.4.4. Manzanas Centrales 4 y 1

R	Subsanado

16.4.2. AOU 4.5. Los Llanos (Refinería)

En el PGO vigente, se categoriza como Suelo Urbano no Consolidado No Ordenado (Refinería) con el objetivo de prever la futura evolución hacia otras actividades industriales más compatibles con su posicionamiento urbano y establecer los elementos básicos de un sistema viario interior coordinado con los del resto de la ciudad y en consonancia con el modelo territorial planteado en el PIOT, respecto a estos usos.

La ley no recoge la posibilidad planteada de Suelo Urbano No Consolidado diferido y derivado al final del cómputo de la programación del Plan General, puesto que no es más que una declaración de intenciones. Por tanto, el ámbito, requiere su ejecución dentro de la programación del Plan General, por cuanto que los objetivos del planeamiento deben cumplimentarse dentro del programa de actuación que el propio plan establece; o bien permanece como hasta ahora, en situación de fuera de ordenación.

La calificación residencial, en cualquier caso, es contradictorio con las determinaciones del PIOT, que lo califican como uso estructuran te industrial.

No obstante, dado el carácter estratégico que esta industria tiene como reserva de combustible para el archipiélago según el PECAN, será preciso que, previamente el Gobierno de Canarias, en el ejercicio de sus competencias territoriales y a través del instrumento legal que corresponda. determine la localización de estas reservas, en régimen de cooperación con las previsiones de

este Plan General al que sin duda compete dilucidar la ordenación urbana de la ciudad con independencia de otros intereses.

Indudablemente, desde el punto de vista ambiental, es necesario que las administraciones diluciden cuanto antes el destino de estas instalaciones ya que corresponden a actividades, no sólo molestas e insalubres, sino peligrosas por el riesgo de incendios y explosiones.

Nota: De no programarse ésta área se compromete el Sistema General Viario TF-1 en su conexión con las Ramblas y Avda. Tres de Mayo.

El PGO categoriza el ámbito como SUNCNO, si bien derivado a la aprobación de un Plan Territorial; mientras tanto, lo deja dentro de ordenación en tanto persistan los usos industriales. Sigue comprometido el SG viario TF-1 en su conexión con la TF-5, las Ramblas y la avenida Tres de Mayo. Por sentencia del TSJC de 28 de noviembre de 2008 ha de categorizarse como SUCo Las demás previsiones a efectuar en dicho ámbito han de quedar sujetas a lo previsto en el art. 39y concordantes de la Ley 34/1998 del Sector de Hidrocarburos.

En aplicación de la Sentencia del TSJC de 28 de noviembre de 2008, se determina el área AOU 4.5 Los Llanos como suelo urbano consolidado. Y a partir de lo expresado en el informe de la DGU y en el informe del Cabildo Insular, se han introducido además las consiguientes correcciones para solventar las observaciones realizadas, según se explica a continuación.

Dado el carácter supramunicipal de las actuales instalaciones (Refinería) que ocupan el área se determina el uso global con carácter indicativo y en atención a lo que determina al respecto el PIOT, se fija el uso industrial como tal uso global indicativo.

No obstante, el PIOT vigente dedica la sección 1ª del capítulo II del Título II de sus Normas a definir el Modelo de Ordenación del Área Metropolitana, ocupándose el apartado 4 del artículo 2.2.1.1, de establecer los criterios sobre la función de la comarca en el conjunto insular, expresando entre otras cosas que una de las líneas de actuación primordiales se centran en la reconversión de la refinería.

En el apartado 2 del artículo 2.2.1.3, el PIOT aporta el criterio general de intervención en el centro urbano de Santa Cruz, en el que habla de fomentar las políticas de mejora de las condiciones ambientales mediante diversas acciones, entre las que enuncia la "eliminación paulatina de usos industriales".

Y en el artículo 2.2.1.7 se contienen una serie de criterios de actuación en diversas materias, siendo significativo el que se expresa en el apartado 4 del precepto:

"Política industrial y terciaria: los objetivos de la política industrial van encaminados hacia el traslado de actividades poco compatibles con la residencia urbana hacia el exterior del área metropolitana, caso de la producción y almacenamiento de combustibles o de las ligadas al almacenamiento y distribución de mercancías a nivel insular, manteniendo y cualificando aquellas instalaciones productivas que han de estar ligadas a la universidad, al aeropuerto o a la explotación agropecuaria."

En aplicación de estos criterios contenidos en el PIOT, vigente desde el año 2002, la Revisión del PGO propuso desde su documento de Avance y en los sucesivos documentos de tramitación siguientes, las líneas básicas para la futura reconversión del espacio de la refinería hacia usos más compatibles con

el entorno residencial urbano. Por ello, con carácter indicativo, se mantiene la propuesta de la posible incorporación de otros usos, terciarios, residenciales y dotacionales, siempre que lo permita el instrumento de planeamiento territorial que habilite la reconversión del uso principal del área, quedando todo ello sujeto al pertinente planeamiento parcial de desarrollo de la ordenación pormenorizada completa (a formular sólo en caso de optarse por tal reconversión en el pertinente Plan Territorial y en las condiciones y plazos que éste establezca, expresándose con carácter meramente indicativo el plazo de 11 años para la presentación a trámite del Plan Parcial).
En consecuencia con lo anterior, también se ha eliminado el carácter vinculante de los restantes elementos de sistemas generales o de ordenación pormenorizada, quedando todo supeditado a lo que establezca el instrumento de planeamiento territorial que resulte competente, según la legislación sectorial aplicable, para determinar la posible reconversión del uso actual del área y las condiciones y plazos para ello.

16.4.3. AOU 4.6. Buenos Aires

16.4.3.1.-Ámbito 4.6.1. Residencial Buenos Aires

R	Subsanado

16.4.3.2.-Ámbito 4.6.4. Polígono Industrial Costa Sur

NUEVA OBSERVACION:
No se justifica la delimitación de la AUE-1 por cuanto que no puede considerarse una Actuación de Dotación, ya que la dotación que aporta está constituida por terrenos resultantes del retranqueo de la edificación (en el Plan Parcial Costa Sur vigente) consistente en los taludes que conforman la servidumbre de la autopista, por lo que no se pueden computar las mismas como espacios libres de cesión. Por consiguiente, ya que no se justifican los incrementos de edificabilidad se debe eliminar la AUE propuesta. Por otro lado, se le adscribe una tipología específica Ae-32 de edificación abierta distinta a la industrial que es la genérica en el entorno. Por todo ello, se podría tratar de un supuesto de dispensación conforme al art 44.1.b). del TxRf. Al medir la altura desde la parte más alta de la vía, en realidad se produce un incremento de 2 plantas de altura, respecto a la que se le otorga ahora (de 12 metros se pasa a 28 metros de altura).

Se elimina la AUE-1 y se restablece la ordenación vigente.

16.4.4. AOU 4.8. Mayorazgo

16.4.4.1.-Ámbito 4.8.5. Enlace Costa Sur

En este ámbito debe verificarse el uso y la tipología, dado que no concuerda con la edificabilidad asignada, y redelimitarlo para recoger el ensanche de la autovía y un acceso viario desde la actual vía trasera del cementerio a la parcela correspondiente al antiguo recinto ferial.

Se ha modificado el trazado de la vía que, en este PGO, discurre sobre el cauce de un barranco (junto a la Flex), sin que conste el informe favorable del CIAT a este respecto. Por otra parte, conforme a la DOG 50.2. el PGO carece de la justificación precisa y exhaustiva y el análisis ponderado que se exige en dicha Directriz (Es Norma de Aplicación

Directa). El uso recreativo previsto en la manzana a la que se le asigna la tipología A-R3 no puede ser impuesto a los propietarios porque impide el uso industrial que ostenta en la actualidad, tal y como alega el propietario.

- La vía a la que se alude, "Vía perimetral del Cementerio", proviene de la Adaptación Básica. La necesidad de espacio en la parte trasera del tanatorio para habilitar una zona de aparcamientos fue la razón para modificar su trazado. Cuando la Administración Pública decida iniciar el proceso para su ejecución y previamente al inicio del Proyecto de Urbanización se deberá solicitar el informe preceptivo del CIAT. Su resultado decidirá el trazado definitivo de este viario, que en caso necesario podrá ser desplazado hacia la parcela municipal del Cementerio. Esta determinación se recoge en las Condiciones e Instrucciones de la Ficha Urbanística del ámbito 4.8.5. - Se restablece el uso industrial/terciario a la parcela de la antigua fábrica de Tabacos, con la misma Zona de Edificación A-R3. - En base a una alegación presentada en la GMU, que se adjunta en el tomo correspondiente del documento, se ha cambiado el uso de la parcela que ocupaba la fábrica Flex a Terciario y se le ha asignado la tipología edificatoria de Mantenimiento de la edificación (M).

16.4.5. AOU 4.9. Montaña de Taco

16.4.5.1.-Ámbito 4.9.1. Las Moraditas

R	Subsanado

16.4.5.2.-Ámbito 4.9.3. Montaña de Taco Industrial

La UART-1 no puede incluirse en el régimen transitorio alguno al no contar con ningún desarrollo en su gestión, según certificado del Ayuntamiento. Debe, pues, observar íntegramente las prescripciones legales para el suelo urbano no consolidado, especialmente respecto de los estándares establecidos en el artículo 36 del TxRf para el uso industrial.

Se debe mantener la categoría de SUNC y cambiar a UA, sin Régimen Transitorio, tal y como se ha dicho en la ponencia.

Se redelimita el ámbito de la Unidad de Actuación, calificando el suelo que ocupa el trazado del nuevo viario – rambla como Actuación de Ejecución de Sistema General (AESG) y el resto se califica como Suelo Urbano no consolidado remitido a Plan Parcial para su ordenación, debiendo cumplir con el art.36 del TxRF.

16.4.5.3.-Ámbito 4.9.5. Montaña de Taco Residencial

En relación con el ámbito o UA delimitada, debe verificarse la ordenación contigua recogida en el planeamiento de La Laguna, y contemplarla como justificación de su viabilidad jurídica.

El suelo de este ámbito no reúne las condiciones establecidas en los arts. 50 y 51 del TxRf

para su consideración como suelo urbano. En cualquier caso, la ordenación que se proponga debe quedar supeditada al PTP de Ordenación de Montaña de Taco (P-20 del PIOT, art.2.2.1.7) y, en consecuencia, ser coherente con la propuesta en el PGO de La Laguna, con quien linda.

En el planeamiento vigente la clasificación de suelo es SUNC. El SG Viario al que da frente este pequeño ámbito se encuentra ejecutado. En la Ficha de Ordenación Urbanística de este ámbito que se remite a planeamiento de desarrollo (PP) se incluye la determinación de la necesidad de establecer una ordenación coherente con el PTP de Montaña de Taco y con las previsiones del planeamiento que se está redactando en el Municipio colindante de La Laguna.

16.5. AREA ESTRUCTURAL AE-5 SUROESTE

16.5.1. AOU 5.1. Añaza

16.5.1.1.-Ámbito 5.1.2. Litoral de Añaza (Ahora ámbito 5.2.3.)

La UA RT-1 no puede ser considerada de régimen transitorio al no haberse aprobado instrumento alguno de gestión urbanística.

No se subsana ni se justifica el régimen transitorio: sólo se explica en la Memoria de Ordenación Pormenorizada que esta actuación está incluida en el vigente Plan de Viviendas de Canarias.

Según informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo esta Unidad de Actuación no es de régimen transitorio y, como consecuencia de ello cumplir con el artículo 36 del Txrf. Dado que la ordenación incumple con las disposiciones de este artículo, se califica como suelo urbano no ordenado remitido a Plan Parcial.

16.5.2. AOU 5.2. Añaza

16.5.2.1.-Ámbito 5.2.1. Añaza Alto

NUEVA OBSERVACION:
Las parcelas 1-40, 1-51 e 1-52, con frente a la Calle Los Calados y Rambla Bentacayse, en el PGO vigente figuran con un aprovechamiento lucrativo de unos 3.700 m2c, de equipamiento de ocio y servicios comunitarios En la presente documentación, aparece de uso terciario comercial (Ae-34), 7 plantas de altura y 10.920 m2 c,. Los cambios operados requieren ser justificado en el PGO.

En la ficha correspondiente al ámbito se justifican las tipologías utilizadas y las condiciones de la edificación.

16.5.3. AOU 5.4. El Draguillo

16.5.3.1.-Ámbito 5.4.3. Draguillo -Carretera del sur

La VA RT 5 no debe ser considerada de régimen transitorio, al no haberse gestionado, por lo que deberá cumplir, tanto los estándares del artículo 36 del TX.Rf. como el límite de edificabilidad máxima de 1,20 m2clm2s. Las VA 1 Y VA 3 son deficitarias en cuanto a dotaciones y equipamientos, debiendo subsanarse esta deficiencia.

No se subsana. La UA RT-5 se sigue manteniendo de Régimen Transitorio, justificándolo en que se presenta la iniciativa por el sistema de Compensación Urbanística, que está en fase de tramitación, y que el Proyecto de Urbanización fue aprobado con fecha de 13 de julio de 2005. Sin embargo, el Secretario de la Gerencia con fecha 23 de abril de 2007 y 21 de abril de 2010, certifica que en este ámbito no se ha aprobado instrumento alguno de planeamiento o gestión urbanística. El ámbito conformado por las UA que no están en régimen transitorio, siguen incumpliendo los estándares del arto 36 del TxRf.

Según informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 22 de noviembre de 2010, la UA-RT 5 cumple las condiciones para mantener tal situación, no así la UA RT-4, cuyo suelo pasa a calificarse como suelo urbano no consolidado, remitido a Plan Parcial con el deber de cumplir con el art. 36 del Txrf.

16.5.3.2.-Ámbito 5.4.4. El Pescador y Ámbito 5.4.5. Draguillo –Ampliación

R	Subsanado

16.5.4. AOU 5.5. Alisios

16.5.4.1.-Ámbito 5.5.1. Alisios

Las actuaciones de SL y SG viario sobre el Barranco Grande requiere la documentación exigida por la DOG 50.2 (NAO), por lo que deberá cumplimentarse la misma.

No se cumplimenta

Remitirse al Estudio de Riesgos

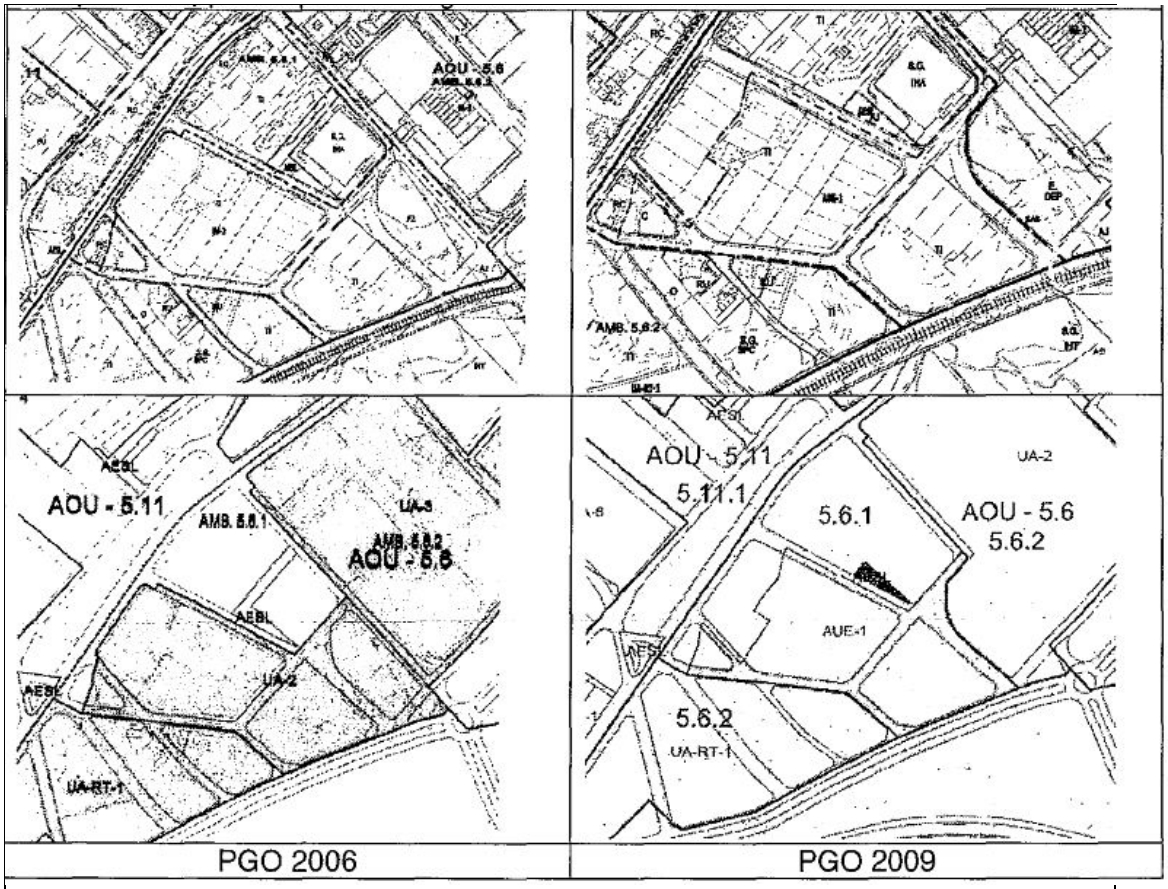
16.5.5. AOU 5.6. El Molino

16.5.5.1.-Ámbito 5.6.2. El Molino -Industrial

La UA RT 1 no debe ser considerada de régimen transitorio, al no haberse gestionado, por lo que deberá cumplir, tanto los estándares del artículo 36 del TxRf como el límite de edificabilidad máxima de 1,20 m2clm2s. La VA 3 es deficitaria en cuanto a espacios libres, dotaciones y equipamientos, debiendo subsanarse esta deficiencia.

Se recomienda reconsiderar la delimitación de las unidades de actuación y la ubicación de los espacios libres de la UA-2.

- Se justifica el régimen transitorio de la UA RT 1 mediante certificado del secretario de la Gerencia de Urbanismo de fecha 21 de abril de 2010. - El suelo que se categoriza como SUC no tiene las condiciones legales establecidas en el art. 50 del TxRf. - La AUE delimitada no puede considerarse como una actuación de dotación, por lo que procede su eliminación. . - En consecuencia, al no haberse culminado la urbanización respecto a Planeamiento vigente, le es de aplicación la actual legislación, con la correspondiente cesión de los suelos que cumplimentan los estándares legales de aplicación, por lo que su categoría debe ser SUNC.



En base a las razones expuestas en la observación de la DGU, el suelo de esta unidad de actuación se cambia a la categoría de suelo urbano no consolidado, remitido a Plan Parcial con el deber de cumplir con el art. 36 del Txrf.

16.5.5.2.-Ámbito 5.6.3. Parque El Molino

El Ámbito no cumple los estándares del artículo 36 del TxRf ya que presenta un déficit de dotaciones y equipamientos de 15.800m². Debe reestudiarse su ordenación.

El ámbito, si bien cumplimenta los estándares del art. 36, al destinar su totalidad a Espacio Libre Público, no cumple con las superficies mínimas de Dotaciones establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Se ha corregido la observación con la localización de dos parcelas dotacionales, una para uso deportivo y otra social asistencial dando así cumplimiento a la reserva de suelo para dotaciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento de 1978.

16.5.6-<u>AOU 5.7. Tíncer</u>

16.5.6.1.-Ámbito 5.7.1. Tíncer – Los Andenes

NUEVA OBSERVACION: La ARU-1, por sus características, ausencia de deberes a asumir por los propietarios, se trata de una actuación urbanística aislada al existir convenio con el pleno acuerdo de los vecinos afectados.

Se delimita una AUE. No produce aumento de la edificabilidad ni de la densidad, con respecto al planeamiento vigente, justificándose la delimitación a efectos de facilitar la ejecución de la ordenación a través de los mecanismos habilitados en el TRLOTENC y en el RGEC (artículos 147 del TRLOTENC y 187.2, 188 y siguientes y 207 del RGEC).

16.5.6.2.-Ámbito 5.7.2. El Rosarito

NUEVA OBSERVACION: La parcela escolar definida en el PGO vigente se elimina sin que conste informe favorable de la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias.

Se justifica el cambio de uso de la parcela dotacional escolar a espacio libre queda justificado en base al Informe de la Consejería de Educación que se adjunta como anexo al documento de Revisión del PGO.

16.5.7. AOU 5.8. Barranco Grande
16.5.7.1.-Ámbito 5.8.4. San Felipe

El ámbito deberá cumplir, tanto los estándares del artículo 36 del T.R. como el límite de edificabilidad máxima de 1,20 m2c/m2s. La UA RT 2 no debe ser considerada de régimen transitorio, al no haberse gestionado, puesto que el Proyecto de Urbanización del año 1995 no se ha ejecutado.

No se subsana.

La UA RT-2 se integra en la UA 1 y se subsana el cumplimiento de los estándares del art. 36 del TR.

16.5.8. *AOU 5.10. La Gallega*
16.5.8.1.-Ámbito 5.10.2. Cruz de La Gallega

R	Subsanado

16.5.9. AOU 5.11. El Pilar
16.5.9.1.-Ámbito 5.11.1. El Pilar -Carretera General

En cuanto a la AUE 1, consiste en eliminar un equipamiento deportivo del PGO vigente y transformarlo en dos bloques edificatorios de 5 plantas de altura con una edificabilidad de 2,21 m2c/m2s, con lo que no cabe duda de que es un ámbito de renovación, por lo que ha de calificarse como ARU Asimismo, la AUE 3, incluida en el PGO vigente en la UA SO 36 que no se ha desarrollado, debe mantener la categoría de SUNC de Renovación y cumplir, tanto los estándares del artículo 36 del T.R. como el límite de edificabilidad máxima de 1,50 m2c/m 2s. También se destaca que dentro del ámbito se ha incrementado la altura respecto al PGO

vigente produciendo un déficit dotacional y de Espacios Libres que se debe reconsiderar.

- La AUE-1, ahora ARU-1 (campo de fútbol del club Valeriana), debe considerarse como SUNC, dado que es una renovación integral de la ordenación vigente.
- La AUE 3 del ámbito 5.11.1 es ahora un ámbito propio que se denomina Ámbito 5.11.6. El Pilar-Capitanía y cumplimenta los estándares del art. 36 del TxRf, por lo que se entiende subsanado este reparo.

El recinto que conforma esta ARU-1 se encuentra en un ámbito de SUC y bordeado por vías urbanizadas por tres de sus lados. Es por ello que se considera un suelo consolidado en el que se delimita para dicho recinto una Actuación Urbanística Aislada (AUA) con la ordenación que se especifica en los Planos de Ordenación Pormenorizada y que se desarrollará conforme a lo establecido en el artículo 145 del TRLOTENC y 207 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, y de acuerdo a las disposiciones de aplicación contenidas en el capítulo 5 del Título Segundo de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
Se delimita una plaza pública de 1.120m²s y una parcela edificable con una Zona de Edificación A-R7, manteniendo así la edificabilidad establecida en la última Revisión del PGO.

16.5.9.2.-Ámbito 5.11.2. El Pilar –Chorrillo

Debe eliminarse de la clasificación como SUC en su totalidad, puesto que no reúne las condiciones legales establecidas en el ART. 50. del TxRf. El ámbito se debe categorizar parcialmente como SUNC a desarrollar como unidad de actuación. Así mismo se deberá redelimitar el ámbito conforme a la servidumbre de protección de carreteras.

Se categoriza como SUNC parte del ámbito (12.006 m2), si bien no se cumple con los estándares establecidos en el arto 36 del TxRf.

De acuerdo con la previsión en el artículo 36.3 del TRLOTENC y ante la falta de desarrollo reglamentario se hace una aplicación analógica de las reservas previstas para los asentamientos rurales en la directriz de ordenación general 63.2,d. En tal sentido, se ha recogido en el artículo 2.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

16.5.9.3.-Ámbito 5.11.3. El Pilar Alto

La totalidad del ámbito, al carecer de urbanización, no se puede categorizar como SUC. De hecho, procede de un suelo incluido en la UA SO 120 del Sector Suroeste 22, que no se ha gestionado, por lo que debe constituir un ámbito de SUNC cumpliendo con los estándares y limitaciones del arto 36 del TxRf. Se debe valorar la posibilidad de redelimitación del ámbito.

No se ha atendido la observación, puesto que se sigue categorizando como SUCO. Se reiteran los reparos.

Se redelimita el ámbito y se clasifica como SUNCO y se delimitan dos unidades de actuación, cumpliendo con los estándares dotacionales del art. 36 del TxRf.

16.5.10. AOU 5.11.-El Pilar

16.5.10.1.-Ámbito 5.11.4. El Pilar Residencial

NUEVA OBSERVACION: Si bien la UA RT 1 justifica el carácter de Régimen Transitorio y procediendo de un cambio de uso de industrial a residencial sin los mayores aportes de EELL y Dotaciones requeridos, debería revisarse (toda vez que no ha sido urbanizado aún) su ordenación pormenorizada manteniendo el aprovechamiento, liberar suelo para dotaciones y espacios libres a efectos de que el ámbito en que se engloba cumpla con los estándares del art. 36 del TxRf, de los que es deficitario. No se justifica que las UA-8 y la UA-2 tengan las condiciones establecidas en el arto 50 del TxRf para su clasificación como suelo urbano, toda vez que están clasificadas en el PGO vigente como suelo urbanizable que no ha sido gestionado.

Con respecto a la UA RT-1, si bien tiene sentido la recomendación hecha por la DGU sobre la escasez de espacios libres y dotaciones, el régimen transitorio está justificado. Cambiar ahora la ordenación supondría bajar sensiblemente la edificabilidad de la unidad de actuación lo que conllevaría una posible reclamación de responsabilidad patrimonial.
Atendiendo a las razones expuestas en la observación, las unidades de actuación UA-8 y UA-2 se cambian a Suelo Urbanizable No Ordenado, uniéndolas al SSU 5.12 La Gallega Baja, de tal manera que el Plan Parcial que lo desarrolle pueda delimitar dos unidades de actuación para facilitar posteriormente la gestión y ejecución.

16.5.10.2.-Ámbito 5. 11.5. El Pilar Industrial

El ámbito se ubica entre dos UA del PGO vigente (UA SO 34 Y UA SO 36) que no se han gestionado, por lo que debe categorizarse como SUNC, con sus limitaciones legales, ya que la UA RT 5 no debe ser considerada de régimen transitorio, al no haberse gestionado.

Se subsana en cuanto a que se ha categorizado como SUNCO. No obstante se manteniendo el déficit en cuanto a los estándares del arto 36 del TxRf. La UA RT5 sigue incumpliendo el dictamen de la Ponencia, puesto que se mantiene en este PGO como de Régimen Transitorio.

Según informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 22 de noviembre de 2010, la UA-RT 5 no cumple las condiciones para mantener tal situación, cuyo suelo, por dicho motivo, pasa a calificarse como suelo urbano no consolidado, remitido a Plan Parcial con el deber de cumplir con el art. 36 del Txrf.

16.5.11. AOU 5.14. El Sobradillo

R	Subsanado

16.5.12. AOU 5.15. La Gallega Alta

16.5.12.1.-Ámbito 5.15.3. La Gallega Alta -Parque Lineal

Para las AUE señaladas con los nº 1y 2, con unos 123.000 m2s, en gran parte urbanizadas conforme al Plan Parcial del Polígono del Rosario, el PGO establece una nueva ordenación. Como quiera que provienen de un Sector de

suelo urbanizable sectorizado ordenado la categoría procedente sería, cuando menos, la de Suelo Urbano no Consolidado de Régimen Transitorio, computando de esta manera las viviendas de VP a las exigencias legales del arto 32.A.8. del TxRf.

Se reitera el reparo, puesto que se ha categorizado como SUCO, delimitando dos Unidades de Actuación de Régimen Transitorio. Resulta contradictorio delimitar Unidades de Actuación en Suelo Urbano Consolidado, conforme al arto 73.4. del TxRf.

La condición de suelo urbano consolidado del ámbito 5.15.3. La Gallega Alta - Parque Lineal proviene de que efectivamente se trata de un suelo que cuenta con las condiciones requeridas legalmente para tal consideración, al haberse producido la ejecución material de la urbanización completa del viario previsto en la ordenación que se revisa, sólo quedando pendiente la ejecución de una parte de los espacios libres públicos contemplados en ella.
Siendo esto así, se da la circunstancia de que en el ámbito delimitado aún existen parcelas vacantes de edificación, lo que posibilita la renovación parcial de la ordenación con el fin de mejorar la calidad ambiental del medio urbano en esta parte del área, reubicando los espacios libres públicos de forma que se conforme un parque lineal continuo que relacione la plaza ya ejecutada al norte de este ámbito y el parque previsto en el área colindante al sur del mismo (ámbito Curva de La Gallega), concentrando la edificabilidad y aumentando la altura máxima permitida, en consonancia con los criterios expuestos en la Directriz 74.1 de las Directrices de Ordenación General de Canarias.
La renovación planteada para el ámbito, y que se concretará en el planeamiento de desarrollo de la ordenación pormenorizada completa, es de carácter parcial y no tiene el alcance de renovación integral, pues se mantienen los principales elementos de la trama viaria ya ejecutada, sin perjuicio de darle a determinados tramos un tratamiento de vía peatonal o de circulación restringida de vehículos. Por ello, el ámbito se determina como suelo urbano consolidado por la urbanización dado el estado actual de ejecución del viario y de que los cambios introducidos no tiene el carácter de renovación integral.
Las condiciones de ordenación establecidas para el ámbito supone un incremento de la edificabilidad y el consiguiente aumento proporcional del suelo destinado a dotaciones y espacios libres públicos. En consecuencia, se trata de una actuación asimilable a las actuaciones de dotación previstas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLS 2008).
De acuerdo a la estructura de la propiedad existente en el ámbito se determina con carácter indicativo la delimitación de dos recintos de Actuaciones Urbanística de Dotación (AUD-1 y AUD-2).
Por otro lado, se considera conveniente completar y concretar la ordenación pormenorizada a través del correspondiente Plan Especial de Ordenación (PE), por lo que el ámbito de suelo urbano consolidado se determina como ámbito sujeto a planeamiento de desarrollo.

16.5.12.2.-Ámbito 5.15.4. Curva de la Gallega Alta

El Suelo Urbano No Consolidado delimitado, al carecer de urbanización y de colmatación por la edificación, no cumple los requisitos del artículo 50 del TxRf para

ser suelo urbano, por lo que deberá mantener la clasificación del PGO vigente como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Se reitera. Debe clasificarse como suelo urbanizable sectorizado ordenado de régimen transitorio.

Se clasifica como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, ya que en la instrucción emitida por la GMU se indica que todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado serán no ordenados, salvo los de régimen transitorio. A su vez, en el informe de la GMU sobre las unidades de actuación y los sectores que deben determinarse como de régimen transitorio, no está incluido éste en ninguno de los casos.

16.5.12.2.-Ámbito 5.15.5. La Gallega -Camino Toledo

El ámbito de SUNCO deberá redelimitarse y ajustarse a lo que ya está edificado, con el fin de cumplir su condición de suelo urbano, adecuando los viarios a los usos previstos y ampliando las reservas de acuerdo con lo exigido por el art. 36 TR.

Se subsana en cuanto a la re-delimitación del ámbito, pero no en cuanto al cumplimiento de estándares.

De acuerdo con la previsión en el artículo 36.3 del TRLOTENC y ante la falta de desarrollo reglamentario se hace una aplicación analógica de las reservas previstas para los asentamientos rurales en la directriz de ordenación general 63.2,d. En tal sentido, se ha recogido en el artículo 2.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

16.5.13. AOU 5.16. El Tablero 1

16.5.13.1.-Ámbito 5.16.3. Ampliación El Tablero

R	Subsanado

16.5.14. AOU 5.17.-Llano del Moro

R	Subsanado

16.5.14.1.-Ámbito 5.17.2. Llano del Moro Alto

Las UA RT 3 Y 5 no pueden ser consideradas de régimen transitorio por cuanto no ha habido gestión alguna en las mismas. Por consiguiente, junto con las nuevas Unidades de Actuación delimitadas, deberán cumplir los estándares del artículo 36 del TxRf.

Se subsana en cuanto a que no considera las UA 3 y 5 como de Régimen Transitorio. No obstante, sigue incumpliendo los estándares del art 36 del TxRf.

De acuerdo con la previsión en el artículo 36.3 del TRLOTENC y ante la falta de desarrollo reglamentario se hace una aplicación analógica de las reservas previstas para los asentamientos rurales en la directriz de ordenación general 63.2,d. En tal sentido, se ha recogido en el artículo 2.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

16.5.14.2.-Ámbito 5.17.8. Llano del Moro-El Convento

R	Subsanado

17. OBSERVACIONES AL SUELO URBANIZABLE

17.0.-GENÉRICA PARA LOS SECTORES ORDENADOS RESIDENCIALES E INDUSTRIALES

Dado el carácter finalista que debe tener la Ordenación Pormenorizada completa, con carácter general, la ordenación de todos estos sectores deberá tener el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 b).1 del TxRf, por lo que se requiere, en aquellos que lo precisen, completar la documentación ó bien recategorizarlos como no ordenados. En especial, deben atenderse las condiciones particulares ambientales y el Plan de Vigilancia Ambiental, que deben ser incorporadas a la ficha del sector.

Se incluye en este documento un tomo denominado "Memoria de la Documentación Complementaria de los Sectores Ordenados Directamente", cuyo contenido se refiere a los sectores de: Los Lirios -Las Vistas, Costa Cardón, Los Pocitos, Parque Tecnológico, Chorrillo Industrial y El Draguillo Sur. Esta memoria contiene los apartados denominados: Descripción de la ordenación, determinaciones generales para el proyecto de urbanización y contenido ambiental. Así mismo, se incluyen varios tomos con la denominación "Planos de la documentación complementaria de los sectores ordenados directamente'.
Sin embargo, se aprecia que la documentación que se aporta para cada sector, si bien mantiene un esquema genérico con la del resto, el contenido de cada uno de ellos carece de homogeneidad y coherencia, no sólo con la de los restantes sectores, sino con la del resto del PGO que se analiza. Por tanto, sería procedente homogeneizar y corregir la documentación del PGO, de forma que no surjan discrepancias entre las distintas partes que la conforman. En tal sentido, se debe cumplir con el arto 32. B).1). del TxRf.

Por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, han pasado a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.
Como consecuencia de ello se eliminan de la documentación de esta Revisión los tomos 2.3.1 y 2.3.2 referentes a la Documentación Complementaria de los sectores ordenados directamente.

17.1.-SECTORIZADOS ORDENADOS RESIDENCIALES (SUSO-R)

17.1.1.-SSU -2.2. EL PARTIDO

R	Subsanado

17.1.2.-SSU -5.4. LOS LIRIOS -LAS VISTAS

- *Se requiere el cumplimiento de los estándares exigidos a un Plan Parcial en el Reglamento de Planeamiento respecto a las dotaciones públicas (escolar a razón de 10m2/vivienda, que no es contrario a los estándares del arto 36 del TxRf). En este sentido, se propone pasar a dotación docente la parte que corresponda de la parcela destinada a equipamiento con el mismo uso.*
- *No parece adecuado ubicar una gasolinera junto a un equipamiento escolar, al igual que la localización de los Espacios Libres en las traseras de las*

edificaciones (de forma residual), como borde de los barrancos y, la mayor parte, como Parque Urbano de Interés Ambiental (mantenimiento de su estado natural -en atención al punto 7 -más acorde al suelo Libre de Protección ó Sistema Genera!), entre la Autopista y las edificaciones. Consecuentemente, ninguno de estos espacios debería ser computable a los efectos de lo establecido en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. En tal sentido, la propuesta del Plan debe ser reconsiderar la ubicación de los espacios libres públicos en el sentido querido por la Ley de dotar a los núcleos urbanos de los espacios ***adecuados*** *para uso y disfrute de los vecinos. Se propone separar la parcela docente de la estación de servicio, calificar las áreas ajardinadas como espacios libres de protección y aumentar el número y ancho de los accesos al parque urbano desde la rambla.*

- *Por otro lado, existen zonas edificatorias de uso residencial en la franja de protección del DPM-T, que deberán tener en cuenta lo establecido en la Ley de Costas respecto a los usos residenciales.*
- *Se han asignado a este sector algunas tipologías edificatorias que llevan asociadas 6 alturas como máximo. Esta tipología parece poco recomendable en aquellos casos en que se forma una barrera visual con serias afecciones sobre el paisaje. no se estima justificada ambientalmente la excesiva longitud de fachada en la tipología de edificación cerrada. Se recomienda establecer un límite máximo de 70 metros, en consonancia con la existente en la zona contigua. A tal efecto, se propone estudiar dividir las manzanas con excesiva longitud (y, en especial, la manzana 10 de la UA Los Lirios).*
- *Téngase en cuenta las observaciones del contenido ambiental 15.2.2.c)*

1. **Sector afectado por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1. del informe.**
2. No se ha cumplimentado el requerimiento respecto a la Dotación Pública Docente obligatoria conforme establece el Reglamento de Planeamiento.
3. Tampoco se ha tenido en cuenta la recomendación respecto a la longitud de fachadas de la edificación cerrada con 6 plantas, que sigue siendo superior a 100 metros en la mayoría de los caso, alcanzando, incluso, los 200 metros en la parcela 9.
4. Parte del sector coincide con ARH de Protección Ambiental-Barrancos del PIOT (suelos AT-5.38/ 39/ 41 y 45 del Plano I-PIO- 2 de la MOE del PGO), por lo que procede detraer estos suelos del sector. Consecuentemente, ello implica revisar la ordenación del sector. Toda vez que, como documento PORN, se califica como áreas Ba. Espacio Natural Protegido que, en concordancia con el art. 8 del Decreto 6/1997 no admite procesos de urbanización o edificación.

1. Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente Informe.
2. Por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, han pasado a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.

Dado que este sector es uno de los que se pasan a la categoría de No Ordenados, atendiendo a dicha instrucción, el Plan Parcial que lo desarrolle deberá cumplir con la normativa vigente. Se hace constar que entre las instrucciones al sector colindante de SSU 5.3 Barranco del Muerto, establecidas en la ficha de ordenación urbanística, consta la obligatoriedad de destinar, de la superficie de sistema local de dotaciones, como mínimo, 13.000 m²s a una parcela de uso docente, con el objeto de atender a las necesidades de crecimiento poblacional que se producirá a raíz del desarrollo del conjunto de los sectores de esta parte de la ciudad. Ello queda justificado en el contenido del Informe de la Consejería de Educación.
2. Dado que este sector es uno de los que se pasan a la categoría de No Ordenados, atendiendo a lo expuesto en el reparo, entre las instrucciones que se establecen en la ficha de ordenación urbanística figura la siguiente: "Se recomienda que la longitud de las fachadas de la edificación no sea superior a 100 metros."
3. Se procede a redelimitar el sector, detrayendo los suelos de los recintos AT-5.38/ 39/ 41 y 45 del Plano I-PIO-2 de la MOE del PGO).

17.1.3.- <u>SSU 5.5. COSTA CARDÓN</u>

A efectos de admitir la clasificación de suelo propuesta por el Ayuntamiento en este sector (suelo urbanizable Sectorizado no Ordenado), se podrá estudiar su mantenimiento, previa readscripción a ARH, de acuerdo con los valores ambientales actuales.

Este apartado del Dictamen se adoptó con el voto favorable del vocal representante de los Colegios Profesionales (D. Enrique Martín de Lorenzo-Cáceres), vocal representante de reconocido prestigio (D. Federico García Barba) y vocal suplente en representación de los Cabildos Insulares (D. Javier Adsuara Varela) y el voto en contra del Presidente de la Ponencia Técnica (D. Miguel Ángel Pulido Rodríguez) y el Director General de Urbanismo (D. Jesús Romero Espeja).

En atención a la propuesta de la ponencia técnica, el Sector se ha reducido en un 40% de su superficie, aunque se mantiene, sensiblemente, su edificabilidad. No obstante, incumple el art. 36. del TxRf en cuanto que carece de Dotaciones Públicas.

Por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, han pasado a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.
Dado que este sector es uno de los que se pasan a la categoría de No Ordenados, atendiendo a la dicha instrucción, el Plan Parcial que lo desarrolle deberá cumplir con la normativa vigente.

a) En cualquier caso, los técnicos que suscriben advierten lo especificado en el informe anterior, que a continuación se reproduce:

"El Sector delimitado figura en el PGO vigente como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, en contradicción con el ARH de Protección Ambiental 1 (Barrancos) del PIOT, calificación adoptada a partir del documento PORN que la incluye en la Zona B.a). de las señaladas en el Decreto 6/1997, de 21 de enero, por lo que se fijan las directrices formales para la elaboración de los Planes de

Ordenación de los Recursos Naturales. En el art. 8.2. de este Decreto se establece, literalmente, que "En los terrenos que formen parte de las zonas A y B.a). no se admitirán procesos de urbanización o edificación (...)" Por tanto, se estima que este suelo debe ser clasificado como Rústico, en cualquiera de las categorías de Protección Ambiental."

Ante la trascendencia del asunto y las decisiones judiciales concretadas en la sentencia de fecha 9 de marzo de 2007 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias se ratifican en el anterior informe en el sentido de que dicho sector debe ostentar la clasificación de suelo rustico ambiental, en la categoría que corresponda, adaptándose así a las determinaciones en las que el PIOT define el modelo de distribución de usos dividiendo la isla de Tenerife en ámbitos de ordenación y agrupando esos ámbitos en las denominadas Áreas de Regulación Homogénea cuya plasmación gráfica se recoge en los planos correspondientes. De lo preceptuado en los artículos 2.3.1.3. y 2.3.1.4. del PIOT puede concluirse, como literalmente se expresa en dichas normas, que los planes que establezcan la ordenación territorial, de los espacios naturales o urbanísticos definirán un modelo insular de distribución territorial de usos sobre el territorio, pieza básica del PIOT, delimitando ámbitos de menor dimensión y mayor precisión normativa, que deben enriquecer pero no contradecir el PIOT lo que resulta obvio dado el carácter jerarquizado del planeamiento concebido por el TxRf. Por otra parte, en el Modelo de Ordenación Comarcal, sistema de núcleos urbanos (art.2.2.1.3.2D Norma de Aplicación directa), apartado de urbanizaciones costeras, se expresa que *"tanto las que se disponen en el término de Santa Cruz como en el Rosario deben mantenerse como piezas independientes, separadas entre sí mediante aéreas no urbanizadas".*

Asimismo el propio art. 2.3.1.4 del PIOT articula la posibilidad de que el **planeamiento**, sin mayor concreción, adscriba suelos a categorías de ARH distintas a las previstas en el PIOT previa justificación de diversos extremos que la propia norma contiene. El concepto genérico de planeamiento que inicialmente utiliza la citada norma se define con mayor precisi6n en el apartado 5-D cuando se habla de que el **planeamiento de desarrollo** debe justificar que esa propuesta de distribución de usos sea coherente con la establecida a escala insular, de tal manera que el PIOT utiliza indistintamente ambas expresiones, lo que obliga a invocar el Texto Refundido 1/2000 a fin de dilucidar la figura de planeamiento legitimada para alterar las ARH establecidas por el PIOT.

En principio admitir que el planeamiento urbanístico pueda alterar las disposiciones del PIOT supone aceptar la infracción del principio de jerarquía normativa tan vehementemente recogido en el Texto Refundido. Partiendo de la juridicidad de las normas del PIOT, la referencia genérica e indistinta al planeamiento o planeamiento de desarrollo no puede entenderse hecha, al plan urbanístico dado que los planes de desarrollo de los planes insulares, en cuanto instrumentos de ordenación de los recursos naturales y de ordenación del territorio, son los Planes Territoriales de Ordenación al disponerlo así el artículo 23 del Texto Refundido 1/2000.

En este punto as necesario distinguir entre aquellas áreas que el PIOT engloba en la categoría de Protección Ambiental y protección costera, de las otras cuatro Áreas de regulación homogénea. En principio la posibilidad de que cada plan urbanístico pueda alterar las ARH ambientales ha de rechazarse, desde el momento que el propio PIOT califica estas zonas como "áreas naturales de interés insular" definidas como aquellos territorios relevantes en el contexto de la Isla de Tenerife que, en función de los valores naturales que contienen, merecen ser conservadas. Estas áreas se integran como minino por los espacios Naturales protegidos así declarados o que puedan declararse y por las ARH de Protecci6n Ambiental equiparando así a efectos de protección a los Espacios Naturales con las ARH ambientales, en cuanto integran lo que el PIOT define como " Áreas naturales de Interés Insular" (Art. 1.2.4.1.).

A mayor abundamiento y sobre esta equiparación conceptual entre áreas ambientales insulares y los espacios naturales, ha de prestarse especial atención a la definición que de

estas áreas efectúa el PIOT lo que da idea de la importancia de las distintas ARH ambientales. Así respecto de las áreas de protección ambiental 1 las define como **"espacios de alto interés geomorfológico, ecológico o paisajístico no cubiertos de** masas boscosas, ni constituyen áreas costeras o litorales; **cumplen un papel fundamental en la conservación de los recursos naturales y de la calidad de vida, requiriendo especial protección e intervenciones de conservación y mejora." "El planeamiento prohibirá toda intervención que pueda suponer alteración del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados at mismo o degradaci6n de sus valores naturales prohibiéndose específicamente una serie de intervenciones. (art.2.3.2.5).**

Las Administraciones velarán por el mantenimiento y recuperación de los valores naturales de los espacios adscritos a ARH de Protección ambiental. (art.2.3.2.6).

En cuanto a las áreas de Protección ambiental 2 "Se definen como aquellas que, por sus características físicas y ecológicas, son o están llamadas a ser áreas de bosque. **Presentan un alto interés natural y deben cumplir el triple papel de ser elementos relevantes del paisaje, mantenedora de procesos ecológicos esenciales y soporte de gran parte de los recursos recreativos vinculados al medio natural, por lo que deben ser espacios de especial protección."**

El objetivo común de estas ARH es mantener, potenciar y/o recuperar las masas forestales de la isla..(art.2.3.3.3) en relación con lo dispuesto en los artículos 2.3.3.5 y 2.3.3.6. Las áreas de protección ambiental 3 incluye a " aquellos espacios de transición entre el mar y la tierra..Esta franja del borde insular que, incluye las servidumbres de protección del dominio público marítimo terrestre salvo, las ya adscritas a áreas urbanas, **resulta especialmente significativa por la importancia de los procesos ecológicos que en ella se desarrollan y de los recursos naturales que contienen y, por las tensiones de uso a que se encuentra sometida."**

Los planes que ordenen esta ARH, sean costeras o marinas, tendrán como objetivo principal, la protección de sus ámbitos de ordenación, primando tal criterio sobre cualquier propuesta de intervención de transformación.(art.2.3.3.4 apartado D).

Del contenido de la definición de estas áreas ambientales se desprende que se trata de ámbitos territoriales de gran importancia ambiental y ecológica lo que sin duda determinó que el PIOT las preservara de cualquier proceso de transformación que altere o elimine el equilibrio natural que la presencia de estas áreas representa para la Isla y por ello cualquier modificación de las mimas, que aminore o elimine la protección, no solo requieren amplia justificación, sino que ha de proceder del propio PIOT o, cuando este lo determine, por el planeamiento que lo desarrolla que no puede ser otro que el territorial por los motivos expuestos.

Al planeamiento urbanístico le compete, en estas áreas, conforme al artículo 32 A, 2) y 3) del Texto Refundido 1/2000, la clasificación del suelo y la adscripción a la categoría de suelo rústico que corresponda, según se dispone en el artículo 55.a) del mismo Texto legal. Respecto de las áreas de protección económica 1y 2 el PIOT incluye en esta categoría a los terrenos que reúnen condiciones más favorables para el desarrollo de la actividad agrícola. El artículo 2.3.5.2 sólo contempla la posibilidad de que estas áreas puedan adscribirse entre ellas o a áreas ambientales.

Abundando en lo expuesto, ha de traerse a colación el Decreto 611997 de 21 de Enero por el que se fijan las directrices formales para la elaboración de los Planes de Ordenación de la Recursos naturales. El artículo 18 del Texto Refundido exige, como contenido necesario, que los planes insulares contengan las determinaciones que la legislación exija para los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales. En este sentido el planeamiento insular goza de la doble categoría de ordenación de los recursos naturales y de ordenación insular razón por la cual, en aplicación del Decreto 6/1997, por el que se fijan las directrices formales para elaborar los PORN, el PIOT, en su elaboración, se ajustó a las determinaciones del mencionado Decreto por lo que zonifica la isla en Zona A, Zona B,

Zona C y Zona D y hecho esto el PIOT contiene la Matriz de usos correspondientes. En dicha Matriz, que cabe insistir forma parte ineludible del Plan Insular, las áreas de Regulación Homogénea de Protección Ambiental en todas sus categorías y Protección Económica en todas sus categorías se engloban en las zonas A y B antes señaladas, en las que quedan proscritos los procesos de urbanización o edificación en todas sus formas. En la zona A además se declaran incompatibles todos los usos industriales y de mantenimiento, admitiéndose usos secundarios en la zona B vinculados a las actividades agropecuarias en su ámbito declarando incompatible los demás.
Por otra parte las remisiones al planeamiento que contiene la parte normativa del PIOT tienen que entenderse hechas al planeamiento territorial o a revisiones o modificaciones del propio Plan Insular desde el momento que las ARH aparecen debidamente zonificadas en los planos del PIOT, concretamente en el plano de zonificación ambiental del Plan y es obvio, que carece el Ayuntamiento de competencias para alterar las normas jurídicas y técnicas del planeamiento superior.
Las nuevas adscripciones que efectúa el Plan General no deja de ser una ficción en el sentido de que es el propio Ayuntamiento quien, al adoptar decisiones contrarias a las prescripciones del planeamiento insular, se arroga la facultad de alterar el propio modelo insular por presuntas discrepancias de las disposiciones del planeamiento insular con la realidad cuando lo cierto es que lo que existe es una resistencia del planificador a cumplir lisa y llanamente las disposiciones del Plan Insular por cuanto, en áreas de protección natural, lo que procede es adoptar, por el planeamiento urbanístico, las medidas encaminadas a la protección de las ARH y, en caso de degradación de las mismas, procurar su restauración a fin de que cumplan su función de preservar los procesos ecológicos y los recursos naturales que dieron lugar a su inclusión en ARH ambientales, de protección económica y protección territorial por el planeamiento insular y no, mediante un ejercicio académico, alterar las condiciones de protección de espacios de interés insular al amparo de presuntas discrepancias con la realidad, que, desde luego no se justifican como meros ajustes.
Señalar, por otra parte, que la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de Ia Biodiversidad establece en su art. 18 que "las actuaciones, planes o programas sectoriales solo podrán contradecir o no acoger el contenido de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales por razones imperiosas de interés público de primer orden, en cuyo caso Ia decisión deberá motivarse y hacerse pública."
b) Sector afectado por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1. del informe.

a) Dado que los redactores de la Revisión del Plan General no han recibido instrucción alguna al respecto, se mantiene la clasificación admitida en el Dictamen, aunque como ya se ha manifestado en otros epígrafes de este informe, por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, han pasado a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.
b) Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente Informe.

17.1.4.- SSU — 5.6. LOS POCITOS y SSU - 5.13. RESIDENCIAL EL TABLERO

R	Subsanado

NUEVA OBSERVACION: Los Pocitos y Residencial El Tablero**: Sectores afectados por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1. del informe**

Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente Informe.

Residencial El Tablero: Era un ámbito de régimen transitorio y se cambia la ordenación pormenorizada, modificando las zonas verdes que, ahora, no cumplen con las medidas mínimas establecidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento. La ordenación planteada en el documento 2006 si cumplimentaba este aspecto.

Se vuelve a introducir la ordenación planteada en el documento 2006 en su integridad y así cumplir con dichos aspectos.

17.1.5.- SSU 5.9. EL DRAGUILLO SUR

R	Subsanado

NUEVA OBSERVACION: Sector afectado por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1. del informe

Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente Informe.

17.1.6.- SSU 5.15. LOMO LIZCANO

NUEVA OBSERVACION: Aunque la Ponencia Técnica no se manifestó sobre este sector, puesto que se entendía que cumplimentaba los estándares y se trataba de un sector de régimen transitorio, en el presente documento, al pasar el parque urbano de Sistema Local a Sistema General, no cumple con los estándares del art. 36. Tampoco se justifica esta decisión, por cuanto que es liberalizar los costes de la ejecución del parque urbano Sistema Local a los particulares.

Se corrige el error, volviendo a pasar el parque urbano a Sistema Local, computando así como reserva legal para cumplir con los estándares del art. 36 del TxRf.

17.2.- SECTORIZADOS ORDENADOS INDUSTRIALES

17.2.1.- SSU 5.7. PARQUE TECNOLOGICO

Constituye un sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado que deberá incorporar la ordenación propuesta por el Cabildo Insular de Tenerife, en virtud del convenio vigente entre las Administraciones concurrentes.

Se requiere informe del Cabildo sobre la ordenación pormenorizada, si bien esta cumple con los estándares legales.

Por instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo todos los sectores ordenados, excepto los de régimen transitorio se pasan a la categoría de No Ordenados. En consecuencia, este sector pasa también a la categoría de No Ordenado y, por lo tanto, su ordenación pormenorizada la establecerá el Plan Parcial que lo desarrolle.

NUEVA OBSERVACION:
Sector afectado por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1. del informe

Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente Informe.

17.2.2.- SSU 5.8. CHORRILLO INDUSTRIAL

NUEVA OBSERVACION:
En el presente documento, el sector varía su ordenación pormenorizada respecto al documento de aprobación provisional.
a) No queda justificado el régimen transitorio del sector en cuanto que, respecto al PGO vigente, se alteran los siguientes parámetros:

Parámetro	PGO vigente	PGO 2009
Superficie de suelo	193.475 m²s	314.731 m²
Coeficiente de Edificabilidad	0,65 m²c/m²s	0.55 m²c/m²
Edificabilidad	125.759 m²c	174.346 m²
SG adscrito	32.095 m²s	71.500 m²
Superficie total de suelo	225.570 m²s	386.231 m²
Coeficiente de aprovechamiento	0,5352 UDA/m²s	0.56 UDA/m²s

*****Existe un error en el cálculo del coeficiente de aprovechamiento medio, puesto que se calcula sobre el sector, no incluyendo los SG adscritos. Realmente, el coeficiente sería 0,4565 UDA/m2s. Véase el epígrafe 8.3. del presente informe.
No se cumplimentan los estándares legales de Espacios Libres, puesto que no se pueden computar las áreas ajardinadas de la servidumbre de protección de la autopista exterior.
b) Sector afectado por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1. del informe.

a) Atendiendo a las razones expuestas el sector pierde su condición de régimen transitorio. Se desea dejar constancia que los cambios que ha sufrido este sector durante el proceso de tramitación de la Revisión han sido siempre sobrevenidos por situaciones ajenas a los deseos de la propiedad, la cual siempre ha mantenido un talante colaborador.
Por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, han pasado a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.
b) Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente

Informe.

17.2.3.- SSU 5.18. MONTAÑA TALAVERA

1. Se trata de un Sector que no linda con Suelo Urbano, tal y como exigen tanto el artículo 52.2.a del TxRf como la DOG 71.1., por lo que requiere mantener su actual clasificación como suelo rústico.
2. Tampoco cumple con la normativa 3.6.2.4.3.d del Plan Insular de Ordenación.
3. A mayor abundamiento, incumple la DOG 66.2 y 3, respecto a la clasificación de los suelos urbanizables con destino industrial.

Este Sector que se delimitada en 2006, en el presente PGO se une al Sector de Suelo Urbanizable Terciario — Industrial denominado ZAL SIC 1.

1. En cuanto al primer reparo, se resuelve el mismo anexionando el sector al SSU 5.16. ZAL SIC 1, por encima del SG viario de la autopista exterior, manteniendo el carácter industrial — terciario. Su clasificación como suelo urbanizable es contradictoria con el art. 2.3.7.2.2.D. del PIOT puesto que no corresponde con un área de ensanche delimitada conforme a la sección novena del mismo capítulo (2.3.9.3.1 D y 2D), donde sólo es posible, en ARH de Protección Territorial, delimitar suelos urbanizables residenciales de reconocimiento de núcleos existentes ó como extensión de estos asentamientos para acoger su crecimiento endógeno.
2. En el mismo sentido, se estima que vulnera lo preceptuado en el art. 2.2.1.5.7.D (El modelo viario y de transporte — Autopista exterior) en cuanto que "debe establecer una clara discontinuidad en el tejido urbano del área Santa Cruz — La Laguna; a partir de su traza sólo se admitirán desarrollos cerrados en sí mismo, de remate de núcleos existentes, cuyas condiciones de ordenación garanticen que, en ningún caso, puedan inducir expansiones sobre las áreas agrícolas inmediatas"
3. Respecto al segundo punto, se sigue incumpliendo por cuanto que no es un ARH de ensanche.
4. **Sector afectado por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1. del informe.**

Como consecuencia de los reparos expuestos, tanto en el Informe de la Dirección General de Urbanismo como del Cabildo, se toma la decisión de reclasificar este suelo de Montaña Talavera como Suelo Rústico, en parte en la categoría de Protección Territorial en la zona adscrita por el PIOT a ARH de Protección Territorial y, en parte, en la categoría de Protección Agraria en la zona adscrita por el PIOT a ARH de Protección Económica 2.

17.3.- SECTORIZADOS NO ORDENADOS RESIDENCIALES (SUSNO-R)

17.3.1.- <u>SSU 1.1. EL CERCADO</u>

NUEVA OBSERVACIÓN:
a).-La superficie de los Espacios Libres debe cumplir con lo establecido el art. 36 del TxRf: ? del 50 % de la superficie de estándares.
b).-Está en ARH de Protección Económica - 2 del PIOT. Se clasifica parcialmente (un 60% aproximadamente) como Suelo Urbanizable Sectorizado en el PGO vigente, sin Plan Parcial aprobado. Se incumple el art.1.1.3.3.1AD del PIOT.

a) Habiendo sido analizado el reparo expuesto tanto en el Informe de la

Dirección General de Urbanismo como del Cabildo se decide reclasificar el suelo del sector, en parte como Suelo Rústico de Protección Agraria, y, en parte como de Protección Paisajista, en consonancia con los recintos ARH del PIOT, manteniendo algunos de los viarios para permitir las conexiones previstas entre el núcleo de San Andrés y el de Las Barranqueras, y a su vez el encuentro con el eje viario principal ligado al cauce del Barranco del Cercado.
b) Con la reclasificación operada se cumplen los criterios del PIOT sobre la adscripción a ARH del PIOT, tal y como se justifica en el Anexo de la Memoria de Ordenación Estructural con dicho título.

17.3.2.- SSU 1.4. VALLESECO ESTE

NUEVA OBSERVACIÓN:
a) Se ubica en un ARH Protección Territorial del PIOT, por lo que debe justificar su clasificación y dimensionamiento conforme a los criterios establecidos en el propio documento insular (art.2.3.7.2.2.D y 2.3.9.2.).
b) Por otro lado, puesto que una parte forma parte del BIC naves y almacenes de Las Carboneras (BOC de 1/10/1990), deben remitirlo a PEO sin poder alterar alineaciones ni rasantes.

a) Se ha incorporado un epígrafe específico sobre la justificación de la clasificación y dimensionamiento del suelo clasificado como urbanizable e incluido en un ARH de protección territorial del PIOT en el Anexo de la Memoria de Ordenación Estructural denominado "Adscripción a las ARH del PIOT".
b) Este suelo declarado BIC en la categoría de Sitio Histórico se categoriza como Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural sujeto a planeamiento de desarrollo, remitido a Plan Especial de Ordenación, que deberá considerar el aprovechamiento urbanístico que ostenta proveniente del planeamiento que se revisa (Adaptación Básica).

17.3.3.- SSU 1.5. PISTA A LOS VALLES (ahora 1.3.)

Con el fin de evitar que este suelo agrave el déficit docente existente en la zona, se propone asignar el use de sistema local docente a una superficie que se detraiga del parque urbano.

Se subsana el reparo planteado por la Ponencia Técnica, pero los plazos establecidos para la gestión del sector son superiores a los establecidos en el Reglamento de Gestión (art 16 RGU), sin que se justifiquen los mismos.

Se reestudian los plazos, ajustándolos a los establecidos en el Reglamento de Gestión (art 16 RGU).

NUEVA OBSERVACION:
Se ubica en un ARH Protección Territorial del PIOT, por lo que debe justificar su clasificación y dimensionamiento conforme a los criterios establecidos en el propio documento insular (art.2.3.7.2.2.D y 2.3.9.2.).

Se ha incorporado un epígrafe específico sobre la justificación de la clasificación y dimensionamiento del suelo clasificado como urbanizable e incluido en un

ARH de protección territorial del PIOT en el Anexo de la Memoria de Ordenación Estructural denominado "Adscripción a las ARH del PIOT".

17.3.4.- SSU 2.1. VALLE TAHODIO

R	Subsanado

NUEVA OBSERVACION:
En el documento que se sometió al trámite de información pública con fecha 17 de julio de 2009 se clasificaba como suelo urbanizable, por lo que se estima que se podría considerar como un cambio sustancial en la tramitación del documento.

Se someterá a la correspondiente exposición pública.

17.3.5.- SSU 4.1. HOYA FRIA

R	Subsanado

17.3.6.- SSU 5.2. LOS MORISCOS 2 y SSU 5.3. BARRANCO DEL MUERTO

Se trata de dos Sector que no linden con Suelo Urbano, como exige la DOG 71.1. No obstante, dado el avanzado estado de ejecución del Sector intermedio 5.1. Los Moriscos 1, el Ayuntamiento debería justificar el grado de urbanización de este y valorar su categorización como SUNG o consolidado si se hubiese acabado la urbanización.

1. Se ha subsanado lo requerido, toda vez que se ha concluido la urbanización del Sector Los Moriscos 1.
2. No obstante, los plazos para la gesti6n del sector 5.2. son superiores a los establecidos en el Reglamento de Gestión (art 16 RGU), sin que se justifiquen los mismos.
3. Respecto a los coeficientes de aprovechamiento que se les aplica, ver el epígrafe 13 del presente informe.

2. Se reestudian los plazos, ajustándolos a los establecidos en el Reglamento de Gestión (art 16 RGU).
3. Se redelimita el sector reduciendo su superficie, eliminando el suelo que se habían delimitado como espacio libre de protección, debido a lo cual ya no es necesaria la aplicación los coeficiente de ponderación del aprovechamiento utilizados.

NUEVA OBSERVACIÓN:
Los Moriscos 2 y Barranco del Muerto: Sector afectado por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1 del informe.

Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente Informe.

17.3.7.- SSU 5.14. ENSANCHE EL TABLERO 1

NUEVA OBSERVACIÓN:
Si bien la Ponencia Técnica no se manifestó respecto a este sector, se ha incrementado la edificabilidad del mismo.
Puesto que el Sector coincide parcialmente con un ARH de Protección Económica 2 del PIOT, se deberá re-delimitar el mismo, conforme a lo manifestado para el Sector El cercado.

Se procede a redelimitar el sector Ensanche del Tablero 1 en los términos deseados y se une al otro sector Ensanche del Tablero 2 para formar uno solo, que pasa a denominarse Ensanche del Tablero.

17.3.8.- SSU 5.18. ENSANCHE LLANO DEL MORO 1

NUEVA OBSERVACIÓN:
a.- Está en un ARH de Protección Económica 2 del PIOT, pero existen ARH urbana y de expansión urbana vacantes al sur del núcleo en la zona (en este PGO SSU 5. 19 y SSU 5.20. Ensanche Llano de/Moro 2y 3, respectivamente, con capacidad para 681 nuevas viviendas), por lo que no se justifica esta clasificación en un suelo con valores agrícolas reconocidos, tanto por el PGO vigente como por el PIOT, teniendo áreas de ensanche para absorber el previsible crecimiento de este núcleo. Por otro lado, no se justifica el dimensionamiento del núcleo (en atención a la recomendación 3.8.2.1.3. del PIOT).
b.- Sector afectado por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1 del informe.

a.- Habiendo sido analizado el reparo expuesto tanto en el Informe de la Dirección General de Urbanismo como del Cabildo se decide reclasificar el suelo del sector como Suelo Rústico de Protección Agraria, en consonancia con los recintos ARH del PIOT.
b.- Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente Informe.

17.3.9.- SSU 5.19. ENSANCHE LLANO DEL MORO 2

NUEVA OBSERVACION:
Sector afectado por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1. del informe

Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente Informe.

17.3.10.- SSU 5.10., 5.11., 5.12. Y 5.17. LA MONJA 1, LA MONJA 2, LA GALLEGA BAJA Y ENSANCHE EL TABLERO 2

NUEVA OBSERVACION:
Sectores afectados por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1. del informe

Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda

contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente Informe.

17.4.- SECTORIZADOS NO ORDENADOS DOTACIONALES (SUSNO-D)
17.4.1.- SSU 5.19. COMPLEJO DEPORTIVO DEL SUROESTE

R	Subsanado

17.5.- SECTORIZADOS NO ORDENADOS INDUSTRIALES (SUSNO-I)
17.5.1.- SSU 1.4. JAGUA T1 SSU 1.2. JAGUA-3 y SSU 1.3. JAGUA -2

R	Subsanado

NUEVA OBSERVACION:
No obstante lo anterior, se informa que está en ARH de protección minera y territorial. Por tanto, desde el punto de vista técnico y jurídico, el suelo afectado por el área extractiva debe clasificarse como suelo rústico con la categoría de protección minera y el resto como de protección territorial. Una vez concluida la restauración de la cantera, será cuando pueda reclasificarse, sin perjuicio del informe del Cabildo respecto a sus competencias territoriales.

El ámbito minero de Los Pasitos se categoriza como suelo rústico de protección minera y el resto como suelo rústico, dejando a salvo las siguientes zonas: la incluida en el Parque Rural de Anaga (cuya categorización compete al PRUG), la zona aledaña al núcleo de Cueva Bermeja, que mantiene la categorización se suelo rústico de protección paisajística (tanto por el valor del paisaje como por la cercanía de las viviendas, incompatible con la actividad minera) y una pequeña porción situada en el límite norte que incide en el cauce de un barranco y se categoriza como suelo rústico de protección hidrológica.
El resto de los antiguos suelos urbanizables se categorizan como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

17.5.2.- SSU 5.16. Z.A.L. S/C 1

Para poder sector/zar el suelo urbanizable se deberá justificar que se trata de un polígono de carácter municipal.

1. El Sector de Suelo Urbanizable 5.16. ZAL S/C 1, dado su posición estratégica, entre el Puerto y el Aeropuerto y apoyado en la futura Autopista Exterior, de mantener la clasificación como suelo urbanizable sectorizado, su gestión debe quedar diferida a la ejecución de la Autopista.
2. Resulta contradictorio que se categorice al Sur del Sector un suelo como Urbanizable no Sectorizado con este mismo uso dentro del área urbana de ensanche del PIOT y, sin embargo, se clasifique y sectorice suelo urbanizable al Norte de la Autopista en un ARH de Protección Territorial (SSU 5.18 de la Aprobación Provisional: Montaña Talavera).
3. En cualquier caso, su dimensionamiento debe justificarse conforme a los criterios planteados en el art. 3.6.2.4 del PIOT, para polígonos municipales de carácter industrial y terciario.
4. Parte del Sistema General deportivo adscrito a este sector está afectado por ARH

de Protección Ambiental – Barrancos del PIOT, por lo que procede detraer estos suelos del sector.

5. Sector afectado por hábitats a los efectos señalados en el epígrafe 15.1 del informe.

1.- En el apartado Observaciones de la ficha del sector se ha introducido el siguiente texto: "La puesta en funcionamiento de este sector queda supeditada a, su vez, a la puesta en funcionamiento de la Autopista Exterior, como mínimo el tramo entre el nuevo enlace del Tablero y la Autopista del Sur TF-1."
2.- Se ha reclasificado el suelo coincidente con la Unidad de Actuación 2 del sector, en parte como Suelo Rústico de Protección Territorial y, en parte, coma Suelo Rústico de Protección Agraria, en consonancia con los recintos ARH del PIOT.
3.- Así mismo se ha reclasificado el suelo coincidente por el trazado del túnel de la Autopista Exterior a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. Con estos dos cambios el sector ha disminuido de 1.085.515 m² a 687.320 m², sin incluir en ambos casos el sistema general adscrito. Se incorpora un Anexo a la Memoria de Ordenación Estructural en el que se justifica el carácter municipal de la actuación propuesta para la creación de una Zona de Actividades Logísticas, conforme a los criterios planteados en el PIOT para los polígonos municipales de carácter industrial y terciario.
4.- Se reclasifica como Suelo Rústico de Protección Hidrológica el suelo afectado por ARH de Protección Ambiental – Barrancos del PIOT.
La superficie resultante que queda destinada al suelo urbanizable de uso terciario, donde se integra la ZAL 1, queda en 687.320 m2, sobre la que debe aplicarse el coeficiente de edificabilidad establecido para este sector, se estima bastante ajustado a su destino como zona de actividades logísticas de un municipio como el Santa Cruz de Tenerife, que es capital de la Comunidad Autónoma y cuya fortaleza económica primordial se nutre de la correcta gestión de las mercancías que acceden a través del Puerto de Santa Cruz. Su dimensionamiento actual y la contención de su capacidad responde a las observaciones del informe y limitan su alcance a las necesidades municipales de los próximos dos cuatrienios. Dicha justificación se incorpora de forma más detallada en el apartado de la Memoria donde se describe el sector.
5.- Se remite la contestación de este reparo a la realizada en la segunda contestación del punto "15.1 Memoria de Contenido Ambiental" del presente Informe.

17.5.3.- SUNSD Z.A.L. S/C 2

NUEVA OBSERVACION:
Se grafía en los planos de la ordenación pormenorizada un Sistema general de espacio libre del suelo urbanizable no sectorizado diferido denominado ZAL S/C 2. Si es diferido, el SSGG se le debe adscribir en el momento de la sectorización.

El carácter indicativo de lo grafiado se recoge expresamente en la memoria de ordenación estructural al referirse a estos suelos. Ello implica que no constituye ningún parámetro de ordenación que condicione la sectorización posterior del suelo.

18.- OBSERVACIONES AL SUELO RUSTICO

18.1. ASENTAMIENTOS RURALES

Se estiman inadecuados los parámetros tipológicos que se establecen en esta categoría de suelo: parcela mínima de 150 m2 edificabilidad máxima de 200 m2 construidos, 2 plantas de altura, retranqueos mínimos de 2 metros y posibilidad de ocupación del 100% en sótano, admitiendo procesos de adosamiento de hasta 4 unidades, lo que implica procesos edificatorios propios de suelo urbano, en contra de lo establecido en la DOG 63. Se requiere justificar que no superan las densidades establecidas por el PIOT.

- En la zona de edificación abierta (A) Art. 4.1.6 de la Ordenación Pormenorizada, en su punto 4.b (Subzona) de la Ordenación Pormenorizada, la edificación Abierta Rural tiene las siglas A-Rr que presenta dos grados: AR1 y AR2.
- En el Art. 4.4.9, Condiciones Particulares de los Grados de la Zona de Edificación Abierta, en la Tabla de Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Abierta Rr, se establece para el grade AR1 parcela mínima de 250 m2, edificabilidad 0.80 m2/m2, 2 metros de separación a linderos y un circulo inscribible de 12 m. Para el grado AR2, la parcela mínima es de 150 m2, edificabilidad 1.2 m2//m2, 1,5 m2 retranqueo de separación a linderos y un circulo inscribible de 6 m.
- En ámbitos reducidos y colmatados aparece la edificación cerrada, con parcela mínima de 50 m2 y edificabilidad 2 m2/m2
- En cuanto a los parámetros tipológicos, en referencia al proceso de adosamiento se suprimió tal posibilidad y los sótanos en los asentamientos no pueden ocupar los retranqueos a vías ni linderos.
-

1. En aplicación del Art. 3.8.3.2.9 D del PIOT, se deberán completar las tablas con los siguientes parámetros: se deberá fijar el frente minino al camino soporte al que de frente la edificación, así como la parcela mínima a dicho camino que debe de estar justificada, la distancia mínima y máxima al eje de la vía al que puede situarse la edificación, el número máximo de construcciones por longitud de camino y la altura máxima de la edificación y su disposición en relación a las rasantes del camino y de los eventuales bancales interiores, según las condiciones topográficas de cada tramo de camino.
2. En aplicación del Art. 3.8.3.2.8 D del PIOT, la intensidad edificatoria y la densidad residencial deben ser menores cuanto menor sea la categoría del elemento viario soporte.

1. Siguiendo el artículo 3.8.3.2.9.D del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, se introducen los parámetros para la regulación de la edificación en las fichas correspondientes a cada asentamiento dentro del Fichero de Ordenación Urbanística.
2. La intensidad edificatoria y la densidad residencial se ajusta a la categoría del elemento viario, para ello se contemplan las diferentes zonas de edificación, que aparecen en las Normas de Ordenación Pormenorizada, tomo 2.1.2.

En el Fichero de Ordenación Urbanística aparecen los datos referidos a la intensidad edificatoria y a las densidades. El asentamiento rural de Igueste de San Andrés es el que tiene las densidades más altas y el que debe tener la edificabilidad más alta, aunque el asentamiento de Lomo de Las Casillas supera

a este en edificabilidad debido a que, prácticamente, no existe viario dentro de la delimitación, ya que pertenece al Término Municipal de San Cristóbal de La Laguna.
El coeficiente edificable de todos los asentamiento se encuentran en torno al 0,50m²c/m²s, salvo el de El Tablero (0,18 m²c/m²s) lo cual es debido a la fuerte dispersión de la residencia dentro del asentamiento y a la delimitación que se realiza ajustándose a las edificaciones existentes.
En el art. 3.1.1-4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, tomo 2.1.2 se regulan las condiciones que deben cumplir las vías con capacidad edificatoria.

Partiendo de la información contenida en el Fichero de Ordenación Urbanística, referida a los Asentamientos Rurales, se deduce el posible crecimiento previsto en el PGO.

Denominación	Superficie M^2	Edif.. máx. m^2	Viviendas		Crecimiento %	Hal exis
			Existente	Previsto		
Igueste de San Andrés	148.562	62.573	199	375	88,44	59
La Cardonera Alta	46.583	23.080	55	133	151	16
Lomo de las Casillas	21.872	12.920	49	66	35	14
El Tablero	78.537	15.700	52	80	54	15
El Centenillo Alto	27.867	13.093	28	81	189	84

Conforme a la DOG 54.3 y la DOG 63.1.a y 2.a, el planeamiento urbanístico limitará el crecimiento residencial en los Asentamientos Rurales al crecimiento endógeno y el crecimiento vegetativo, del que no se han aportado estudios. La delimitación del mismo se realizará en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior inedificado. En este último caso no se ha justificado el incumplimiento de la Directriz 63.2.a "la acreditación de las necesidades de extensión o cambio del modelo del asentamiento, necesario para su crecimiento vegetativo, dada la extensión de la superficie libre existente hacia el interior de los asentamientos".
En el caso de los Asentamientos Rurales en este PGO el crecimiento es desmesurado, debiendo reconsiderarse los mismos.

Se han redelimitado los asentamientos rurales en base a los criterios establecidos, para recoger las edificaciones existentes, según lo dispuesto en el apartado 1, a) y b) de la Directriz 63 de las Directrices de Ordenación General, cuyo alcance normativo es el de Recomendación según establece la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
Con esta nueva adaptación de la delimitación de los Asentamientos, los crecimientos residenciales se desarrollarán en aquellas áreas libres existentes, tal y como así queda señalado en los planos de ordenación pormenorizada, no aumentando la extensión de los asentamientos para tal fin.

Con carácter general para todos los asentamientos:

1. No se recogen partidas económicas para la obtención de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como ejecución y mejora del viario en los Asentamientos Rurales.
2. Se deberá grafiar claramente cuál es el viario existente y el de nueva creación.
3. En todos los Asentamientos Rurales el plano de alineación y rasante no está

completo. No se sabe el ancho del viario ni las pendientes del mismo. Las rasantes deben de venir incluso en el paseo peatonal, dado que son rodados.

4. En aplicación del Art. 3.8.3.3, Desarrollo y Gestión de los Asentamientos Rurales y Agrícolas del PIOT, el planeamiento deberá regular las condiciones que deben de cumplir las vías a las que asigne capacidad edificatoria, entre las que al menos contará entre otras: "acceso rodado, explanado, definición de márgenes y rasantes del camino".
5. En el caso de todos los asentamientos, las alineaciones y rasantes no están completas y aparecen accesos a través de senderos no rodados. Esto se deberá modificar y completar las carencias, así como establecer en que tramos de los caminos no se puede edificar al sobrepasar el 15% de pendiente.
6. No se pueden computar dentro del sistema de espacios libres las zonas de servidumbre de protección de carretera, ni las áreas ajardinadas y peatonales de superficie inferior a 1.000 m2 y 30 m de diámetro (Art. 4, Anexo del Reglamento de Planeamiento), ni tener más del 50% de pendiente (DOG 112.3). así mismo, deberán cumplir el resto de parámetros establecidos en el Art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a todas las condiciones que deben cumplir para ser computables.
7. Los Asentamientos Rurales para el cálculo de las reservas de suelo para espacios libres, equipamientos y dotaciones, se ha de contabilizar el aprovechamiento total posible del asentamiento, incluido los equipamientos.
8. Al tratarse de suelos ordenados, cada espacio libre, equipamiento y dotación del asentamiento tendrá su superficie incorporada a los efectos de su gestión, y comprobación del cumplimiento de los estándares.

1. Los AESL y AESG aparecen dentro del Programa de Actuaciones con la partida correspondiente presupuestaria. En los planos de Ordenación Pormenorizada de Usos Pormenorizados y Gestión Urbanística, aparecen los viarios nuevos a realizar para la mejora de los accesos y las comunicaciones dentro del asentamiento, como AESL o AESG, según corresponda. El Programa de Actuaciones se localiza en el tomo 2.1.1.A de este documento.
2. Los viarios de nueva creación se diferencian de los existentes delimitándolos en recintos como AESL o AESG, según su carácter viario, tal y como así queda reflejado en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Usos Pormenorizados y Gestión Urbanística.
3. Se han completado los Planos de Ordenación Pormenorizada con las rasantes de los viarios y de los peatonales. Se encuentran en los Planos de Ordenación pormenorizada de Alineaciones, rasante y tipologías, Tomo 2.2.1.
4. Las condiciones que deben cumplir las vías que cuenten con capacidad edificatoria, se regulan en el Art. 3.1.1.4, de las Normas de Ordenación Pormenorizada que dice:

> "En los asentamientos rurales tendrá la condición de parcela apta para la edificación toda aquella que cumpla con la condición de dar frente a calle o camino de titularidad pública, así como a viarios de titularidad privada sobre los que se hayan constituido derechos de servidumbre de paso, dotados, todos ellos y en todo caso, de energía eléctrica subterránea, agua potable y pavimentación del acceso rodado en el frente de la parcela y delimitados como viarios de uso público en la ordenación pormenorizada del asentamiento."

5. Debido a la orografía del terreno existen zonas en el asentamiento donde sólo es posible acceder por viario peatonal. En los Planos de Ordenación

Pormenorizada, tomo 2.2.1, se señalan gráficamente aquellos frentes de vías, que por tener pendiente superior al 15%, no es construir nuevas viviendas.
6. Las áreas ajardinadas con pendientes superiores al 50% aparecen como espacios libre de protección. Así mismo las áreas ajardinadas que no cumplen con las dimensiones mínimas son áreas ajardinadas pero no computan a efectos de cálculo de las reservas de suelo de espacios libres públicos, tampoco las zonas de servidumbre de protección de carreteras. No se determina ningún parque urbano, aunque si se destinan parcelas para espacios libres públicos ya sean para jardines públicos o para áreas de juego y recreo para niños, según se establece en el art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. La dimensión de los espacios Libres Públicos se refleja en la ficha correspondiente a cada asentamiento dentro del Fichero de Ordenación Urbanística, tomo 2.1.3 y gráficamente en los Planos de Ordenación Pormenorizada, tomos 2.2.1 y 2.2.2.
7. Para el cómputo de las reservas de suelo para espacios libres, equipamientos y dotaciones se realiza según indica la directriz 63.2.d), entre el 50% y el 100% de la prevista para los planes parciales. En este caso, para todos los asentamientos se calcula con el 20% de la superficie edificable del asentamiento. La reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos se recoge en la ficha de cada asentamiento dentro del Fichero de Ordenación Urbanística, en el tomo 2.1.3.
8. Todas las dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos que computan a efectos de la reserva de suelo aparecen con sus superficies en las fichas correspondientes del Fichero de Ordenación Urbanística, tomo 2.1.3. Así como aquellos que son de nueva creación aparecen en el Programa de Actuaciones, tomo 2.1.1.A y gráficamente en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Usos y Gestión, tomo 2.2.2.

1.1.- IGUESTE DE SAN ANDRES

- Su delimitación deberá ajustarse a lo previsto en la DOG 63, aptdos. 1.a) y 2.b).
- En cuanto a la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, deberá subsanarse la discrepancia existente entre la línea grafiada y las condiciones expresadas en la ficha del asentamiento.
- La ordenación propuesta deberá cumplir los estándares establecidos en la DOG 63, que serán como mínimo del 50% de los señalados en el artículo 36 del TxRf, no pudiendo computar como espacios libres los peatonales, que conforman el viario básico del asentamiento.
- Delimitar con claridad el ámbito del Plan Especial, puesto que el otorgamiento de licencias está supeditado a la ordenación pormenorizada completa de las parcelas.
-

- En el Asentamiento Rural de Igueste de San Andrés, se debe grafiar claramente la línea de 100 metros de la servidumbre de protección, eliminando el use residencial establecido en ese 5mbito. Además, el asentamiento no puede crecer hacia el exterior inedificado por lo que se deberá de re-delimitar el mismo en aplicación de la DOG 63.
- No hay plano a escala adecuada de la Ordenación Pormenorizada, ni de alineaciones y rasantes, (escala mínima 1/2000, Art. 39.2 del Reglamento

de Planeamiento).

- Los Planes Especiales a desarrollar en Igueste de San Andrés, están remitidos a los planos de la Ordenación Pormenorizada, sin que consten en el expediente los mismos, y con una delimitación confusa.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada aparece gráficamente la línea de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre remitida por la Dirección General de Costas. Dada la afección de parte del asentamiento deberán tenerse en cuenta las determinaciones de la Ley de Costas y, en especial, las siguientes:
-Los usos en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
-Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección estarán a lo establecido en las Disposiciones Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
-Los usos y construcciones que se emplacen en dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.
-Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales deberán cumplir lo establecido en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
-Deberán adoptarse todas las medidas precisas para evitar vertidos al mar, al dominio público marítimo-terrestre y a sus zonas de servidumbre.
Por lo tanto el uso residencial afectado por la servidumbre ha sido eliminado, tal como se reflejan en los Planos de Ordenación Pormenorizada de usos y gestión, tomo 2.2.2.
La Ordenación Pormenorizada a escala 1/2000 se encuentran en el Tomo 2.2.2, Planos de Ordenación Urbanística Usos Pormenorizados y Gestión Urbanística y en los Planos de Ordenación Urbanística de Alineaciones, rasantes y tipologías, tomo 2.2.1.

1.2.- LA CARDONERA ALTA

- Su delimitación deberá ajustarse a lo previsto en la DOG 63, aptdos. 1.a) y 2.b).
- La ordenación propuesta deberá cumplir los estándares establecidos en la DOG 63, que serán como mínimo del 50% de los señalados en el artículo 36 del TxRf, sin que se puedan computar los accesos a las viviendas como EL.
- Estudiar la posibilidad de que el núcleo de La Quebrada (Valleseco) pueda tener las condiciones legales vigentes para su consideración como asentamiento rural.
-

- El núcleo de La Quebrada se sigue categorizando como SRPP Paisajística.

El núcleo de La Quebrada se sigue manteniendo fuera del Asentamiento Rural La Cardonera Alta ya que este asentamiento se ha delimitado ajustándose a las edificaciones existentes, según la Directriz 63.1.a, aunque tenga rango de recomendación. El núcleo de La Quebrada no reúne las características morfológicas ni la estructura del asentamiento de La Cardonera Alta.

5.1.- EL TABLERO

- La ordenación propuesta deberá cumplir los estándares establecidos en la DOG 63, que serán como mínima del 50% de los señalados en el artículo 36 del TxRf no pudiendo computar como espacios libres los peatonales. que conforman el viario básico del asentamiento.
- Seria procedente analizar la posibilidad de vincular al perímetro del asentamiento el suelo ocupado por Aldeas Infantiles SOS, dada la cercanía al núcleo y el interés general de las actividades que se desempeñan en el lugar.

1. Se amplía el asentamiento con el equipamiento de "Aldeas Infantiles" y una infraestructura de servicio hidráulico de almacenamiento. Entre este último y la plaza pegada a las edificaciones del asentamiento hay una parcela sin ordenación, debiendo subsanarse esta deficiencia.
2. El equipamiento privado de Aldeas Infantiles se trata como un equipamiento local, pero no se establece el aprovechamiento lucrativo del mismo, ni las condiciones para su posible ampliación.

1. Se ha subsanado el error de dejar una parcela sin uso dentro del asentamiento rural El Tablero. Esta parcela se destina a espacio libre público, creando una gran superficie de área ajardinada. Se representa gráficamente en los Planos de Ordenación Pormenorizada, tomos 2.2.1 y 2.2.2.
2. Aldeas Infantiles se destina a equipamiento socio asistencial, con una superficie edificable de 7.343 m², según aparece en la ficha del asentamiento en el tomo del Fichero de Ordenación Urbanística. En los asentamientos no existe aprovechamiento lucrativo.

2.1.- LOMO DE LAS CASILLAS.

NUEVA OBSERVACION:
No hay plano a escala adecuada de la Ordenación Pormenorizada, ni de alineaciones y rasantes, (escala mínima 1/2000, Art. 39.2 del Reglamento de Planeamiento).

La Ordenación Pormenorizada a escala 1/2000 se encuentran en el tomo 2.2.2, Planos de Ordenación Urbanística Usos Pormenorizados y Gestión Urbanística y en los Planos de Ordenación Urbanística de Alineaciones, rasantes y tipologías, tomo 2.2.1.

5.2.- EL CENTENILLO ALTO.

NUEVA OBSERVACION:
Se prevé un Plan Especial, en suelo paralelo al asentamiento, que es lineal, estando el suelo vacio e incluyendo en el mismo una nueva vía que lo cerraría por el lado de la ampliación. Dado el crecimiento poblacional desmesurado de este asentamiento y que su crecimiento físico es hacia el exterior inedificado, se debe re-delimitar el mismo.

Se ha redelimitado el asentamiento manteniendo los espacios libres públicos en las zonas donde no existe edificación y permitiendo una posible extensión del asentamiento hacia el nuevo viario sistema general previsto. Se ha eliminado el Plan Especial, ordenando todas las parcelas que anteriormente contenía. Se

destina la tipología de parcela mínima de 250m² para las zonas de extensión del asentamiento. La ordenación aparece en los Planos de Ordenación Pormenorizada, tomos 2.2.1 y 2.2.2.

18.2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCION

- El territorio municipal incluido en el Parque Rural de Anaga deberá coincidir con las categorías que establece el Plan Rector de Uso y Gestión del citado espacio natural o bien rernitir su clasificación y categorías al mismo. No se señalan, por ejemplo, entre otros, los Asentamientos Agrícolas de Valle Grande, Los Tableros, Cho Eugenio...

En los planos de ordenación se categoriza el suelo de Protección Natural y los asentamientos, tanto rurales como agrícolas. Sin embargo, en cuanto a la normativa de aplicación, se remite al Plan Rector de Uso y Gestión. Por tanto, lo apropiado deberías ser la remisión total al PRUG, 6 bien, solución mucho menos práctica, de incorporar íntegramente la ordenación aprobada en este instrumento de ordenación.

Se establece como solución práctica una remisión total al PRUG, evitando así duplicidad de ordenaciones.

- Instituto Oceanográfico:

R	Subsanado

- Mirador de Las Teresitas: El PGO debería prever el Plan de Restauración de la cantera que se ubica sobre Los Órganos y valorar la posibilidad de reconvertirla en Mirador, aparcamientos, equipamientos ó similar.

No se ha considerado este aspecto en el documento analizado.

Se suprime toda previsión sobre el establecimiento del Mirador mencionado en el informe. Ello no impide que pueda implantarse, si bien a través de un instrumento de desarrollo o un PAT o Calificación Territorial, dependiendo de la entidad de la intervención. Será en dichos instrumentos de ordenación o ejecución donde deberán preverse las medidas de restauración y demás aspectos ambientales.

- Equipamiento Estructurante en el Barranco de Las Huertas, El Suculúm: El uso previsto, Residencia de Ancianos, no es admisible al categorizar el suelo como Rústico de Protección Agraria; donde sólo tienen cabida los usos propios del aprovechamiento real ó potencial agrícola, ganadero y piscícola (Art. 55 b). 1) del TxRf. Por otro lado, sería conveniente reflexionar sobre las actividades que pueden desempeñar los ancianos en un paraje umbrío y alejado de los núcleos urbanos.

Mantienen dichos equipamientos, pero deben de eliminarlo, puesto que dicho uso lo impide la Ley de Medidas Urgentes al ser un servicio asistencial privado.

Se corrige suprimiendo el equipamiento estructurante en el Barranco de Las

Huertas.

- Los suelos categorizados como SRPT deben justificar la ausencia de valores.

En el tomo 1.2 (Relación de las subsanaciones realizadas) se expone, en relación con este punto, la ausencia de valores está justificada en la información y diagnóstico del Contenido Ambiental (Memoria Ambiental), tal y como se advierte en el apartado 9.4 de la Memoria de Ordenación Estructural. Al respecto hay que señalar que precisamente en la Memoria Ambiental se incluye un plano (OE-A2) en el que localiza suelos de alto interés para su conservación en la ubicación de los suelos rústicos de protección territorial de Llano del Moro y de El Tablero. Por tanto no se considera subsanado este punto.

Se recategorizan los suelos con categoría Protección Territorial de Actuaciones Territoriales de Llano del Moro y El Tablero a la categoría de Protección Territorial de Áreas Libres con el objeto de garantizar la conservación de los mismos, en concordancia con lo manifestado en el reparo.

- Véase el contenido ambiental en los epígrafes 15.2.3 y 15.2.2, f) y g).

Se han subsanado en base a la legislación vigente.

19. NORMATIVA URBANÍSTICA

19.1. NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

19.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Se contienen en el Tomo 1.2 y se estructura en siete títulos, 23 capítulos, 116 artículos y una Disposición Transitoria.

Tal profusión de normas tiene por objeto la regulación de los siguientes aspectos:

Título Primero.- Disposiciones generales.
Título Segundo.- Régimen urbanístico general.
Título Tercero.- Instrumentos de desarrollo.
Título Cuarto.- Régimen del suelo urbano y urbanizable.
Título Quinto.- Régimen del suelo rústico.
Título Sexto.- Régimen aplicable a los bienes de dominio público.
Titulo Séptimo.- Medidas ambientales de carácter estructural.
Disposición Transitoria Única.- Catalogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento

19.1.2. OBSERVACIONES A LA NORMATIVA DE ORDENACION ESTRUCTURAL

Observación preliminar sobre actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado.-

Con carácter previo al análisis del articulado de la normativa y, tal y como se expuso en el apartado 14.1 de este informe, relativo a la gestión urbanística, cabe señalar el PGO regula las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano consolidado en desarrollo de lo establecido en el Reglamento de Gesti6n del Sistema de Planeamiento Canario y la nueva Ley estatal 8/2007 de Suelo.

En este sentido la clarificación y desarrollo de la regulación precisa para ello debe recogerse en el art. 2.3.4 de las Normas de Ordenación Estructural y los artículos 2.4.1, 2,4.2 y 2,.5.1 al 2.5.4 de las Normas de Ordenación pormenorizada.

No se ha subsanado en su totalidad. Véase lo señalado en el epígrafe 14.1 del presente informe.

Se modifica el apartado 7 del artículo 2.2.5, introduciendo la oportuna referencia a las AUD como recintos sujetos a planeamiento de desarrollo.
Se modifica apartado 2 del artículo 2.3.4 y el apartado 1 del 2.3.5 de las NOE, suprimiendo la alusión a las ARU en suelo urbano consolidado e introduciendo la oportuna referencia a las AUD. También se modifica, en consonancia con lo anterior, el apartado 3 del artículo 3.1.1 de las NOE.
Se corrige el error en el apartado 3 del artículo 3.1.3 de las Normas de Ordenación Estructural.

Art. 2.1.6.-

R	Subsanado

Art. 2.1.6, Categorías de Suelo Urbano
En su **punto 2.a**, se deberá eliminar la posibilidad de que mediante Estudio de Detalle, en suelo urbano consolidado, se pueda concretar la Ordenación Pormenorizada, pues incumpliría lo establecido para los mismos en el Art. 38 del TxRf.

Se elimina la alusión a "Estudio de detalle" en el apartado 2, a) del artículo 2.1.6

Art. 2.3.4.-

R	Subsanado

Compatibilizar el apartado 3 de este artículo con el art. 2.1.6. anterior distinguiendo entre suelo urbano de renovación y suelo urbano de rehabilitación (ya que no es lo mismo).

Apartado 3 de este artículo no dice nada sobre suelos urbanos de renovación y suelos urbanos de rehabilitación, y en el nuevo artículo tampoco.

Se modifica el apartado 2 del artículo 2.3.4 de las NOE, suprimiendo la alusión a las ARU en suelo urbano consolidado e introduciendo la oportuna referencia a las AUD (según lo expresado en la observación preliminar que remite al apartado 1.4 del informe).
Las Actuaciones de renovación urbana (integral) se determinan como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado por lo que les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del mismo artículo.

Art. 2.3.5.-

R	Subsanado

Art. 2.3.6.4, Viviendas Protegidas y Suelo para su Localización Preferente. Deberá establecer claramente que el porcentaje destinado a VPO será aplicado sobre la edificabilidad con destino residencial, y no sobre el número de viviendas susceptibles de edificar.

Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 2.3.6 de las NOE, introduciendo la alusión a la superficie edificable residencial y eliminando la referencia al porcentaje sobre el número de viviendas.

Art. 3.1.3.-

R	Subsanado

Art. 3.1.4, Estudios de Detalle. No se puede considerar Unidades Urbanas Equivalentes, las parcelas independientes en zona de edificación abierta situada en ladera, sino el conjunto de todas las que tengan la misma normativa de aplicación dentro de una misma manzana. Tampoco se puede considerar Unidad Urbana Equivalente a una manzana, ya que son cosas distintas.

Se suprime el apartado 3 del artículo 3.1.4 de las NOE, eliminando así la contradicción expuesta.

Art. 3.1.6, Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales. La definición que de ambos instrumentos se hace en el punto 2, deberá de ser la recogida en el Art. 62, ter y 62 quinquies del TxRf, por lo que se deberá modificar este articulo.
Con respecto al punto 4 la cuantía del canon, no podrá ser inferior al 5% establecido en el Art. 62.3 del TxRf, no teniendo los promotores la obligación de firmar ningún convenio

urbanístico.

- Se modifica el apartado 2 del artículo 3.1.6 de las NOE, para adaptarlo a la nueva concepción legal de los PAT y de las Calificaciones Territoriales.
- Se suprime parte del texto del apartado 4 del artículo 3.1.6 de las NOE, para resolver lo expuesto en el informe.
- Se suprime el apartado 6 del mismo artículo, por resultar contradictorio con la nueva regulación legal de los PAT.

Art 5.1.4.- y Art. 5.2.1.- y Art. 5.2.3.-

R	Subsanados.

Art. 5.2.2, Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística, en su apartado 3.c, admite el uso terciario de bar, kiosco y terraza, cafetería y pequeño restaurante y restaurante, pero en su **punto 4** los usos terciarios son incompatibles, por lo que se deberán subsanar estas discrepancias.

Se suprime el apartado 3c).

Art. 5.2.4, Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria. En su punto 2 remite al capítulo 10 del Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada, los usos pormenorizados del propio uso global característico. Pero a su vez el Art. 5.10.5 "Condiciones de Compatibilidad con el uso Agropecuario", remite a los establecidos en el Art. 5.2.4 del Capítulo 2 "Régimen del Suelo Rústico de Protección Agraria de la Ordenación Estructural". Por lo tanto, faltarían lo usos compatibles con el uso agropecuario, al no contemplarlo ninguno de los dos artículos.

Se incluye un nuevo apartado 4 en el artículo 5.2.4.
Se incluye la regulación específica de los usos pormenorizados compatibles en el artículo 5.10.5 de las NOP.

El Art. 5.2.8, Régimen de los Asentamientos Rurales. En aplicación del Art. 26.3 de la Ley de Medidas Urgentes, se modificó el apartado 2.e), referido a las actividades admisibles en los Suelos Rústicos de Asentamiento Rural. En base a ello este artículo se debe modificar recogiendo sólo los usos admitidos en el mismo.
En su **punto 4**, establece las condiciones aplicables en los Asentamientos Rurales, que son los de carácter genérico contenidos en estas normas, y los particulares de la tipología y del uso de que se trate. En aplicación de la Directriz 63.1, el PGO tratará los Asentamientos Rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelo urbanos. En este caso la condición aplicable es la misma que la del suelo urbano y urbanizable. Así mismo, en aplicación del Art. 63.3 del TxRf, se deben establecer claramente qué asentamientos tienen carácter tradicional y definir las medidas precisas para mantener sus características singulares.
En su punto 5, añadir también entre las dotaciones y los EELL, los equipamientos.

Se corrige el apartado 2 del artículo, en el primer párrafo y en las letras c y d; y se elimina el apartado 4. En el apartado 5 se incluyen los equipamientos.

El Art. 5.2.9, Régimen del Suelo Rústico de Protección Territorial de Actuación Territorial. Se debe eliminar de "Actuaciones Territoriales", pues no hay ninguna categoría de suelo

con ese nombre.
En su **punto 2**, se establece que "este suelo constituye una reserva fundamental de un recurso escaso, como es el territorio disponible, y un entorno paisajístico de necesaria preservación". Esto último está en contradicción con el destino del mismo "acoger dotaciones, equipamientos e instalaciones".
En su **punto 3**, se establece que el "uso global característico es el establecido en cada caso por el Plan General". Según el Art. 63.4 del TxRf no hay un uso característico en este tipo de suelo.
En su **punto 4.a**, se establece que se admite el uso industrial en todas sus categorías, cuando la instalación no sea compatible en el suelo residencial. Sólo podrá ser objeto de proyecto de actuación territorial en suelo rústico las actuaciones industriales recogidas en el Art. 67.2 del TxRf, dado que para albergar la mayor parte de los incompatibles con el uso residencial están los suelos industriales.
Todos estos usos podrán ser de carácter provisional o transitorio, mediante un proyecto de Actuación Territorial.
En su **punto 5.b**, en aplicación del Art. 67.2 del TxRf, , sólo serán posibles usos y actividades con sus correspondientes construcciones e instalaciones con carácter provisional. En caso de que fuera aplicación con carácter definitivo, deberá de tramitarse vía PAT.
En su **punto 6.a**, exime del PAT las actuaciones de interés General de nueva implantación que tengan carácter de equipamientos estructurantes o sistema general, siempre que esté previsto expresamente en el propio PGO. En este caso deberá venir la Ordenación Pormenorizada de dicha actuación o en caso contrario remitirla a un PAT o Plan Especial.

En este artículo 2.5.9 se realizan los siguientes cambios:
Se eliminan del título del artículo las palabras "de Actuaciones territoriales".
Se suprime una parte del texto de los apartado 2 y 4 y el apartado 3 entero.
Se corrige el texto de la letra a) del apartado 4.
Se suprime la letra b) del apartado 5.
Se corrige el texto de la letra a) del apartado 6.

Art. 5.2.10, Régimen del Suelo Rústico de Protección Territorial de Áreas Libres. Se debe eliminar de "Áreas Libres", pues no hay ninguna categoría de suelo con ese nombre.
En su punto 3 se establece "que excepcionalmente se podrán autorizar usos y obras de nueva implantación que tengan carácter provisional". Se tendrá que definir claramente si se admite cualquier use o al igual que en el suelo rústico de protección paisajística, cuyo régimen de usos le es de aplicación supletoriamente. Se prohíben los del Art. 5.2.2.5 del mismo.

Se suprime este artículo.

El Título del Capítulo 3, Condiciones de las Actuaciones Singulares en el Suelo Rústico, debe eliminar "Singulares", pues en el mismo se trata cuartos de aperos, almacenes, establos, etc. Así mismo, las condiciones de las edificaciones e instalaciones pormenorizadas deberán pasar a la Normativa de la Ordenación Pormenorizada (Art. 5.3.2.2.3.4 y 5.3.3. a y b).

- Se suprime la palabra "singulares" del título del capítulo.
- Se introduce un matiz en el apartado 3 del artículo 5.3.1 con respecto a los Campamentos, para hacer referencia a la legislación sectorial de aplicación en vez de a la legislación turística.

- Se trasladan a las NOP la regulación contenida en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 5.3.2 y en las letras a) y b) del artículo 5.3.3 de las NOE, cuyo primer párrafo se modifica para incluir lo expresado en la letra c) del mismo.

Art. 5.3.2, Condiciones para las Edificaciones e Instalaciones para la Actividad Agropecuaria.
En su **punto 2.a**, se debe establecer desde donde se mide la separación a vía o caminos.
En su **punto 3**, Condiciones Específicas para los Almacenes Agrícolas, remite a las condiciones señaladas en las Normas de Ordenación Pormenorizada, sin que en la misma existan tales condiciones.
En su **punto f**, deben establecerse desde dónde se miden los retranqueos de 5 metros a vía o caminos y ver las discrepancias con el punto 5.3.2.2 anterior, que con carácter general los fija en 6 metros.

Se suprime de las NOE y se trasladan a las NOP la regulación contenida en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 5.3.2, realizándose en tales contenidos de las NOP las correcciones pertinentes.

Art. 5.4.3, Limitación de Proyectos de Actuación Territorial en Suelo Rústico de Protección Ambiental, se la debe añadir también el de "y Protección Territorial", al recogerlo en su punto 1.
En su **punto 1**, se refiere al Suelo Rústico de Protección Territorial de Áreas Libres, sin que exista ninguna categoría de suelo con ese nombre.
Se debe eliminar el **punto 2**, pues es contradictorio con el punto 1, dado que en este punto se prohíben.

- Se suprime la referencia a Suelo Rústico de Protección Territorial de Áreas Libres en el apartado 1 del artículo 5.4.3 de las NOE, siendo innecesario por tanto modificar el título del artículo.
- El apartado 2 no contradice el punto 1 sino que explica que, en su caso, deberá tramitarse una revisión parcial del PGO para cambiar la categoría de suelo rústico.

Art. 5.4.4, Condiciones de Carácter Sustantivo de los Proyectos de Actuación Territorial. El artículo es bastante confuso, ya que no se aprecia claramente cuáles son las condiciones.
En el **punto 1.a**, se establece como compatible con los proyectos de actuación territorial los complejos sanitarios e instalaciones de carácter asistencial que necesariamente deban ser ubicados en suelo rústico. Dado que todos ellos pueden ir ubicados en suelo urbano o urbanizable, a tenor de lo dispuesto en el Art. 62, ter del TxRf, sobra este punto.
La condición complementaria que debe servir de base para la aprobación de los proyectos de Actuación Territorial, establecida en el Art. 32.2.A.6, son para garantizar su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, en este caso no existen tales condiciones, sino usos admitidos mediante PAT.
En su **punto f**, se debe remitir al Art. 67.2.b del TxRf, y no a los que precisen alejarse de núcleos urbanos residenciales. Así mismo, el Art. 67.5.e, remite las estaciones de servicio a Calificación Territorial y no a PAT como se recoge en este punto.
En su **punto 3**, se debe establecer que el canon estará entre el 5 y el 10%..

- Se suprime en la letra a) del apartado 1 del artículo 5.4.4 la referencia a complejos sanitarios e instalaciones de carácter asistencial que necesariamente

deban ser ubicados en suelo rústico.
- Se corrige el texto de la letra f) del apartado 1 del artículo 5.4.4 la referencia, para introducir la remisión solicitada y eliminar la inclusión de las estaciones de servicio
- Se corrige el apartado 3 del artículo 5.4.4 para incluir la referencia solicitada sobren el porcentaje del canon.

Art. 5.4.5, Condiciones de Carácter Formal de los Proyectos de Actuación Territorial.
En su punto 2, deben de adaptarse al Art. 62 quater 1.A.a).

Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 5.4.5 de las NOE. En el primer caso, para hacer una referencia genérica al procedimiento regulado en el artículo 62.quater de TRLOTENC y en el segundo para incluir la remisión a lo dispuesto en el apartad 1.A, a) de dicho artículo, eliminando por tanto los textos que reproducían parte de su contenido.

Art. 5.4.7, Usos No Sujetos a Proyecto de Actuación Territorial.
En su **punto 1**, pone como usos los equipamientos estructurales y sistemas generales, por lo tanto serian actuaciones y no usos.
En su **punto 6.a**, exime del PAT las actuaciones de interés General de nueva implantación que tengan carácter de equipamientos estructurantes o sistema general, siempre que esté previsto expresarnente en el propio PGO. En este caso deberá venir la Ordenación Pormenorizada de dicha actuación o en caso contrario remitirla a un PAT o Plan Especial.
Su **punto 2** sobraría, dado que este capítulo solo establece las condiciones complementarias para los proyectos de Actuación Territorial.

En el punto 1 se introduce la referencia a "actuaciones" en el título del artículo 5.4.7
Se suprime su apartado 2.
No existe el apartado 6.en este artículo.

Art. 7.3.1, Medidas de Protección de los Elementos Orográficos y del Paisaje.
En su punto 1, se debe eliminar "pendiente media superior al 50%", por "pendiente superior al 50%".

Se suprime la palabra "media" en el apartado 1 del artículo 7.3.1 de las NOE.

Art. 7.3.2, Planes de Protección Paisajística.
El PGO deberá establecer los ámbitos de suelo urbano no consolidado (pues lo denomina no ordenado), que deben contar con Planes Especiales de Protección Paisajística..

En el apartado 1 del artículo 7.3.2 de las NOE, se sustituye las palabras "no ordenado" por "sujetas a planeamiento de desarrollo".

Disposición Transitoria.
Única, catálogo relativo a las edificaciones no amparadas por el planeamiento.
Dicho catálogo no se ha incluido en el PGO.

Se incluye la obligación de elaborar dicho catálogo a través de un Plan Especial

específico.

19. 2. NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

19.2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En síntesis, se estima que las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO de Santa Cruz de Tenerife se dividen en dos partes muy significativas estableciendo, la primera de ellas, las disposiciones generales sobre las zonas de edificación ó tipologías edificatorias.

Como metodología y, en consonancia con los planos denominados Zonas de edificación, se recurre a Zonas que, a su vez, se dividen en Subzonas y, éstas, se escalonan por Grados, tal y como se detalla en el cuadro adjunto.

ZONA	SUBZONA	GRADOS	CÓDIGO
Mantenimiento de la edificación		-	M
Edificación Cerrada	EC	Nº plantas	C-x
	EC Rural	1	Car
	EC en Ladera	A, B y C	C-2 (a y b), C-3
	EC específica	72	Ce-x-x
Edificación Abierta	EA Equipamientos	8	A-Ex
	EA Rural	2	A-Rr
	EA Unifamiliar	25	A-Ux
	EA Colectiva	19	A-Rx
	EA Industrial	9	A-Ix
	EA Dotacional	-	A-d
	EA Específica	115	Ae-x
		≥ 256	

De forma genérica, se establecen una serie de determinaciones que han de cumplir las edificaciones de cada zona. En particular, para cada una de las tipologías se diseña una ficha con los parámetros básicos: Etiqueta, Denominación, Usos principales permitidos, Parcela mínima, Círculo inscribible mínimo, Ocupación máxima, Edificabilidad máxima, Altura máxima, Separación mínima a viarios y a linderos y Ámbito de aplicación. Si se da el caso, se añaden observaciones y/ó instrucciones particulares para su desarrollo mediante Estudio de Detalle. De esta forma se alcanzan a definir unas 219 tipologías edificatorias.

La segunda parte del documento se centra en la división y regulación de los distintos usos, en consonancia con los Planos de Usos de la ordenación pormenorizada. Así, en atención a su nivel de concreción, se clasifican en tres niveles, diferenciando entre los usos globales característicos, usos pormenorizados y usos específicos. En razón de su intensidad ó prevalencia, considera los usos de carácter principal, secundario ó auxiliar. Por último, en función de su régimen de admisibilidad, distingue los usos en permitidos, compatibles, alternativos y prohibidos.

19.2.2. OBSERVACIONES A LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Algunas determinaciones normativas son Ordenanzas de Edificación (cuerpos volados, alturas de muros, formas de medir la altura) en las siguientes fichas del Fichero de Ordenación: Ámbitos 2.5.2., 2.6.2., 2.7.2., 2.7.4., 2.7.5., 2.8.2., 2.10.1., 2.10.2., 2.10.4., 2.10.5., 2.10.6., 2.11.1., 2.11.2., 2.12.1., 2.14.1., 2.14.2., 2.14.3., 3.1.1., tipología Ce-9.1. en el ámbito 3.3.1.; y en las siguientes tipologías del tomo de la Normativa de Ordenación Pormenorizada: Cerradas especificas — Ce —; 2.2., 3.6., 3.10., 3.11., 4, 4.2., 4.3., 4.4., 5, 5.1., 5.3., 6.2., 6.7., 6.8., 10.1.; Abiertas especificas — Ae -: 34, 35, 83, 86 y 89. Conforme al art. 40 del TxRf los instrumentos de planeamiento no pueden tener determinaciones propias de las Ordenanzas, por lo que hay que suprimirlas.

Estas determinaciones normativas se refieren a referencias que son fundamentales para el cómputo del aprovechamiento de la parcela y por ello, se estima deben permanecer.

Art. 1.1.6.-

R	Subsanado

Art. 1.1.10, Bienes Inmuebles de Preferente Adquisición Pública.
En su **punto c**, de acuerdo al Art. 79 del TxRf, se deberá establecer claramente la finalidad a que deben de destinarse las eventuales adquisiciones, que habrá de ser alguna de las recogidas en el apartado a y b de dicho artículo del TxRf.

En el punto c) del apartado 2 del artículo 1.1.10 de las NOP se menciona expresamente una de las finalidades que habilita aplicar esta determinación, al incluir la siguiente frase: "al considerarse actuaciones públicas de relevante interés económico o social para el área en la que se ubican", que reproduce el supuesto del apartado a) del artículo 79.1 del TR LOTENC. No obstante, se incluye un inciso final en el texto citando dicho precepto legal. Al propio tiempo, en consonancia con los cambios introducidos en la gestión del suelo urbano consolidado, se sustituye el término "Actuaciones de Renovación Urbana en suelo urbano consolidado" por el de "Actuaciones de Dotación en suelo urbano consolidado".

Art.1.1.11.-, Art. 2.1.1.- Artis. 2.1.2.-6, 2.1.3. (ap. 2, 4, 5, 6 y 9) y 2.1.4.-

R	Subsanados

Art. 2.1.2, Criterios Básicos para Formular el Planeamiento de Desarrollo.
En su punto 6, se remite a "los siguientes criterios bioclimáticos", sin que se incorporen en el artículo los mismos.

Se corrige el precepto haciendo remisión a las Ordenanzas Ambientales, donde se recogen los criterios bioclimáticos.

Art. 2.1.6.-

R	Subsanado

Aclarar el punto 6 pues si el use dotacional previsto es un sistema local no puede ser alterado por el planeamiento de desarrollo sino mediante la modificación del plan general. Además, come las reservas destinadas a dotaciones exigidas por el art. 36 del TR se deben realizar en superficie de suelo, se deberá corregir este apartado, ya que la posibilidad de sustituir un previsto use dotacional que forme parte de dicha reserva, por otro, necesariamente se ha de materializar también en una parcela de suelo, no en una edificación.

No se aclara. Ahora pasa a ser el punto 2.1.6.5 Se añade al párrafo "y no se haya establecido con carácter vinculante en las instrucciones contenidas en las fichas correspondientes". No se ha subsanado.

Se corrige suprimiendo el punto 5 del artículo, dando cumplimiento al informe.

En el apartado 7, se hace referencia a la posible minoración de las reservas exigidas por el art 36 del T.R., en Unidades de Actuación calificadas como de escasa entidad por este PGO. El anterior articulo del T.R. (punto 1, apartado a) 3)), la contempla en suelo cuyo destine sea predominantemente residencial, para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de escasa entidad, no para Unidades de Actuación; por lo que en todo caso, se daría cuando la Unidad de Actuación opere sobre un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de esas características.

Se elimina este apartado y se añade un nuevo Art. 2.1.7, "Reservas en ámbitos de escasa entidad en suelo urbano no consolidado", que establece parámetros para reconocer la "escasa entidad".

Art. 2.1.7, Reservas de Ámbitos de Escasa Entidad en Suelo Urbano No Consolidado.
Este artículo determina una superficie y unas circunstancias para reconocer ámbitos de escasa entidad.
De acuerdo al Art. 36.1.a.3 del TxRf, reglamentariamente se determinará estas condiciones, por lo que hasta la aprobación de dicho reglamento se seguirán aplicando las reservas mínimas generales establecidas en este artículo del TxRf.

De acuerdo con la previsión en el artículo 36.3 del TRLOTENC y ante la falta de desarrollo reglamentario se hace una aplicación analógica de las reservas previstas para los asentamientos rurales en la directriz de ordenación general 63.2,d. En tal sentido, se ha recogido en el artículo 2.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Art. 2.2.1.- En estas Normas, los puntos 2 y 4 de este articulo, establecen determinaciones sobre el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado; esos plazos no pueden superar las limitaciones previstas en el articulo 16 RGU, por lo que se deberán corregir suprimiendo las determinaciones del punto 4, relativas a dicho plazo.

Se corrige suprimiendo el apartado 4 de este artículo.
Además, se realizan correcciones en los apartados 3 y 5 (que pasa a ser el 4), para hacer referencia en suelo urbano consolidado a las Actuaciones de Dotación, en vez de ARU, y para adaptar el plazo de inicio de las obras a la nueva regulación contenida en la Ley 6/2009.

Art. 2.2.1.2.- y Art.2.2.1.3.-

R	Subsanados.

Art. 2.2.1.4, no se suprime se modifica estableciendo dos años contados desde la entrada en vigor del PGO, y cuatro años cuando en el planeamiento de desarrollo o en la ficha correspondiente del fichero de ordenación urbanística se justifique expresamente la conveniencia de ampliar a dicho plazo el periodo de ejecución de la actuación. Teniendo en cuenta que las actuaciones urbanísticas específicas se desarrollan en suelo urbano consolidado, con toda su Normativa Pormenorizada parcela por parcela, no necesita planeamiento de desarrollo, por lo que, deberá modificarse de nuevo este punto, no pudiendo pasar de dos años..

Se corrige suprimiendo el apartado 4 de este artículo.

Art. 2.2.2.- y Art.2.2.9.-

R	Subsanados.

Art. 2.2.10, Condiciones para Edificar en Suelo Urbano No Consolidado.
En su apartado c), determina que están exentos de prestar fianza las administraciones públicas y las sociedades con capital público, cuyo objeto social sea la promoción o construcción de viviendas. Deberá de aclararse en este punto si se trata de viviendas de régimen libre o protegidas.

Se corrige añadiendo la palabra "protegidas" en relación con el tipo de viviendas cuya promoción debe ser objeto de las sociedades mencionadas.

Art. 2.3.1.- Apartado 5.- y Art.2.3.8.-

R	Subsanados.

Art. 2.5.2. y Art. 2.5.3.- Se deberá establecer en la normativa lo señalado en la observación preliminar de este apartado respecto de las AUE y las ARU.

De acuerdo a la propuesta realizada para subsanar las observaciones preliminares sobre la actividad de gestión y ejecución de suelo urbano consolidado, se introducen los siguientes cambios en los artículos 2.5.1 a 2.5.3, ambos inclusive:
- Se suprime el apartado 3 del artículo 2.5.1 de las NOP y se introduce una referencia a las actuaciones de dotación en el apartado 2 del mismo.
- En el Artículo 2.5.2 "Unidades de referencia de actuaciones en suelo urbano consolidado", se sustituye la palabra "Unidades" por "Recintos", tanto en el título del artículo como en el texto de sus apartados, para que quede absolutamente claro que tales delimitaciones no son "unidades de actuación", figura exclusivamente aplicable en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable y en asentamientos rurales según el TRLOTENC.
- Se corrige el apartado 1 de este artículo 2.5.2 para eliminar la referencia a las actuaciones de renovación urbana y adatar el texto a los tipos de actuaciones que se determinan para el suelo urbano consolidado. En el texto del apartado 2 del artículo se añade un inciso final que dice "…, en los términos y condiciones

resultantes de la legislación aplicable en cada caso."
También se introduce una referencia a las AUD en el apartado 2 del artículo 2.5.5 de las NOP.

Art. 2.5.2.-

R	Subsanado.

En este artículo se han realizado los nuevos cambios descritos anteriormente, derivados de las correcciones realizadas sobre la actividad de gestión y ejecución en suelo urbano consolidado.

Art. 2.5.3, Adaptación de terrenos en suelo urbano consolidado.
El apartado 2 de dicho artículo no pude incluir a las ARU pues necesariamente estas han de desarrollarse en el suelo urbano no consolidado al tratarse de actuaciones de urbanización prevenidas por el art.14 del DL 2/2008. Asimismo, la relación del artículo 21.3 del Reglamento de Gestión Urbanística con los artículos 73 y 84 del TxRf que, por un lado, prohíbe la delimitación de Unidades de Actuación y por otro exige para la reparcelación la existencia de una UA lleva a la misma conclusión de que las actuaciones de renovación han de de desarrollarse en el suelo no consolidado.

Se suprimen los apartados 2 y 3 del art. 2.5.3.

Art. 3.1.1.-1, en relación con el 3.3.3-2

R	Subsanado.

Art. 3.1.1, Requisitos Generales Previos para la Edificación de una Parcela.
En su **punto 4,** referido a los asentamientos rurales, al incluir viario de titularidad privada, sobre los que se hayan constituido derechos de serventía o de servidumbre de paso, dado que los mismos se consideran ordenados, deberán venir claramente grafiados los viales públicos a los que puedan dar frente las edificaciones y cumplir con lo establecido en el Art. 3.8.3.2, Ordenación de los Asentamientos Rurales y Agrícolas del PIOT, dado que en este punto se establece que el planeamiento regulará las condiciones del trazado, sección y servicios que debe cumplir cada elemento viario para ser soporte de actos edificatorios residenciales.

En el plano de Alineaciones, Rasantes y Zonas de Edificación de los Asentamientos se grafían expresamente los viarios, regulando la normativa sus condiciones específicas.

Art. 3.1.1.-Ap. 2 y Art. 3.3.4.-

R	Subsanados.

Art. 3.3.5, Espacio Libre de Parcela.
El contenido de dicho artículo se refiere a condiciones de cerramiento de las parcelas. Por lo que deberá subsanarse.

Se corrige el error.

Art. 3.4.2, Posición de la Edificación Respecto a la Alineación Exterior o Pública.
En su **apartado 6**, remite los vuelos o salientes de la fachada a los que expresamente se autoricen en el Art. 3.5.15, donde no se establece nada al respecto. Deberá subsanarse este punto.

Se elimina la remisión.

Art. 3.4.4.- Corregir el apartado 5 de este articulo conforme al Art. 38 del T.R., según el cual: "los estudios de detalle en ningún caso podrán:... aumentar la ocupaci6n del suelo, la densidad poblacional o la intensidad de uso,....o establecer nuevas ordenanzas" (retranqueos). No pudi6ndose por tanto, permitir *variar la ocupaci6n y establecer retranqueos cuando estos no estuvieran establecidos, sin que previamente se establezcan limitaciones al respecto*.

Subsanado.

Art. 3.4.4, Separación a linderos y Retranqueos.

1. En su **punto 5**, remite a Estudio de Detalle la posibilidad en edificación cerrada de variar los retranqueos.
   Los Estudios de Detalle solo podrán completar o regular las alineaciones y rasantes y los volúmenes (Art 38.1. del TxRf).
   Al mismo tiempo, en el punto d) del mismo artículo, no se permite eliminar los retranqueos establecidos por lo que hay discrepancias entre los mismos.
2. En su punto 7, en Zona de Edificación Abierta Rural, las edificaciones en parcelas limitadas por medianeras colindantes, deberán adosarse a las mismas, salvo que se necesite respetar o crear un camino rural de titularidad privada.
   Al ser el suelo ordenado, no se podrán abrir nuevos caminos ni públicos, ni privados, salvo modificación del planeamiento. Deben cumplir con la Directriz 63.2.b de la Ley 19/2003, de 14 de abril.
   Se deberá establecer cuál es la distancia máxima entre dos edificaciones medianeras, donde se debe obligatoriamente de adosar las nuevas edificaciones.
   Asimismo, se debe establecer una normativa para las plantas sótanos en los asentamientos rurales.

En el punto 5 se modifica la palabra "variar" por "aumentar" los retranqueos, que en realidad era lo que se buscaba en este artículo, posibilidad que si pueden regular los Estudios de Detalles.
Se establecen determinaciones concretas al respecto en las Normas y en la ficha de la Zona de Edificación.

Art. 3.4.6, Fondo Edificable.
En su **punto 3**, referido a la Zona de Edificación Abierta Rural, resulta confuso, por lo que debera aclararse.

Se elimina el punto 3.

Art. 3.4.7, Área de Movimiento de la Edificación.
La aplicación para la edificación cerrada en aquellos casos en que se determine en las condiciones particulares parece absurda, pues son los mismos parámetros que para la edificación abierta, por lo que deberá aclararse.

Se suprime la aplicación a la edificación cerrada.

Art. 3.5.3, Ocupación o Superficie Ocupada.
Hay discrepancias entre sus puntos 2 y 4 referidos a la Edificación Cerrada.

Se aclara en el artículo.

Art. 3.5.6, La excepción que se establece en este artículo sobre ocupación del 100% en planta para las parcelas o ámbitos declarados BIC ha de extenderse a aquellas en tipología de edificación abierta, por razones de mantenimiento del paisaje urbano.

Se incluye la edificación abierta.

Art. 3.5.10, Coeficiente de Edificabilidad.
El apartado 2.b. es confuso y no se entiende.

Se suprime el último párrafo del apartado.

Título Cuarto. Capítulo 1 y Capítulo 4: El concepto de Zona de Mantenimiento de la Edificación no puede constituir una tipología, salvo que su regulación establezca de forma específica que se refiere únicamente al mantenimiento de la edificabilidad asignada por el planeamiento que amparó la construcción del inmueble preexistente.

Se modifica el **Art. 4.1.4.3**, "a los efectos de su régimen jurídico esta tipología supone la aplicación de los parámetros urbanísticos que derivan del planeamiento, con arreglo al cual le fue otorgada licencia de edificación, y específicamente el de edificabilidad permitida y/o número máximo de plantas, no admitiéndose por tanto un aumento de dichos parámetros". No se aclara si se permite modificar el resto de parámetros, retranqueos, usos, ocupación y de qué forma se produciría.

Justificado. El resto de los parámetros podrán sólo variarse en caso de sustitución y mediante estudio de detalle (artículo 4.2.4).

Art. 4.1.2, Zona de Edificación, Tipología.
En su punto 3, admite que el planeamiento de desarrollo defina un nuevo grado, siempre y cuando alguna de sus condiciones presente una clara diferenciación con los ya establecidos. Este punto incumpliría lo establecido en el Art. 32.2.8 del TxRf.

Se suprime el último párrafo del punto 3.

Art. 4.1.4, Zona de Mantenimiento de la Edificación.
En su **punto 3,** no admite el aumento de los parámetros de edificabilidad y número de plantas. Deberá ampliarlo a los parámetros del Art. 4.2.4, Instrumentos de Desarrollo para Sustituir la Edificación, es decir, "superficie y linderos de parcela, adscripción a una zona de edificación cerrada o abierta, usos característicos, etc.

Se hace la remisión.

Art. 4.2.2, Obras Admisibles en la Zona de Mantenimiento de la Edificación.

Sólo admite las obras de consolidación y reparación, pero el Art. 4.2.3, "Sustitución Edificatoria en Caso de Mantenimiento de la Edificación", admite la sustitución del edificio, por lo que deberá completarse este artículo.

Se completa añadiendo la sustitución.

Art. 4.2.4, Instrumento de Desarrollo para Sustituir la Edificación.
En su **apartado b)**, deberá establecer claramente "que la parcela tendrá que ajustarse a los parámetros del planeamiento urbanístico anterior por le cual le fue concedida la licencia. El Estudio de Detalle no podrá, en ningún caso, cambiar la altura de la edificación, ya que va en contra del Art. 38 del TxRf y del Art. 4.1.4 "Zona de Mantenimiento de la Edificación", de esta misma normativa pormenorizada. Así mismo, parece innecesaria la necesidad del Estudio de Detalle, dado que la Normativa Pormenorizada viene recogida en el planeamiento por el cual se le dio licencia, yal cual se tiene, en caso de sustitución, que acomodar.

Se admite la mera licencia y estudio de detalle sólo en los supuestos legalmente previstos al efecto.

Art. 4.3.9, Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Cerrada en Ladera.
Con referencia a la zona de edificación Car, de aplicación en los asentamientos rurales, de acuerdo al Art. 65.1.e, ninguna edificación podrá superar dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
En la tabla de condiciones particulares de la zona de edificación cerrada, en el apartado Car (Edificación Cerrada Asentamiento Rural), deben incluir el frente mínimo de fachada y la superficie edificable máxima de acuerdo al Art. 3.8.3.2.9 del PIOT. .

Se ha eliminado esta Zona de Edificación.

Art. 4.3.10.-

R	Subsanado

Art. 4.3.11, Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Cerrada Parque Tecnológico.
Este artículo en **su punto 2**, establece que será un Estudio de Detalle el que divida las parcelas, asignándole una de las dos zonas de edificación establecidas por el PGO (CPT o APT), desarrollando la ordenación de los volúmenes edificatorios, completando al menos los parámetros ordenancísticos de la zona edificatoria correspondiente.
Un Estudio de Detalle no es el instrumento adecuado para una reparcelación y asignación de zonas de edificación, ni para definir parámetros propios de la ordenación pormenorizada, por lo que se habrá de reestudiar este artículo, teniendo en cuenta que los Estudios de Detalle sólo pueden completar o reajustar y nunca ordenar. .

Se ha eliminado esta Zona de Edificación.

Art. 4.4.2 .- Corregir el epígrafe a) del apartado 4, según el cual *se admite la agrupación de parcelas, adosándolas para la edificación en hilera, hasta un máximo de cuatro (4) unidades*, ya que en asentamiento rural no se pueden desarrollar proyectos ni promociones para más de dos viviendas (DOG 63. 2 e». Por lo tanto, la

agrupación de parcelas no puede superar las dos unidades. En este mismo sentido, se adecuará el apartado 5 si fuera necesario.

Art. 4.4.2.a)-

R	Subsanado

Art. 4.4.2, Condiciones de la Parcela.
En su punto 2, establece que en la Zona de Edificación Abierta Rural, no se admitirá la edificación cuando el lindero frontal de frente a una vía que supere el 15% de pendiente. Dado que los asentamientos rurales están ordenados, ya desde el PGO se debe establecer cuáles son esas parcelas y que tramos de caminos están afectados.

Se aclara el precepto y se detallan en el plano de Alineaciones, Rasantes y Zonas de Edificación los caminos con pendiente superior al 15%.

Art. 4.4.3.-Corregir igualmente el apartado 2, y en particular el epígrafe d) que en la Zona de Edificación Abierta Rural admite el adosamiento para la edificación en hilera, hasta un máximo de cuatro (4) unidades. Debiendo evitarse, por tratarse de procesos de edificación propios del suelo urbano, en particular los proyectos y promociones para más de dos viviendas (DOG 63. 2 e». En este mismo sentido, se adecuará el apartado 3 si fuera necesario.

Subsanado. El Art. 4.4.3 pasa a ser el 4.4.4, suprimiendo en el mismo dicho apartado.

Art. 4.4.3, Agrupación y Segregación de Parcelas.
En su **punto 1.a**, se contrapone la no permisibilidad de segregación con la permisibilidad si la entidad pública propietaria lo solicita. No tiene sentido, y no se establecen condiciones mínimas, ni para el punto a), ni para el b).
En el **punto 2.a**, en asentamiento rural no se admite la agrupación. Es contradictorio, pues las parcelas menores de la mínima se podrían agrupar para obtener parcelas que cumplan el planeamiento, e igualmente se podrían agrupar para hacer edificaciones pareadas. No se establecen medidas que limiten el número de viviendas por parcela en los casos de agrupación de éstas y construcción en colonias que, para no desvirtuar los cálculos de Dotaciones y Sistema General de Espacios Libres del PGO no deben ser superiores a una vivienda por parcela mínima. Salvo que el propio PGO prevea el aumento proporcional de SSGG y Dotaciones en dichos ámbitos.

El punto 1 se aclara.
En el punto 2 se elimina la letra a).

Art. 4.4.4.-En el epígrafe b) del apartado 2, especificar respecto a qué se ha de tomar, la separación mínima de ocho metros en el caso de que la edificación dé frente a carretera.

No se subsana. El Art. 4.4.4 pasa a ser el 4.4.5, no se establece desde dónde se mide dicha separación, sólo se añade el párrafo “con el fin de respetar el dominio público viario”.

Se corrige el apartado 3 del artículo 4.4.5

Tabla de Condiciones particulares de la Zona de Edificación Abierta Específica.

R	Subsanado

Abierta Específica 80 (Ae-80).

R	Subsanado

O incluso la Observación a la Abierta Específica 94 (Ae-94) de aplicación en la Dársena de Los Llanos, según la cual *En el ED o en su caso, Anteproyecto, se establecerán las condiciones urbanísticas y la ordenación pormenorizada de esta zona, cuyo uso principal será el recreativo para grandes eventos*.

La parcela abierta específica 94 (Ae-94) Dársena de los Llanos, pasa a llamarse parcela específica ÁREA 2.3 (SG Puerto). Se modifican las observaciones estableciendo la necesidad de que "precisará un estudio que se incorporará al proyecto", se presupone que el proyecto ya es en sí un estudio de la parcela, por lo que sobrarían estas observaciones.

Por otros motivos que se justifican en otro apartado de este informe esta tipología ha quedado eliminada.

Art. 4.4.4, Separación a Linderos.
El **punto 2.a**, debería de ser obligatorio. La obligatoriedad de adosamiento, cuando la edificación colindante se haya situado legalmente junto al lindero y, por tanto, exista una pared medianera.

Se recoge la obligatoriedad.

Art. 4.4.8, Altura Máxima.
En su **punto 3**, se debe completar "el cuerpo bajo se medirá .... "
Se debería tener en cuenta la pendiente de la calle y la longitud de la fachada.
En su **punto 5**, se deben establecer claramente si en la zona de infraestructura de servicios se le aplica esta norma a las infraestructuras públicas y a las privadas.

Se corrigen ambos puntos.

Art. 4.4.9, Condiciones Particulares de los Grados de Edificación Abierta.
En su **punto 4**, Zona de edificación Abierta Específica, se establece que sólo se aplica a parcelas concretas, no siendo así, pues hay manzanas enteras reparcelables (Ejm: Ae-14 / Ae-13, A11B 4.4.1 frente a 3 de Mayo, Ae-17 SSU 2.2 El Partido.

Se suprime la referencia a parcelas concretas.

Art. 4.4.10, Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Abierta Parque Tecnológico.
Al igual que en el Art. 4.3.11, Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Cerrada Parque Tecnológico en su punto 3, establece que será un Estudio de Detalle el que divida las parcelas, asignándole una de las dos zonas de edificación establecidas por el PGO (CPT o APT), desarrollando la ordenación de los volúmenes edificatorios,

completando al menos los parámetros ordenancísticos de la zona edificatoria correspondiente.
Un Estudio de Detalle no es el instrumento adecuado para una reparcelación y asignación de zonas de edificación, ni para definir parámetros propios de la ordenación pormenorizada, por lo que se habrá de reestudiar este artículo, teniendo en cuenta que los Estudios de Detalle sólo pueden completar o reajustar y nunca ordenar.

Se suprime la tipología, al pasar el sector a la categoría de No Ordenado, según se ha justificado en apartados anteriores de este informe.

Art. 5.1.2, Clasificación de los Usos.
Su **punto 3**, deberá aclararse puesto que no se entiende.

Se contiene una redacción más clara, así como la remisión a una matriz de usos que facilite su comprensión.

Art. 5.1.4, Aplicación de la Regulación de los Usos.
En su **punto 2**, se establece que los instrumentos de desarrollo de ámbitos o sectores podrán proponer nuevos usos pormenorizados específicos. En aplicación del TxRf no se puede hacer sino mediante modificación o revisión del PGO. .

Se suprime el apartado 2 del artículo 5.1.4.

Art. 5.1.6, Cambio de Usos Establecido en la Ordenación Pormenorizada.
En caso de cambio del uso a residencial, se ha de tener en cuenta el aumento de población a los efectos del Art. 32.2 A.7.a) del TxRf.

Se introduce una referencia expresa en la letra d) del apartado 1 del artículo 5.1.6

Art. 5.1.8, Uso del Subsuelo y Régimen Urbanístico.
Debe eliminarse el último párrafo del apartado 3 en cuanto que no es admisible la titularidad privada del subsuelo de dominio público y, respecto de su utilización privativa, está sometida a los mecanismos de concesión pública de libre concurrencia

Se suprime el apartado 3 del artículo 5.1.8, aunque el artículo 17.4 del TR de Ley de suelo estatal de 2009 permite expresamente este supuesto.

Art. 5.2.3, Definición de los Usos Pormenorizados.
La definición del uso de residencia unifamiliar en vivienda libre es incorrecta.

Se corrige la redacción del apartado 1 del artículo 5.2.3.

Art. 5.2.5, Condiciones de Compatibilidad del Uso Residencial.
En su **punto c),** referido a oficinas, no cabe el "edificio de oficinas" dado que el uso compatible, en aplicación del Art. 5.1.2.3.b, no puede alcanzar en ningún caso más del 50% de la superficie asignada al inmueble.
Referido a hostelería-restauración en asentamiento rural, sólo caben los existentes.
En su **punto d)**, los talleres domésticos y artesanales caben en los asentamientos rurales, es decir, residencia rural.

Se elimina "edificio de oficinas" en la letra c) del artículo 5.2.5, y se limita a los existentes la compatibilidad de hostelería/restauración con el uso Residencia Rural.
Se introduce la corrección oportuna en el apartado d) para permitir los talleres domésticos y artesanales en los asentamientos rurales, como compatibles con el uso residencial rural.

Art. 5.2.6, Usos Alternativos del Uso Residencial
En el **punto 1.a**, permite el cambio del uso residencial en residencia rural, por el uso de taller artesanal o doméstico. Se debe tener en cuenta que el uso no puede sustituir en su totalidad al residencial, pues en aplicación de la Directriz 63.2.e, se admiten los artesanales en cualquier caso compatible con la vivienda, y lo de taller compatible con el uso residencial del inmueble. En **su punto b),** deberá establecer claramente qué usos se permiten sustituir en la residencia rural aplicando la Directriz 63.2.e.

Se corrige el apartado 1 del artículo 5.2.6, en la letra a) para incluir las categorías de usos turísticos de Hotel Emblemático y Casa Emblemática, y para eliminar la posibilidad de que los talleres industriales o domésticos sustituyan al uso residencial, lo que también se evita con la nueva redacción dada a la letra b) del mismo apartado del artículo.

Capítulo 3 del Título Quinto. Uso turístico

Se han realizado las correcciones oportunas en los artículos del capítulo 3 del Título Quinto de las NOP, en el sentido indicado en el informe, adaptando la regulación del uso turístico a la legislación sectorial de aplicación, sin conculcar con ello las determinaciones del planeamiento territorial de ordenación de la actividad turística en la Isla. Con ello, se suprimen los usos de Hostales y albergues, y se trasladan al apartado correspondiente los de Hotel apartamento y pensiones, aplicándose en este caso el régimen transitorio contenido en el Decreto 142/2010. En cuanto a los apartamentos, se considera conveniente mantener la definición de tales establecimientos recogida en el citado Decreto y no prohibirlos desde el planeamiento urbanístico, posibilitando así que puedan autorizarse en el futuro si lo permitiera el planeamiento territorial correspondiente.
En concreto, se adapta el apartado 1, a) del artículo 5.3.1 a la definición del uso turístico en establecimientos hoteleros de forma que englobe la especificidad propia del Hotel urbano (figura similar al antes denominado Hotel de ciudad), de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, Y con la misma finalidad se elimina del apartado 1, b) del artículo 5.3.3 de las NOP la modalidad de "Hotel Especializado no vacacional con oferta de equipamiento complementario singular".

Art. 5.3.5.- apartado 4

R	Subsanado

Art. 5.3.5, Condiciones de Admisibilidad del Uso Turístico.
En su **punto 3,** sólo admite el uso turístico en las parcelas o manzanas calificadas para tal destino en el plano de ordenación, pero a continuación admite la sustitución parcial o total a otros usos. Es contradictorio, pues al final se admite en todo el municipio.

Se modifican los apartados 3, 4 y 7 del artículo.
- En el apartado 3 del artículo 5.3.5 se establece que:
"El uso turístico en Hotel urbano (o de ciudad) sólo se admitirá en todo caso, en parcelas situadas en ámbitos de suelo urbano pertenecientes a alguna de las áreas de centralidad consideradas en el Modelo de Ordenación Estructural del PGO, según la relación de las mismas contenida en la Memoria de Ordenación Estructural".
En tal sentido, en el apartado 2.3, punto C), de la Memoria de Ordenación Estructural se determinan las tres Áreas de Centralidad (de las nueve consideradas en el Modelo de Ordenación estructural) en las que se dan las condiciones para admitir nuevos establecimientos de Hotel urbano (que son las siguientes Áreas de Centralidad: San Andrés – Las Teresitas; Centro – Rambla – Puerto – Cabo Llanos; Hoya fría – Montaña de Taco; siempre en ámbitos que tengan la condición de suelo urbano consolidado o una vez que la adquieran), En Anexo a dicha Memoria se aporta una relación de los ámbitos concretos que pueden cumplir tal función dentro de las citadas áreas de centralidad, y en los que operaría la admisibilidad del uso de Hotel urbano.
- Se realizan las pertinentes correcciones en los apartados 4 y 7 del artículo, con el fin de adaptarlo a lo expuesto anteriormente con carácter general sobre las nuevas denominaciones de los establecimientos de alojamiento, regulados en el reglamento aprobado por Decreto 142/2010.

Art. 5.3.6.- Las excepciones a los usos prohibidos son tantas que sería mejor limitarse a exponer los usos que simplemente se permiten.

Se han modificado en todos los usos las condiciones de compatibilidad, estableciendo directamente los usos compatibles y ningún uso prohibido específicamente.

Se realizan varias correcciones en el artículo, según se indica a continuación.

Art. 5.3.6, Condiciones de Compatibilidad del Uso Turístico.
En su **punto b),** referido a oficinas, no cabe el "edificio de oficinas" dado que el uso compatible, en aplicación del Art. 5.1.2.3.b, no puede alcanzar en ningún caso más del 50% de la superficie asignada al inmueble.
No se entiende en el punto e), a qué se refiere "social asistencial", en la categoría de establecimiento hotelero.

Se hace la corrección pertinente eliminando como uso compatible el uso de edificio de oficinas, además de otros cambios derivados de la adaptación a la legislación sectorial turística y a lo expuesto en el Informe sectorial de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias..

Art. 5.3.7.-

R	Subsanado

Se suprime la letra a) del artículo, como consecuencia de las correcciones realizadas para subsanar los reparos expuestos en el Informe Institucional del Cabildo y en el Informe sectorial de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias.

Art. 5.5.3, Condiciones de Admisibilidad del Uso Industrial.
En su **punto 4**, se establecen "las siguientes condiciones para la puesta en funcionamiento de la instalación", pero no se han recogido dichas condiciones, se presupone que son los puntos 5,6,7 Y 8, que deben ser el a,b,c y d.

Los apartados 5 a 8, pasan a ser las letras a, b), c) y d) del apartado 4 del artículo 5.5.3.

Art. 5.6.4, Condiciones de Compatibilidad del Uso de Espacio Libre Público.
En su **punto c),** los usos dotacionales deben aclarar cuáles son las condiciones para establecer estos usos en espacio libre público (cubiertas, porcentaje de ocupación, etc.), teniendo en cuenta que nunca pueden sustituir el espacio libre.

Se realiza en el punto c) del artículo, la oportuna concreción de las condiciones para la compatibilidad de los usos dotacionales en espacio libre público, haciendo también una remisión al apartado 3 del artículo 5.6.3 de las NOP, que ya determina la posibilidad de establecer dotaciones en los espacios libres públicos de plazas y parques, con una ocupación máxima del 10% del plaza o parque correspondiente.

Art. 5.7.1, Definición y Categorización del Uso de Dotaciones y de Equipamientos.
En su **punto 4**, mezcla dotación y equipamiento, siendo muy confuso.
En su **punto 6**, consideran estructurante todos los sistemas generales o equipamientos de carácter municipal o supralocal, tanto de iniciativa y titularidad pública como privada respectivamente, no siendo esto correcto, pues no todas las dotaciones y equipamientos son estructurantes.

Art. 5.7.2, Definición y Categorización de los Usos Pormenorizados.
En su **punto 9**, social asistencial, cabe la inclusión de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, no siendo así, sino sólo en régimen de alquiler para colectivos de jóvenes, mayores, discapacitados e inmigrantes.
La adscripción de este tipo de viviendas a la categoría de equipamiento, no viene amparada por el Art. 32.2.A.7.e, ni es compatible según el Art. 5.7.4, Condiciones de Compatibilidad de las Dotaciones y Equipamientos en su apartado a).
Con carácter general deberá establecerse si los cambios de uso pueden suponer aumento de edificabilidad en el caso de los equipamientos privados.

- Se modifica la redacción del apartado 4 del artículo 5.7.1 y se suprime el apartado 6 del mismo.
- Se introduce una frase al final del texto del apartado 9 del artículo 5.7.2, con el fin de aclarar el carácter de equipamiento

Art. 5.7.5, Usos Alternativos del Uso de Dotación y Equipamiento.
En su **punto 3**, hay una excepción referida a la sustitución. Deberá aclarar si eso significa que las parcelas con esos usos no pueden sustituir el mismo por otro.
Deberá aclarar asimismo, qué pasa con las parcelas de equipamientos de planeamiento de desarrollo que cumplimentan los módulos mínimos de reserva de los planes parciales desarrollados con el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Se elimina la excepción del apartado 3 del artículo, y en el apartado 1 se introduce una referencia a la condición de respetar el cumplimiento de los

estándares exigibles.

Art. 5.9.3, Definición y Categorización de los Usos Pormenorizados.
El **Art. 1.a,** establece que todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública, pero en el 1.b),m referido a los caminos rurales, se dice que excepcionalmente, podrán ser de titularidad privada y servir de acceso entre edificaciones en asentamientos rurales.
Los asentamientos rurales están ordenados pormenorizadamente al nivel de un suelo urbano, y el viario es público, no debiendo grafiar viarios privados, pudiendo ser pistas o senderos. Estos últimos no pueden servir de acceso en los asentamientos rurales a las nuevas viviendas por incumplir el Art. 3.8.3.3 del PIOT.

Se suprime una frase del apartado 1, b), con lo que se resuelve el defecto advertido.

Art. 5.10.5, Condiciones de Compatibilidad con el Uso Agropecuario.
Se remite al Art. 5.2.4 del Capítulo 2 "Régimen de Categorías de Suelo Rústico", del Título V de las Normas de Ordenación Estructural, este artículo a su vez lo remite al 5.10.5, de las Normas de la Ordenación Pormenorizada, pero ninguno de los dos lo desarrolla.

- Se desarrolla la regulación concreta en el artículo 5.10.5.

Art. 6.2.2. Contaminación atmosférica. La regulación de las "nuevas industrias con mayores niveles de emisión" está de más, puesto que el PGO no prevé la instalación de ninguna.

Se suprimen los apartados 1, 2 y 3 del artículo 6.2.2.

Art. 6.2.3. Contaminación acústica. Constituyen ordenanzas ambientales.

Este artículo se suprime de las NOP, para su incorporación a la Ordenanza correspondiente.

Art. 6.2.5. Medidas ambientales en materia de energía. En las medidas referentes a la iluminación pública, además del ahorro de energía y la protección del cielo, se debe añadir la protección de la fauna nocturna silvestre.

Se introduce la oportuna corrección en el apartado 5 del artículo 6.2.5.

Art. 6.3.2. Condiciones ambientales para la urbanización. Se establece una limitación de urbanización de terrenos con pendientes superiores al 35% y, sin embargo, el PGO asigna usos residenciales a numerosos suelos con esta pendiente: SSU El Partido, AOU Anaga, etc.
Por lo que se entiende que se debería re-estudiar esta determinación para evitar posibles contradicciones.

Se cambia la redacción del apartado 3 del artículo 6.3.2

Art. 6.3.3. Condiciones ambientales para las Obras de Sistemas generales, Dotaciones y Equipamientos.
En el epígrafe que regula los taludes de "grandes proporciones" se debe establecer una media específica que los acote, en aras a evitar subjetividades normativas.

Se elimina la letra a) del apartado 1 del artículo 6.3.3.

Disposición Adicional: Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado
En los artículos 102 Y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Decreto 183/2004 de 21 de diciembre se regulan exhaustivamente las modalidades de pago de los propietarios, sin que se prevea ningún motivo de excepción del pago de la entera actuación urbanística por la totalidad de los propietarios implicados.
Por otra parte, el artículo 120.2 del TxRf, establece que el sistema de cooperación comporta la reparcelación para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios, incluidos los de urbanización, no previéndose excepción alguna que permita que determinadas personas no efectúen aportación alguna a los gastos de urbanización, lo que conlleva que sea la administración la que sufrague, en parte o en su totalidad, los gastos de los que se encuentren en cualquiera de las situaciones que se relacionan en la Disposición Adicional por lo que se estima que constituye una dispensa de las obligaciones legales a Propietarios determinados.

Se suprime la Disposición Adicional Única

Disposición Transitoria Primera.
La situación legal de fuera de ordenación se produce de facto por la mera constatación de contradicción entre la situación precedente respecto de la nueva generada por el planeamiento posterior. Le corresponde así a los instrumentos de ordenación la regulación de la intensidad del régimen aplicable dependiendo de las concretas y diferentes circunstancias provocadas por el nuevo planeamiento.
Apartado 4.-Se trata de condiciones añadidas a las que impone el apartado· 3 y que han de cumplimentar las edificaciones ilegales, y para las que ha transcurrido el plazo legal de prescripción para el restablecimiento de la legalidad y del orden jurídico perturbado. La obligación de la inscripción catastral, o urbanística de garantía de acceso a viario público, como condiciones suplementarias para el acceso a la situación legal de fuera de ordenación carece de viabilidad jurídica. A la situación de fuera de ordenación se accede, analógicamente, por la mera disconformidad con el planeamiento de la construcción, instalación o uso.
Parece más bien referirse a condiciones para la legalización o de habitabilidad de las edificaciones e instalaciones ilegales prescritas antes que al régimen de fuera de ordenación por lo que se considera que su ubicación debe hallar acomodo en otra disposición.
Apartado 5.-Remite las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, al régimen señalado en el catálogo. Dicho catálogo no se ha incluido en el PGO.
Apartado 6.-Se regula una especie de suspensión a término de determinados usos, disconformes con el plan a partir del tercer cuatrienio de manera que esos usos se encontrarían en situación de fuera de ordenación pero no en los primeros doce años. Parece necesario regular concretamente qué tipo de obras y usos se permiten hasta tanto se determine la nueva ordenación diferida al tercer cuatrienio concretando que instrumento hará que esos usos dejen de ser conformes con el Plan.
Apartado 7.-Se regula un supuesto específico de situación de fuera de ordenación referido exclusivamente para lo edificios que excedan la altura máxima o el número de plantas permitidos por la revisión.

Como ya se expresó en el apartado cuarto lo que define la situación de fuera de ordenación es la disconformidad con el nuevo planeamiento y, por consiguiente, la imposibilidad de reconstruir la edificación o instalación en las mismas condiciones a las existentes. Por ello, es criterio jurisprudencial la imposibilidad de alargar de forma artificiosa la vida de las construcciones contrarias a las normas establecidas por los planes, razón por la que, con carácter general, no se admiten es estos edificios obras de consolidación.
Lo que debería contener la norma es la graduación de la intensidad de usos y obras permitidas en este tipo de edificios, transitoriamente sin desnaturalizar la situación de fuera de ordenación, mientras dure su vida útil, en coherencia además con la remisión genérica que hace el artículo 1.1.11 de la normativa al artículo 44.4 del Texto Refundido.
Apartado 8.-Parece incompatible con la situación legal de fuera de ordenación el contenido de esta disposición ya que si se trata de edificaciones afectadas "en todo en parte por la nueva· ordenación" no pueden considerarse conformes con el Plan, ya que ello permitiría incluso la demolición y reconstrucción de lo actualmente edificado, que posteriormente quedaría disconforme al desarrollar la ARU, lo que parece un contrasentido.

Se incorporan las observaciones.

20. CATALOGO DE PROTECCION.

1.-El PGO, en atención al art. 39 TxRf, opta por integrar en el mismo un catálogo municipal, que recoge aquellos bienes inmuebles, espacios urbanos y elementos· que, por sus características singulares deben ser objeto de protección, constituyendo fundamentalmente "un catálogo arquitectónico municipal", en atención al arto 25.b de la Ley 4/1999. Este catálogo se compone de:

a) Memoria
b) Normas de protección
c) Planos: de patrimonio arquitectónico urbano (4); de patrimonio etnográfico edificado (1); de patrimonio arqueológico (1); y de patrimonio etnográfico (1)
d)Tres tomos de fichas de bienes catalogados: 755 de patrimonio arquitectónico; 14 de espacios urbanos; 9 elementos urbanos; 9 ámbitos de protección ambiental urbana (que incluyen los tres ámbitos declarados conjuntos históricos); 26 de patrimonio etnográfico edificado; 45 elementos y zonas arqueológicas; y 27 elementos etnográficos.

2.-En la Normativa se establecen tres grados de protección:

a) Integral (1) 8 (2) 78
b) Ambiental 348
c) Parcial 321
Total 755

Se señala para cada grado de intervención las intervenciones permitidas para cada supuesto, entre las que se señala:

a) Conservación
b) Consolidación
c) Restauración
d) Rehabilitación
e) Remodelación
f) Remonta (en atención al art. 46.e de la Ley 4/99 esta intervención se corresponde con remodelación).

OBSERVACIONES:

1. En los Conjuntos Históricos declarados conforme a la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias, el PGO no puede alterar las alineaciones y rasantes tradicionales. Tampoco señalar "remontas" ó incrementos de edificabilidad salvo que se justifique que no se devalúa la fisonomía histórica del mismo (art. 29. de la Ley 4/99) y nunca en edificios catalogados en los que haya que proteger la fachada (art. 34.7. y 34.8.). En tanto no se apruebe el PEP, el contenido urbanístico de dichos ámbitos tiene siempre como límite las medidas de protección (art. 58.1. del TxRf), considerando los Conjuntos Históricos de Protección "Integral" conforme al arto 29. de la Ley 4/1999 que afectan, tanto a las edificaciones existentes, como a los espacios libres. En tal sentido, aquellas determinaciones genéricas de ocupación de hasta el 100 % en sótanos en las tipologías abierta y ciudad jardín no se pueden aplicar a los Conjuntos Históricos.
2. Los Bienes Inmuebles declarados de interés cultural (BIC), por su valor específico, conlleva un régimen de protección "singular", cuyo régimen jurídico se rige por los arto 55. a 58 de la Ley 4/1999 y no de forma complementaria como se señala en las fichas del Catálogo. El resto de los inmuebles

integrantes del Patrimonio Histórico se protege a través de los "Catálogos Municipales" (art. 17.2. y 17.3. de la Ley 4/1999). En tal sentido, cualquier actuación en los BIC o en el entorno de protección delimitado, conlleva "autorización" previa del Cabildo Insular con informe de la Comisión Insular de Patrimonio (cuyo régimen se regula en los arto 55 a 58 de la Ley 4/1999). Por ello, ha de corregirse en los ficheros. En tal sentido, los BIC Monumentos, en coherencia con el arto 57., su grado de protección ha de ser "INTEGRAL". En tal sentido se requiere corregir las fichas: Museo de Bellas Artes, Palacio de Justicia, Círculo XII de Enero; Antigua Escuela de Comercio, Escuela de Arte Irineo González, Casa Sixto Machado, Iglesia María Auxiliadora (Serrano), Castillo 45.

3. Se recomienda, en grado de protección "ambiental", no admitir la intervención de "remodelación con remonta" por cuanto en este grado se protege el conjunto del ambiente urbano y la "tipología" de los inmuebles (art. 45.b) de la Ley 4/1999) entendiendo que ésta, desde un punto de vista técnico -histórico, responde al reconocimiento de la organización de los espacios y su volumen. Por supuesto, nunca en el ámbito de los Conjuntos Históricos. La remonta no debe constituir en sí mismo un tipo de intervención sino una variante de la "Remodelación" (art. 46.e. de la Ley 4/1999) en el caso que modifique altura. Solamente en el grado de Protección "Parcial" (Protege elementos específicos) cabe la "remodelación".

Catálogo de Protección: El Plan General incluye un catálogo de edificaciones dando cumplimiento a lo dispuesto en el art.39 del TxRf que contiene un mandato al planeamiento municipal de contar con un catálogo actualizado recogiendo aquellos bienes que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de protección. Por su parte, la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias dispone en su arto 31 la obligación de que el Plan Especial de Protección, que desarrollan las áreas BIC, incluya igualmente un catálogo de edificaciones y espacios libres. La doble exigencia de catálogo en planes diferentes ha de resolverse aplicando el principio de especialidad de tal manera que el catálogo exigido por el Plan Especial de Protección, al que se alude en la citada Ley 4/1999, se referirá exclusivamente a los bienes declarados BIC o los incluidos en los recintos históricos que igualmente hayan obtenido la declaración de BIC. El catálogo del Plan general contiene inmuebles ubicados en esas zonas, debiendo limitarse a otorgarles un nivel de protección tendente a conservar lo que existe hasta la entrada en vigor del Plan Especial y, fuera de las zonas BIC, le compete la ordenación plena y la adopción de determinaciones sobre los inmuebles y sitios de interés. Obviamente, esto implica eliminar de estas fichas las determinaciones para las intervenciones en estos inmuebles (excluyendo términos como indicativo u orientativo), al igual que los declarados BIC con la categoría de Monumento. De los BIC declarados Monumentos, si bien a la Escuela de Artes y Oficios (Ver SOC 146/2008), le adscribe un grado de protección integral, sólo protege parte de la edificación, admitiendo la remodelación en el resto. La Iglesia de María Auxiliadora (Calle Serrano), está declarada BIC pero no se incluye en el Fichero de Protección, al contrario de otros que sí están.

Las contestaciones a las cuestiones planteadas sobre el Catálogo de Protección se remiten a las emitidas para el Informe y Anexo Único del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo.

21. CORRECCIÓN DE ERRORES

Se detectan, al menos, los siguientes errores materiales:

• Normativa de Ordenación Pormenorizada:

- Las tipologías de edificación abierta A-U1, A-U2 Y A-U2.1. tienen discordancias entre el coeficiente de edificabilidad que se les asigna y los parámetros de ocupación y número de plantas, que imposibilitan la materialización de esa edificabilidad. Se debe corregir este coeficiente de edificabilidad puesto que los parámetros correctos son los dos primeros.

  Se procede a especificar en las "Observaciones" de las fichas de las Zona de Edificación A-U1, A-U2 y A-U2.1, que la edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar conjuntamente las condiciones de ocupación máxima y de la altura de la edificación, no determinando ningún coeficiente de edificabilidad específico.

• Fichero de ámbitos urbanísticos:

- En el fichero se establece, para los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, un apartado que se denomina "Aprovechamiento Medio Indicativo". Esta nomenclatura es errónea en cuanto a que es obligado establecer el aprovechamiento global de cada Ámbito (del cual carecen en los SUSNO) y el aprovechamiento Medio es el resultado de dividir éste por la superficie del ámbito, más los sistemas generales incluidos y adscritos, por lo que no puede ser indicativo (art 60 del TxRf).

  Se ha procedido a suprimir el calificativo "indicativo" en el apartado de Aprovechamiento Medio del Fichero de Ordenación Urbanística.

- **Ámbito 1.7.4.A. La Ladera:** Verificar la superficie del ámbito en concordancia con la suma de las superficies de las unidades de actuación que lo componen. No se ha corregido.

  El recinto de este Ámbito está formado por las Unidades de Actuación UA-1, UA-2 y un viario existente (ya ejecutado). Es por ello que la superficie del mismo no coincide con la suma de las superficies de las Unidades de Actuación.

- **Ámbito 1.7.4.B. La Ladera:** Verificar el número de viviendas. Hay un solo ámbito con una Unidad de Actuación por lo que deben coincidir las superficies de ambos. No se ha corregido.

  No se justifica la modificación de los parámetros de la tipología utilizada en este ámbito A-U6: incremento de número de plantas (de 2 a 3) y edificabilidad (de 0,66 a 1,00 m2/m2). Debe eliminarse y sustituirse por la A-U21, conforme a los del resto de la manzana donde se sitúa. Por cierto, no se grafía esta tipología en los planos, aunque sí en los cuadros.

  Este ámbito ha pasado a reclasificarse como Suelo Rústico de Protección Paisajística, tal y como así queda explicado en la contestación al reparo nº16.1.2.3 del presente Informe.

- **Ámbitos 2.5.1. y 2.5.2. Residencial Anaga I y 11:** Corregir errores materiales en las tipologías aludidas dentro de los objetivos en el fichero: Sustituir Ae 110 y Ae 101 por Ae6.

Se ha procedido a corregir dichos errores.

- **Ámbito 2.5.2. Residencial Anaga 11:** Deberá revisarse la tabla de condiciones particulares de la zona de edificación abierta A-U2, dada la existencia de errores materiales en alguna de ellas respecto a los usos permitidos. Se le añade el uso RC.

  Las tipologías edificatorias se refieren exclusivamente a las condiciones de forma de la edificación. La aludida permisibilidad de dichos usos ha sido eliminada de las fichas de las Zonas de Edificación.

- **Ámbito 2.9.2. Las Mesetas:** Se detecta un error material en las condiciones de ejecución de la urbanización, en cuanto a mención al sistema general portuario y a depósitos de Disa. También en cuanto a que es SUNCNO y, a su vez, se plantea como ordenado. Los objetivos están mal redactados y son contradictorios entre sí.

  Se ha procedido a corregir dichos errores.

- **Ámbito 2.10.3. Parque García Sanabria:** Si bien se indica que la ordenación pormenorizada que presentan tiene carácter indicativo y se remite al PEO del Conjunto Histórico, su categoría debe ser SUC, de interés cultural.

  Se procede a categorizar el ámbito 2.10.3 Parque García Sanabria como Suelo Urbano de Interés Cultural (SUC-IC), dejándolo remitido al "Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Barrio de Los Hoteles – Pino de Oro" (PEP), por lo que se elimina la ordenación indicativa del Ámbito.

- **Ámbito 2.13.1. Ifara:** La parcela ubicada por encima de los edificios protegidos, actualmente se corresponde con la calificación de Centro Comercial "Las Colinas", mientras que el documento no admite el uso comercial en esta parcela.

  El uso principal de esta parcela es el residencial y en las Normas de Ordenación Pormenorizada en el Art. 5.2.5 "Condiciones de compatibilidad del uso residencial", se establece la compatibilidad con el uso terciario en las categorías de pequeño comercio, comercio medio y gran comercio en las condiciones que en el mismo se establecen.

- **Ámbito 2.13.9. Salamanca Alta:** Se ha mantenido el error en cuanto a la edificabilidad (1,42 m2c/m2s) de la tipología A-U1, matemáticamente imposible de materializar con 40% de ocupación y 3 plantas de altura (que equivale a 1,20 m2 c/m2s).

  Tal y como se explicó en la contestación al primer error material de este apartado se procede a especificar en las "Observaciones" de las fichas de las Zona de Edificación A-U1, A-U2 y A-U2.1, que la edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar conjuntamente las condiciones de ocupación máxima y de la altura de la edificación, no determinando ningún coeficiente de edificabilidad específico.

- **Área 2.16. Barrio Nuevo:** Existe un error en cuanto que en la ficha le da al PEO una edificabilidad de 0,70 m2 /m2 y le da 1,00 m2 /m2 en las condiciones de ordenación.

  Se ha corregido este error material, en cuanto que la edificabilidad establecida para este Ámbito es de 0,70m²/m².

- **Ámbito 3.2.1. Los Gladiolos -Divina Pastora:** En la ficha de la ARU-2 no

se numeran las tipologías Ae que deben ser 108 y 109, respectivamente, en concordancia con los planos de ordenación pormenorizada.

Tal y como se explicó en la contestación al reparo nº 16.3.1.1, esta ARU-2 se une con la ARU-3 de dicho Ámbito como una Actuación Urbanística de Dotación AUD-1, por lo que los errores a los que se alude en este apartado se han corregido.

- **Ámbito 3.3.1. Tio Pino:** Existe un error en la trama de la ficha de gestión, puesto que se colorea como una Actuación de Ejecución de Sistema Local sin que se mencione la misma en la ficha de gestión. Debe aclararse verificando la parcela que sirvió de base para otorgar la licencia de la Urbanización La Florita.

Este error material se ha corregido, puesto que no existe tal Actuación de Ejecución de Sistema Local (AESL) en dicha parcela.

- **Ámbito 3.3.3. Barranquera -Cuchillitos:** Además de los reparos manifestados en el cuerpo del informe, este ámbito tiene errores numéricos en el cuadro del fichero.

Los errores numéricos en el cálculo de la edificabilidad del Ámbito para el cumplimiento de las reservas legales en ámbitos de escasa entidad, se han corregido.

- **Ámbito 3.5.4. Miramar:** Existe contradicción entre la tipología AR2, de uso residencial, con el uso docente propuesto al oeste del Colegio Tena Artigas. ¿Podría ser AE 8? Se mantiene igual. AR-2.

La Zona de Edificación AR-2 es una tipología edificatoria que no es incompatible con el uso de la parcela, que en este caso es el Docente.

- **AOU 4.1. Dársena de Los Llanos:** El Equipamiento Estructurante Hotelero que figura en la Memoria de Ordenación en esta área con el código E.E. H 4.1. (Hotel Muelle Enlace), con una superficie de 5.858 m2 s, no se menciona en el Fichero. Deberá eliminarse su mención en la Memoria como error material. Se menciona varias veces en la Memoria de Ordenación, pero no como Equipamiento Estructurante.

Este error ha sido corregido.

- **Ámbito 4.8.2. Polígono Industrial El Mayorazgo:** Dentro del sistema general Parque Urbano, no se recoge el equipamiento del Centro Colombófilo ejecutado por el Cabildo. No se ha corregido.

Este error ha sido corregido, incorporando la parcela del Centro Colombófilo con el uso de Social Asistencial (SAS) según delimitación facilitada por la DGU.

- **Ámbito 4.9.4. Parque Montaña Taco:** Se debe sustituir la UA como Actuación de Ejecución de Sistema General (AESG). No se ha corregido.

Dado que este Ámbito se encuentra en suelo urbano no consolidado, su gestión debe desarrollarse como una Unidad de Actuación y, en este caso, mediante el sistema de ejecución pública por expropiación. En cualquier caso, será el Plan Territorial Parcial el que establezca lo que más procedente resulte.

- **Ámbito 5.2.1. Añaza Alto:** La tipología Ae-111 se estima errónea por cuanto que a las gasolineras, genéricamente, se les asigna la tipología A-Ig.

No se considera que la asignación de esta tipología Ae-111 sea producto

de un error material, sino que proviene de la contestación a una alegación, en la que se pretendía materializar una realidad edificatoria. Puesto que se considera que no es correcta la aplicación de la misma, se procede a asignarle la misma Zona de Edificación utilizada para parcelas con el mismo uso, es decir la A-Ig.

- **Ámbito 5.17.2. Llano del Moro Alto:** no se incluye el plano de alineaciones, rasantes y zonas de tipologías, sino que se repite el de usos y gestión.

  Se corrige este error material.

• Fichero de suelos urbanizables:

- Con carácter general, en el fichero se establece un apartado que se denomina "Aprovechamiento Medio Indicativo". El calificativo "Indicativo" debe suprimirse. Por otro lado, en los suelos urbanizables no ordenados, además del aprovechamiento medio (art. 60 del TxRf) se debe asignar el aprovechamiento global de los mismos.

  Se ha procedido a suprimir el calificativo "indicativo" en el apartado de Aprovechamiento Medio del Fichero de Ordenación Urbanística.

- **SSU -1.1. El Cercado:** Existe un error en el fichero en la resta de suelo computable.

  Se ha reclasificado el sector como suelo Rústico, una parte como Suelo Rústico de Protección Agraria y otra como Protección Paisajística en consonancia con las ARH del PIOT.

- **SSU 2.1. Valle Tahodio:** Al eliminar el Sector, no se ha tramado el mismo en los planos de categorización de suelo, por lo que se debe subsanar esta observación. Así mismo, el cauce el barranco tiene una trama diferente de la que figura en la carátula para la categoría de SRPH.

  El Sector Valle Tahodio eliminado se ha categorizado, de acuerdo a las delimitaciones del Suelo Rústico previstas en el PIOT, como Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG) a ambos lados del Barranco.
  Se ha corregido el color del Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH) del Barranco, tal y como aparece en la leyenda de la carátula de los planos.

- **SSU -2.2. El Partido:** En el texto se dice que las condiciones de Ordenación Pormenorizada se recogen en el apartado 8.3. de la Memoria de Ordenación Pormenorizada y es el apartado 8.2.

  Según Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo, introducida en el Tomo II.1 Memoria de la Información Pública en su apartado 5.2 dice:
  "Todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, pasarán a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial"
  Este Sector se ha pasado a Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) por lo que ya no procede su remisión al apartado 8.2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada.

- **SSU 4.1. Hoya Fría:** La superficie total del cuadro del Fichero está mal calculada. Repite que tiene Sistema general adscrito, pero se equivoca de ámbito: es el 4.9.4. en lugar del 5.9.4.

Se ha corregido el error.

- **SSU 5.4. Los Lirios -Las Vistas:** En el cuadro del fichero, el resultado de la suma de los espacios libres, dotaciones y equipamientos no coincide con los sumandos. Las condiciones de la ordenación pormenorizada se remiten a un tomo que no es el correcto. La memoria sobre los sectores ordenados directamente calcula el agua sobre la edificabilidad residencial libre y no incluye la VPO. Por otro lado, para el cálculo del coeficiente de edificabilidad no se puede tener en cuenta la superficie del SG adscrito al mismo, por lo que se debe eliminar del cómputo.

  Según Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo, introducida en el Tomo II.1 Memoria de la Información Pública en su apartado 5.2 dice:

  "*Todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, pasarán a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial*"

  Este Sector se ha pasado a Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO) por lo que la ficha de este Sector se ha modificado y los errores numéricos se han corregido.

  Al ser un SUSNO no procede la remisión de la ordenación pormenorizada ni su inclusión en la Memoria sobre los sectores ordenados directamente.

  En relación al cálculo del coeficiente de edificabilidad del Sector se ha corregido según lo establecido en el Art. 1.1.9 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (NOP).

- **SSU 5.5. Costa Cardón:** en la Memoria sobre los sectores ordenados pormenorizadamente (pg 75) dice que el viario termina en dos fondos de saco y en la ordenación se grafía uno sólo.

  Según Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo, introducida en el Tomo II.1 Memoria de la Información Pública en su apartado 5.2 dice:

  "*Todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, pasarán a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial*"

  Este Sector se ha pasado a Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO), por lo que no se hace referencia alguna en la Memoria sobre los Sectores Ordenados, siendo además su ordenación pormenorizada indicativa.

- **SSU 5.6. Los Pocitos:** la mayoría de los planos de ordenación pormenorizada no tienen leyenda.

  Según Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo, introducida en el Tomo II.1 Memoria de la Información Pública en su apartado 5.2 dice:

  "*Todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, pasarán a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial*"

  Este Sector se ha pasado a Suelo Urbanizable Sectorizado No

Ordenado (SUSNO), por lo que no se hace referencia alguna en la Memoria sobre los Sectores Ordenados.

- **SSU 5.7. Parque Tecnológico:** Dice que los EELLPP y las Dotaciones se sitúan junto a la Prolongación de la Rambla de Añaza, pero ésta discurre por debajo de la Autopista. En el plano de alineaciones, rasantes y zonas de edificación, la parcela 10 tiene una trama que no le corresponde.

  Según Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo, introducida en el Tomo II.1 Memoria de la Información Pública en su apartado 5.2 dice:

  "*Todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, pasarán a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial*"

  Este Sector se ha pasado a Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO), por lo que no se hace referencia alguna en la Memoria sobre los Sectores Ordenados, siendo además su ordenación pormenorizada indicativa.

- **SSU 5.8. Chorrillo Industrial:** En la Memoria sobre los sectores ordenados directamente (pg 474) se refiere a la TF-2 en lugar de decir TF-5. En los planos de la documentación complementaria de los sectores ordenados directamente, el de planta general viaria y espacios libres no coincide con los de alineaciones, rasantes y zonas de edificación: Parcela 15 de dotación IH.

  Según Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo, introducida en el Tomo II.1 Memoria de la Información Pública en su apartado 5.2 dice:

  "*Todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, pasarán a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial*"

  Este Sector se ha pasado a Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO), por lo que no se hace referencia alguna en la Memoria sobre los Sectores Ordenados, siendo además su ordenación pormenorizada indicativa.

- **SSU 5.9. Draguillo Sur:** La mayoría de los planos de ordenación pormenorizada (de la documentación complementaria) no tienen leyenda. En la Memoria sobre los sectores ordenados directamente (pg 595), dice que éste solo tiene un único SG viario, de Santa María del Mar a Los Alisios y, sin embargo, el Eje Salud -Chorrillo también está incluido según se desprende de los planos de ordenación estructural. También esta memoria dice (pg 601) que modifica los límites del Sector actual, pero lo que modifica el el AOU 5.4.

  Según Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo, introducida en el Tomo II.1 Memoria de la Información Pública en su apartado 5.2 dice:

  "*Todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, pasarán a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al*

correspondiente Plan Parcial"
Este Sector se ha pasado a Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSNO), por lo que no se hace referencia alguna en la Memoria sobre los Sectores Ordenados, siendo además su ordenación pormenorizada indicativa.

- **SSU 5.10 y SSU 5.11. Las Monjas 1 y 2:** En las condiciones de gestión tiene un párrafo de gestión privada y, el resto, pública.

Se ha corregido el error.

- **SSU-5.13. Residencial el Tablero:** Aclarar la discrepancia entre la edificabilidad señalada en la ficha (0'75m2/m2) y la recogida en el Convenio (0'85m2/m2), al tratarse de un planeamiento en ejecución. El apartado que establece las determinaciones particulares de ordenación pormenorizada debe decir el 8.2. y no el 9.3.

Se ha corregido el error.

- **SSU -5.4. Los Lirios -Las Vistas:** El coeficiente de edificabilidad no coincide con el cociente de la superficie edificada dividida entre la superficie del Sector.

En relación al cálculo del coeficiente de edificabilidad del Sector se ha corregido según lo establecido en el Art. 1.1.9 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (NOP), eliminando del cómputo la superficie del SG Adscrito.

- **SSU 5.16. ZAL S/C 1:** Mientras que en el cuadro destina 102.000 m2c a "Industrial, Industria en Producción", en las condiciones es "Terciario comercial en edificación aislada". En parte del documento es un sector de gestión pública, mientras que en condiciones de gestión plantea ejecución privada.

Se ha corregido el error.

- **SSU 5.17. Ensanche El Tablero 2, SSU 5.18., SSU 5.19. y SSU 5.20. Ensanche Llano del Moro 1, 2 y 3:** Vincula las obras de urbanización a la ejecución de la vía exterior, pero no parece que tengan relación.

Se trata de un error. Se ha trasladado una frase que proviene del Sector colindante ZAL 1 en el que sí es vinculante su puesta en funcionamiento previamente a la ejecución de la vía exterior.

• Fichero de Actuaciones SG DOT y EL

- El Sistema Sociosanitario de Las Huertas, figura como SG de Dotación en el cuadro, mientras que" en la Memoria de Ordenación Estructural y en el resto de documentos del PGO aparece como un Equipamiento Privado. Sería procedente aclarar la naturaleza de la actuación.

Por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, se elimina el Fichero de Actuaciones de Ejecución de los Sistemas de Generales. (Tomo1.3 del Documento para la Aprobación Definitiva 2009).
En cuanto al Sistema Sociosanitario al que se hace referencia, se ha eliminado según reparo del Informe del Servicio Técnico de Planes Insulares del Cabildo, puesto que su ubicación incumple la norma del PIOT de admisión de equipamientos en ARH de Protección Económica.

- **AOU 2.3. Muelle de Enlace:** En el Fichero de Ordenación, se le asigna

aprovechamiento lucrativo contrario al Sistema General a las tipologías específica Ae92, de equipamiento náutico -deportivo en la dársena de Los Llanos y en una parcela de 625 m² en la tipología C-3, en el Muelle Norte, así como las tipologías Ae-93 (Intercambiador de transportes y terminal marítima) y Ae-94 (SG recreativo). Además se establecen parámetros edificables pormenorizados propios del Plan Especial.

Al estar el desarrollo de estas zonas portuarias remitidas al Plan Especial del Puerto, se determinó la eliminación de todo tipo de instrucciones sobre parámetros edificatorios.

• Planos de Ordenación Estructural

- En los planos de categorías de suelo, el color de la carátula y de los planos es diferente en la categoría de SRPH.

  Se ha corregido el error.

- Existe una porción de suelo sin categorizar entre la carretera de San Andrés, el mar, el núcleo y Jagua.

  Se ha corregido el error categorizando ese suelo como Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).

- El Barranco de El Sobradillo, en los Planos de Clasificación y Categorías de Suelo a escala 1:10.000, tiene un color que no aparece en las carátulas, mientras que a escala 1:25.000 parece que es Protección Hidrológica.

  Se ha corregido el error en el plano de Clasificación de Suelo a escala 1:25.000, categorizándolo como Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH), tal y como así estaba reflejado en los planos de Clasificación de Suelo a escala 1:10.000.

• Memoria Ambiental

o Se han observado algunas **<u>contradicciones</u>** entre el Fichero de Ordenación Urbanística y la Memoria Ambiental respecto a las categorías de suelo asignadas a determinados ámbitos:

1. **Suelos que en la Memoria Ambiental están considerados como SUNCO y en el Documento Urbanístico como SUNCNO:** Ámbito 1.6.1. Frente de Playa las Teresitas.

   El ámbito 1.6.1 Frente Playa de las Teresitas en un SUNC y se ha corregido el error en la Memoria Ambiental.

2. **Suelos que en la Memoria Ambiental están considerados como SUNCO y en el Documento Urbanístico como SUCO:** Ámbito 2.3. Muelle de Enlace; Ámbito 3.5.3. Cuchillitos de Tristán (no está considerado en el documento urbanístico al considerarse dentro del 3.5.4. SUCO Miramar); Ámbito 4.6.5. Zona de servicios Buenos Aires; Ámbito 4.9.3. Montaña de Taco Industrial.

   Se han corregido los errores de la Memoria Ambiental, ajustando a la categorización que de estos suelos se hace en el Documento Urbanístico.
   - El Ámbito 2.3 Muelle de Enlace es un SUCO.
   - El Ámbito 3.5.3 Cuchillitos de Tristán es un SUNC y no se encuentra dentro del Ámbito 3.5.4 Miramar que es SUCO. Son ámbitos diferenciados.
   - El Ámbito 4.6.5 Zona de Servicios Buenos Aires en un

SUCO.
- El Ámbito 4.9.3 Montaña de Taco Industrial es un SUNC, en esta Revisión del PGO debido al reparo 16.4.5.2, al no considerarse como de régimen transitorio, por lo que se remite a un Plan Parcial para su ordenación.

1. **Suelos que en la Memoria Ambiental están considerados como SUNCO y en el Documento Urbanístico como SUSNO:** Ámbito 5.16.3 Ampliaciones del Tablero (en el documento urbanístico está considerado como SUSNO Ensanche de El Tablero 2).

Se ha corregido el error en la Memoria Ambiental.
- El SUSNO 5.17 Ensanche El Tablero 2, en esta Revisión es el SUSNO 5.14 Ensanche El Tablero.

1. **Suelos que en la Memoria Ambiental no están considerados y en el Documento Urbanístico se categorizan como SUNCO:** Ámbito 2.4.3. La Alegría-Pista Militar (antes estaba considerado como SUSNO 2.1. Valle Tahodio); Ámbito 3.3.3. La Barranquera-Los Cuchillitos antes estaba considerado como SUCO; Ámbito 5.4.6. El Pescador 2 (antes estaba considerado como SUCO, Ámbito 5.4.4. El Pescador); Ámbito 5.11.2. El Pilar-El Chorrillo (anteriormente estaba considerado SUCO, Ámbito 5.11.2 El Pilar el Chorrillo); Ámbito 5.11.6. El Pilar-Capitana (antes estaba considerado como SUCO, Ámbito 5.11.1 El Pilar Carretera General).

Se han corregido los errores de la Memoria Ambiental, ajustando a la categorización que de estos suelos se hace en el Documento Urbanístico.
- El Ámbito 2.4.3 La Alegría-Pista Militar es un SUNCO.
- El Ámbito 3.3.3 La Barranquera-Los Cuchillitos es un SUNCO.
- El Ámbito 5.4.6 El Pescador 2 es un SUNCO.
- El Ámbito 5.11.2 El Pilar-El Chorrillo es un SUNCO.
- El Ámbito 5.11.6 El Pilar-Capitanía es un SUNCO.

1. **Suelos que en la Memoria Ambiental no están considerados y en el Documento Urbanístico se consideran SUNCNO:** Ámbito 1.7.6. Frente de San Andrés (antes estaba considerado SUCO, Ámbito 1.7.1. Casco de San Andrés); Ámbito 1.9.6. Barrio Nuevo del Valle (antes estaba considerado como SUCO, Ámbito 1.9.4. Barrio Nuevo del Valle); Ámbito 4.9.5. Montaña de Taco Residencial (antes estaba considerado SUNCNO, Ámbito 4.9.5. Montaña de Taco Residencial).

Se han corregido los errores de la Memoria Ambiental, ajustando a la categorización que de estos suelos se hace en el Documento Urbanístico.
- El Ámbito 1.7.6 Frente de San Andrés es un SUNC.
- El Ámbito 1.9.6. Barrio Nuevo del Valle Este es un SUNC.
- El Ámbito 4.9.5. Montaña de Taco Residencial es un SUNC.

- Otros Errores de la Memoria Ambiental:
  1. El ámbito de Suelo Urbanizable no Sectorizado Diferido, 5.21 Z.A.L. SIC 2, en el la memoria de ordenación estructural, corresponde al ámbito 5.22. Z.A.L. SIC TFE 2. Por otro lado la superficie asignada a este ámbito en la Memoria Ambiental es de 1.173.432 m2s, mientras que en la memoria de Ordenación Estructural es de 169.840 m2s. Se debe aclarar esta incoherencia.

     Se ha corregido el error de la Memoria Ambiental, el Suelo Urbanizable no Sectorizado Diferido al que se hace alusión es el:
     - SUNSD 5.22 ZAl S/C 2 y tiene una superficie de 163.385m²s

  2. Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado Z.AL SIC UA-1 y Z.A.L. S/C1 UA-2 de 1.173.432 m2s m2s y 245.929 m2s respectivamente según la Memoria Ambiental en el fichero de ámbitos urbanísticos corresponde a un único ámbito (Z.A. L. SIC 1) de 1.173.432 m2s. Debe aclararse esta incoherencia.

     Se ha corregido el error de la Memoria Ambiental, el Suelo Urbanizable no Sectorizado Diferido al que se hace alusión es el:
     - SUNC 5.16 ZAl S/C 1 y tiene una superficie bruta (sin contar los SG adscritos) de 678.644m²s.

  3. **SSU 1.4 Valleseco-Este (SUSNO-3):** En las fichas de análisis de impactos se proponen dos soluciones que pasan por modificar la ordenación propuesta, con el fin de mitigar el riesgo de desprendimientos. El PGO debe ser coherente con esta determinación de la Memoria Ambiental.

     Al quedarse como un sector no ordenado, corresponde al Plan Parcial, que lo ordene definitivamente, atender a estas recomendaciones del estudio de Riesgo que afectan a la ordenación pormenorizada.

  4. **SSU 5.11. La Monja 2 (SUSNO 9):** Se debe indicar en la ficha de valoración de impactos de la Memoria Ambiental la necesidad de reutilizar los suelos fértiles con capacidad agrológica del ámbito.

     Se ha incluido en la valoración de impactos de la Memoria Ambiental de este Sector lo siguiente:
     "Se deben reutilizar los suelos fértiles con capacidad agrologica del ámbito"

  5. **Ámbito 1.9.5. Finca Briffard (SUCO):** En la ficha de valoración de impactos de la Memoria Ambiental este ámbito consta como SUNCO, mientras que en la memoria de Ordenación está considerado como SUCO. Debe resolverse esta contradicción. Por otro lado, en la ficha de ordenación debe constar dentro de los condicionantes particulares ambientales aquellos que constan en la Memoria Ambiental como Medidas de Mitigación del Riesgo Natural.

     Se ha procedido a incluir en el apartado de CONDICIONES PARTICULARES AMBIENTALES de las Fichas del Fichero Urbanístico la siguiente condición:
     MEDIDAS AMBIENTALES
     Deberán cumplirse especialmente las determinaciones

normativas de las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental contenidos en la Memoria Ambiental del Plan General, además de las que se establecen en las Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada de este documento, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable.

6. **Ámbito 1.10.3. Rebolado-La Diana (SUNCO):** Deben constar en la ficha del ámbito urbanístico las medidas indicadas en la Memoria Ambiental para este ámbito en relación con la mitigación del riesgo natural.

Se hace constar en el apartado Medidas Ambientales de las fichas de las Unidades de Actuación que conforman este Ámbito lo siguiente:

"Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas, de las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental, que en su caso se hayan establecido para esta unidad en la Memoria Ambiental del Plan General, además de las que se establecen en las Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada de este documento, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable."

7. **Ámbito 1.10.4 La Cardonera Baja (SUNCO):** Deben constar en la ficha del ámbito urbanístico las medidas indicadas en la Memoria Ambiental para este ámbito en relación con la mitigación del riesgo natural. Por otro lado se observa que la superficie total del ámbito indicada en el documento urbanístico (16.511 m2) no coincide el dato de la Memoria Ambiental (14.511 m2s)

Se hace constar en el apartado Medidas Ambientales de las fichas de las Unidades de Actuación que conforman este Ámbito lo siguiente:

"Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas, de las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental, que en su caso se hayan establecido para esta unidad en la Memoria Ambiental del Plan General, además de las que se establecen en las Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada de este documento, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable."

La superficie total de este Ámbito es de 15.631m²s.

8. **Ámbito 2.3. Muelle de Enlace (SUCO):** En la Memoria Ambiental

este ámbito consta como SUNCO mientras que en el documento urbanístico consta como SUCO. Por otro lado, se observa que la superficie total del ámbito indicada en el documento urbanístico (175.104 m2) no coincide el dato de la Memoria Ambiental (157.104 m2s).

Se ha corregido el error de la Memoria Ambiental, ajustando a la categorización que de este suelo se hace en el Documento Urbanístico.

- El Ámbito 2.3 Muelle de Enlace es un SUCO, con una superficie de 175.104m².

9. **Ámbito 2.9.2. Las Mesetas (SUNCNO):** Se trata de un ámbito que invade los límites del Parque Rural de Anaga. Se recuerda que el Plan General debe de asimilar la ordenación prevista en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural, donde se categoriza esta porción del territorio como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Esta parte del ámbito Las Mesetas, está incluido como zona especial en las determinaciones del PRUG, a cuyas instrucciones se adaptan las disposiciones establecidas por la ordenación de esta parte del mismo, estableciendo una franja de protección libre de edificaciones de dominio privado y una Zona de Edificación acorde con la que dicho PRUG establece.

ANEXO I: ALEGACIONES

El uso del término de "alegaciones" por parte de los particulares en sus escritos presentados ante esta Consejería ha de reputarse incorrecto, toda vez que para la formulación de alegaciones existe fijado por Ley el momento procesal oportuno que no es otro que el posterior a la Aprobación Inicial del planeamiento general, concretamente durante el periodo de información pública que preceptivamente ha de acordarse simultáneamente a dicha aprobación, tal y como establece el art, 30 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos del Sistema de Planeamiento de Canarias, y antes de la entrada en vigor del mismo regulado por el Reglamento Estatal de Planeamiento en el art. 118. Es posible la apertura de un nuevo periodo en que es posible la formulación de nuevas alegaciones si acordare otro periodo de información pública por la Administración actuante. Acordada la Aprobación Provisional y remitido el expediente al órgano autonómico no existe legalmente ningún otro periodo de información pública y, por tanto, de nuevas alegaciones. Por consiguiente, el derecho ciudadano a aportar a la Administración escritos con sugerencias y nuevas aportaciones que reconoce con carácter general en el art. 35 de la Ley de Procedimiento Administrativo, se entiende regulado específicamente por la Ley especial constituida por la legislación urbanística. En consecuencia, los escritos que extemporáneamente se han formulado sólo pueden ser atendidos cuando afecten a cuestiones de estricta legalidad.

Escritos presentados en esta Consejería

- **Don Luis Mora Fumero** sobre irregularidades en el complejo edificatorio Beleyma Bulevar que pretenden ocultarse con la revisión y consistentes, al parecer, en incumplimientos de normativa del vigente planeamiento así como la incompatibilidad, por identidad personal, del redactor del proyecto con el del Plan General entendiendo que ese tipo de actuación es contraria al Reglamento de Normas deontológicas de los arquitectos por lo que termina solicitando la nulidad de la Revisión del Plan General en el ámbito de la manzana Ae-33 o, en su defecto, la nulidad de toda la revisión;
-

Sobre las manifestaciones del alegante respecto de presuntas irregularidades en la construcción del edificio Beleyma, sólo pueden ser consideradas aquellas en que se haya propiciado un posible tratamiento dispensatorio a los propietarios o proyectistas. Difícilmente puede admitirse la existencia de los vicios denunciaddos en el PGO respecto a este punto concreto cuando el mismo reproduce en la tipología Ae-33 las condiciones contenidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 28 de Febrero de 2003 que, recurrido por el alegante, fue objeto del fallo jurisdiccional contenido en la Sentencia firme del TSJC de 30 de Noviembre de 2006 por la que se desestiman íntegramente las pretensiones del recurrente confirmando así la legalidad del mencionado Estudio de Detalle. La firmeza de esta sentencia procede del Auto de la Sala de lo Contencioso -Administrativo del tribunal Supremo de 5 de Junio de 2008. Las otras cuestiones que se citan en el escrito de alegaciones exceden de las competencias de la COTMAC y del propio planeamiento.

Se propone la DESESTIMACIÓN.

Se ratifica la contestación dada desde la DGU:

"Sobre las manifestaciones del alegante respecto de presuntas irregularidades en la construcción del edificio Beleyma, sólo pueden ser consideradas aquellas en que se haya propiciado un posible tratamiento dispensatorio a los propietarios o proyectistas.
La firmeza de esta sentencia procede del Auto de la Sala de lo Contencioso - Administrativo del tribunal Supremo de 5 de Junio de 2008.
Las otras cuestiones que se citan en el escrito de alegaciones exceden de las competencias de la COTMAC y del propio planeamiento.
Difícilmente puede admitirse la existencia de los vicios denunciados en el PGO respecto a este punto concreto cuando el mismo reproduce en la tipología Ae-33 las condiciones contenidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 28 de Febrero de 2003 que, recurrido por el alegante, fue objeto del fallo jurisdiccional contenido en la Sentencia firme del TSJC de 30 de Noviembre de 2006 por la que se desestiman íntegramente las pretensiones del recurrente confirmando así la legalidad del mencionado Estudio de Detalle."

DESESTIMADA

- **Don Miguel Díaz Llanos La Roche** solicita se dicte resolución estimando la nulidad del acuerdo municipal de 4 de Enero de 2010 referida a la extemporánea modificación de las alturas introducidas en los inmuebles 121, 123 Y 125 de la Calle San Francisco por falta de motivación y grave infracción del procedimiento lo que ha producido indefensión y perjuicios económicos al reclamante por considerar que el régimen de fuera de ordenación al que se somete inmueble del N9 121 al perder 2 plantas y una planta los otros dos, lo que considera se realiza para incrementar la edificabilidad de otros siendo estos los únicos edificios a los que se les baja la altura en el tramo CI Señor de las Tribulaciones y Arquitecto Marrero todo elfo con posterioridad a la información pública de 29 de Septiembre de 2009 y sin ninguna motivación ni advertencia al interesado
-

Cabe informar al alegante que el inmueble sito en el número 121 de la Calle San Francisco, de su propiedad, desconociendo la fecha de construcción del mismo, se encuentra en una situación legal de fuera de ordenación desde la entrada en vigor del PGOU de 1992 y, respecto de los otros dos inmuebles señalados con los números de gobierno 123 y 125 de la misma Calle, la presente revisión le asigna el mismo número de plantas que el PGO vigente: 3 plantas de altura para toda la manzana. Sobre el edificio construido con 5 plantas, constituye una excepción y un privilegio respecto de todos los demás inmuebles sitos en el tramo de la misma vía entre la calle Seños de las Tribulaciones y El Saludo, siendo precisamente esta situación la que produce paredes medianeras cuya solución no puede venir mediante el

procedimientos de conceder más alturas a los edificios de su propiedad colindantes. Por consiguiente se estima que la solución aportada por el PGO se ajusta a la legalidad. Respecto al momento procedimental en que se produjo el ajuste del PGO respecto a estos inmuebles, aún siendo una cuestión de legalidad, se considera que tiene carácter sustancial en cuanto afecta a edificabilidad, por lo que debe estimarse parcialmente la alegación.

Se propone la ESTIMACIÓN PARCIAL.

Será uno de los cambios sujetos al nuevo trámite de información pública.
ESTIMADA PARCIALMENTE

- **Don Elíseo M. Hernández Peraza** expone que le fue estimada la alegación presentada con el número 136, a pesar de lo cual en la ficha de aparcamientos (Nuevas Actuaciones), Volumen 2, tomo 2.1.1, no deberá aparecer el número de plantas en altura y, como consecuencia de ello, la superficie total construida y el número de plazas de aparcamiento, ya que cambiarían. Debería aparecer la altura máxima a edificar, que sería de 12 metros.
-

En lo que a la legalidad de lo aprobado por el PGO se refiere, no se aprecia infracción que pueda ser estimada por la COTMAC. Es claro, que el número de plantas ha de estar expresamente contenida en el planeamiento a fin de poder calcular el aprovechamiento urbanístico lucrativo susceptible de apropiación por el propietario.

Se propone la DESESTIMACIÓN.

Se ha corregido en la ficha de aparcamientos (Nuevas Actuaciones)
ESTIMADA

- **Don Mario Rossi Salas** solicita la rectificación de la errata existente en la cartografía del Plan General en tres de cuatro edificios de la Urbanización Ntra. Sra. de La Esperanza ya que aparecen señalados con las alturas IX, IX Y IX cuando en realidad tienen XI, XI Y XV teniendo en cuenta que tal anomalía no aparece en la cartografía de Grafcan ni en ninguna otra consultada por el alegante;
-

Dichos errores no afectan para nada a la edificabilidad y las alturas ya existentes pues el PGO le otorga la tipología de mantenimiento de la edificación.

Se propone la DESESTIMACIÓN.

Se ratifica la contestación dada desde la DGU:

"Dichos errores no afectan para nada a la edificabilidad y las alturas ya existentes pues el PGO le otorga la tipología de mantenimiento de la edificación".

DESESTIMADA

- **Don Alberto Erice Keppler** solicita que el plano de la zona 02, Plano OP-1.6 que se somete a la aprobación de la COTMAC no es el mismo que el aprobado en Julio de 2009 y sometido a información pública. Considera que después del periodo de información pública no pueden introducirse mas cambios que los derivados de las alegaciones, advirtiendo que la actual volumetría, rasantes y alineaciones provienen no del planeamiento sino de un convenio urbanístico; considera nula de pleno derecho la disposición del Pan General de 1992 que dejó fuera de ordenación los áticos construidos en la manzana sin que mediara las indemnizaciones que entiende le correspondan por lo que, en definitiva, solicita que la actual revisión recoja lo acordado en su día en el convenio urbanístico o de lo contrario prever en los presupuestos municipales las indemnizaciones correspondientes;
-

La ordenación que contiene la revisión es la misma que ya existe en el PGOU 1992 y en la Adaptación Básica de dicho plan al TxRf del año 2005 sin que conste actividad del alegante tendente a revisar jurídicamente tales planes haciendo uso de los medios admitidos en

Derecho.

En cualquier caso, la situación legal de Fuera de Ordenación viene regulada en el ART. 34.4. del TxRf al establecer que se hallan en esa situación las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes al tiempo de aprobación de los planes que resultaran disconformes con los mismos. Por ello, una vez que en el PGOU 1992 se adoptó un modela de ciudad que determinó que todos aquellos inmuebles contrarios al modelo quedaran técnica y jurídicamente sometidos al régimen legal de fuera de ordenación. La adopción de tal decisión es competencia del planeamiento general municipal siendo indiferente las circunstancias originarias que dieron lugar a la edificabilidad construida. En todo caso, el art. 34.c). del TxRf impide reconsiderar la decisión adoptada en el PGOU 1992 pues en áreas saturadas no pueden tomarse decisiones que incrementen la edificabilidad media y densidad global permitidas por el planeamiento anterior. Respecto de la solicitud de que se incluya en el Estudio Económico Financiero del PGO partidas para afrontar presuntas indemnizaciones no ha lugar a estimar tal pretensión no sólo porque no es esta Revisión la que origina la situación de Fuera de Ordenación sino porque el arto 25.a). del RDL 2/2008, legislación básica estatal, declara expresamente la no indemnizabilidad por los cambios en la ordenación territorial y urbanística que causen la situación de fuera de ordenación, en línea con lo ya preceptuado en el art. 4 del TxRf.

Se propone la DESESTIMACIÓN.

La Ordenación es idéntica a la de la Adaptación. El alegante hace referencia a un Convenio Urbanístico. En el número 12 de la Orden de 15 de diciembre de 1971 del Ministerio de Vivienda (BOE nº34 del 9 de febrero de 1972) se aprobó la Modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana "El Cuadrilátero", que no se tuvo en cuenta en el PGOU del 92.

DESESTIMADA

- **Don Agustín Bollo Fernández-Pacheco y Don Miguel Díaz -Llanos La Roche** en nombre de las Comunidades de propietarios de los edificios Atlántico y Océano solicitan que en los planos de la revisión del plan General figure como altura y tipología la (C-13) para los edificios NQ 37, 39, 41, 43 Y 45 de la Avenida Francisco La Roche dejando exenta la planta intermedia destinada a garaje y que se suprima el Espacio Libre Privado junto a la calle República de Honduras y que se atribuya una altura y tipología de (C-3) a las parcelas no ocupadas por el cuerpo de las viviendas existentes;
-

De lo alegado por los interesados no se desprende en las decisiones el PGO infracción legal alguna que legitime la intervención de la COTMAC en uso de sus competencias. Si se ha incurrido en algún error, no compete su resolución en esta instancia.
Se propone la DESESTIMACIÓN.

La ordenación que hay en el actual documento coincide con la de la Adaptación Básica. No se ha llevado a cabo ninguna modificación. De estimar la alegación se incurriría en un aumento de edificabilidad residencial en un área urbana que ya está saturada, lo que invalida tal petición.
DESESTIMADA

- **Don Lorenzo Suárez Cruz** manifiesta que es titular de dos parcelas de 759 y 439 metros cuadrados en el ámbito 2. 15.2 Los Campitos y solicita que se mantenga la Unidad de Actuación antes existente sobre la primera parcela incorporando también la otra de 439 m2 como Unidad de Actuación discontinua de manera que se mantenga la superficie necesaria para materializar la superficie necesaria que compense la cesión gratuita de terrenos.
-

La parcela señalada con el número 2 se encuentra en el ámbito 2.15.2. Los Campitos en suelo urbano no consolidado no ordenado sujeto, por tanto, a la aprobación de un Plan Parcial que deberá desarrollarse mediante una Unidad de Actuación en los mismos términos recogidos en el documento que se sometió a información pública. La parcela identificada con el número 1 (en el plano que acompaña el interesado) se hallaba incluida en el ámbito

1.15.3. Los Campitos -Ifara como UA-1 en SUNC. Dichos terrenos se consideran ahora suelo rústico debiendo señalarse que presenta pendientes superiores al 50 % estando clasificado también en el PGO vigente con la misma categoría de suelo rústico. Se produjo el cambio de la clasificación de suelo después de la información pública por lo que se propone **ESTIMARLA PARCIALMENTE**.

Será uno de los cambios sujetos al nuevo trámite de información pública.
ESTIMADA PARCIALMENTE

- **Don Inocencio Delgado Poleo** pregunta si su edificio denominado Edificio

Teide, que aparece en la cartografía con el número de plantas IX cuando uno de los edificios de la misma urbanización aparece con el número XV, se halla fuera de ordenación o, si es un error cartográfico, que se subsane.

En la tipología M Mantenimiento de la Edificación se mantienen los parámetros para los que se otorgó licencia. El error que denuncian existe en la cartografía digital del año 2001 y carece de trascendencia en la ordenación pormenorizada que establece el PGO. En definitiva: si la edificación se ajusta a la licencia concedida, los edificios se encontrarán dentro de ordenación según el PGO. **Se propone la DESESTIMACIÓN.**

Se ratifica la contestación dada desde la DGU:
"En la tipología M Mantenimiento de la Edificación se mantienen los parámetros para los que se otorgó licencia. El error que denuncian existe en la cartografía digital del año 2001 y carece de trascendencia en la ordenación pormenorizada que establece el PGO. En definitiva: si la edificación se ajusta a la licencia concedida, los edificios se encontrarán dentro de ordenación según el PGO".
DESESTIMADA

- **María del Carmen Porcell Santana** expone que examinado el PGO se desprende un grave error puesto que no aparece la catalogación de las viviendas o inmuebles sitos frente a la carretera Vizconde del Buen Paso, concretamente en la el Senda Epina y que consultada la documentación del PGO se detecta que los edificios situados en la Barriada García Escámez están catalogados como mantenimiento de la edificación salvo la manzana donde se sitúa la vivienda de referencia de este escrito.
-

Tiene razón la alegante en que todas las fachadas a la calle Vizconde de Buen Paso y Senda Espina se ha calificado como espacio libre dentro del ámbito 3.3.4. García Escámez y sin que simultáneamente se prevea ningún tipo de gestión sobre esa manzana. La COTMAC debe aceptar la alegación de forma que el Ayuntamiento revise ó aclare la ordenación planteada.
Se propone la ESTIMACIÓN.

Efectivamente es un error se procede a incluir la manzana como residencial con tipología Mantenimiento de la Edificación (M).
ESTIMADA

- **Don Luis Campos Castro** manifiesta que en la calle San Antonio 51 se construyó un edificio en el año 1999 respetando las alineaciones del Plan General de 1992. Posteriormente el documento de Adaptación Básica no alteró las dimensiones del patio de manzana y, sin embargo, la presente revisión propone reducir las dimensiones de dicho patio para edificar nuevos edificios perjudicando a los edificios ya construidos legalmente en sus condiciones de habitabilidad cuando se trata de una zona saturada por la edificación residencial conforme al artículo 34.c) del Texto Refundido.
-

Debe estimarse la alegación toda vez que la modificación introducida por la revisión supone un incremento de edificabilidad residencial en una zona saturada del GPO vigente. Por consiguiente, debe mantenerse la alineación del patio de manzana existente dando así cumplimiento a lo preceptuado en el arto 34.c). del TxRf.
Se propone la ESTIMACIÓN.

Se ha redibujado la alineación del patio de manzana y se ha dejado en las mismas condiciones que establece la ordenación del documento de la Adaptación Básica.
ESTIMADA

- **Don Antonio Rubens Díaz Fumero** exige que la vivienda propiedad de la Comunidad Hereditaria surgida al fallecimiento de Don Antonio Díaz Frias y Doña Edelmira Fumero Díaz quede expresamente dentro de ordenación en los mismos términos en que le fue vendida por el propio Ayuntamiento. Solicita en definitiva que se rectifique el Plan General en ese sentido.
-

Tiene razón el alegante en que todas las fachadas a la calle Vizconde de Buen Paso y Senda Espina se ha calificado como espacio libre dentro del ámbito 3.3.4. García Escámez y sin que simultáneamente se prevea ningún tipo de gestión sobre esa manzana. La COTMAC debe aceptar la alegación de forma que el Ayuntamiento revise ó aclare la ordenación planteada.
Se propone la ESTIMACIÓN.

Efectivamente es un error se procede a incluir la manzana como residencial con tipología Mantenimiento de la Edificación (M).
ESTIMADA

- **Don Raymundo Ledesma** manifiesta que el objeto del escrito de alegaciones es el ámbito 2. 10.2 (en realidad 5. 10.2) Cruz de la Gallega en la que el alegan te es propietario de una parcela. Solicita en suma que se modifiquen las U.A 2 y U.A 3 conforme a lo cálculos que el ro io ale ante ex resa en su escrito.
-

No se aprecia en lo manifestado cuestión de legalidad de la competencia de la COTMAC.
Se propone la DESESTIMACIÓN.

Se ha modificado la ordenación de las unidades de actuación para facilitar la viabilidad de la gestión urbanística de estas actuaciones.
ESTIMADA

- **Don Justo González de Sande** solicita que la Avenida de Los Majuelos recupere los pasos elevados previstos en el planeamiento, particularmente, la conexión entre La Gallega y la Carretera General con la prolongación de la A venida Los Majuelos con lo que en definitiva considera debe respetarse la alineación prevista en el Plan General de 1992.
-

No se aprecia en lo manifestado cuestión de legalidad de la competencia de la COTMAC.
Se propone la DESESTIMACIÓN.

El asunto alegado no es objeto de la ordenación urbanística.
DESESTIMADA

- **Don Roberto Pedro Aguiar Barroso** y otros en la Urbanización Cruz de la Gallega expresan que el barrio que habitan sito en Cruz de la Gallega es en su totalidad v afecto al uso residencial. Manifiestan su oposición al contendido de los apartados d y e)) del artículo 5.2.5 de las Normas de Ordenación pormenorizada en cuanto admiten el uso terciario e industrial en las categorías A B otras sin es especificar ni establecer limitaciones.
-

No se aprecia en lo manifestado cuestión de legalidad de la competencia de la COTMAC.
Se propone la DESESTIMACIÓN.

Se mantiene el régimen de usos establecido con la introducción de algunas modificaciones para concreción más exhaustiva de las categorías del uso industrial. La normativa sectorial contiene limitaciones a la ubicación de estas actividades en relación a las zonas residenciales.
DESESTIMADA

- **Don Antonio Roy Reyes**, en su propio nombre y en el de la urbanización la Florita, adjunta copia de los escritos formulados ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y en la que, en esencia, solicita que dicha urbanización se recoja en el plan revisado con las mismas condiciones urbanísticas que posee actualmente, eliminando la situación de fuera de ordenación en que el Plan la coloca. Igualmente protesta por el trato diferenciado que se le otorga a la parcela colindante, denominada CELGAN dejando sin efecto el convenio, establecer un numero de plantas no superior a 8 plantas y la tipología de edificación abierta que le daba el plan general en la fase de aprobación inicial.; Que se respete el derecho a la servidumbres de vistas; que los viarios interiores de la urbanización se contemplen como privados y que se reduzca la edificabilidad de la parcela afectada por la AUE-2.
-

En el documento del PGO la urbanización La Florita aparece con la tipología M Mantenimiento de la Edificación. Respecto a las otras cuestiones planteadas, no son competencia de la COTMAC y, en otros casos, ha de estarse a lo que ésta resuelva en la fase de aprobación definitiva.

Se han corregido los aspectos relativos a la urbanización interior y se ha asignado la tipología M de Mantenimiento de la Edificación.
En cuanto a la AUE-2 referida, esta ha pasado a ser una AUD, cuya ordenación se remite a un PE. Se ha establecido una altura máxima permitida de nueve (9) plantas.
ESTIMADA PARCIALMENTE

- **Don Alfredo Oberlander Donath y Don José Martínez Tamayo**, en representación de la Comunidad de propietarios 25 de Julio NQ 34 muestran su disconformidad con el hecho de que el Plan General disminuya, en una planta, las alturas del edificio de manera que pasa de las cuatro plantas que tiene actualmente a tres, cuando se ubica en el Conjunto Histórico, ahora llamado Barrio de los Hoteles-Pino de Oro. Asimismo consideran que tal decisión constituye un supuesto de dispensación.
-

Lo alegado por la Comunidad de Propietarios debe aceptarse aunque por motivos distintos a los aducidos en su escrito, por cuanto la competencia para la ordenación de los Conjuntos Históricos declarados SIC corresponde a los PEO y no a los PGO. Sería pues en la tramitación del planeamiento especial cuando podrán los interesados reproducir las alegaciones que estimen convenientes, señalando, no obstante, que el edificio tiene el mismo número de plantas que con el PGO vigente. **Se propone la ESTIMACIÓN PARCIAL.**

Este inmueble se encuentra dentro del Conjunto Histórico Hoteles-Pino de Oro, cuya ordenación se remite a la redacción del correspondiente Plan Especial de Protección, tal y como se indica en la contestación de la DGU.
ESTIMADA PARCIALMENTE

- **Doña María Dolores Martín Rodríguez**, declara ser propietaria, junto a su hermana, de un edificio en la calle Los Sueños NQ 24.8 estando dicha edificación en el interior de la manzana con acceso por un pasaje desde la calle Los Sueños. En esencia solicita que se elimine la determinación de patio interior de manzana que afecta al edificio y tenga en cuenta la realidad existente de la parcela como edificada eliminando el fuera de ordenación.
-

No se altera el planeamiento vigente, por lo que no se aprecia infracción de legalidad que deba ser considerada. Al estar en un área saturada, no se puede incrementar la edificabilidad residencial.
Se propone la DESESTIMACIÓN.

La ordenación es coincidente con la contenida en el Documento de la Adaptación Básica. Se trata de un área saturada y no se puede incrementar la edificabilidad residencial, tal y como se indica en el informe de la DGU.
DESESTIMADA

- **Don Luís Guirado González y otros**, interesan la no aprobación por la COTMAC del 'plan General de Santa Cruz al carecer del Catálogo de edificaciones en situación de fuera de ordenación, conforme exige la Disposición Transitoria Undécima del Texto Refundido 1/2000.
-

Los motivos de legalidad esgrimidos no pueden ser acogidos por cuanto

la Disposición Transitoria Undécima, apartado 2 del TxRf efectúa una remisión expresa a la Disposición Adicional Primera en la que se permite que el Catálogo de edificaciones no amparada por el planeamiento derivadas de la aplicación del Decreto 11/1997, del 31 de enero, se incluyan en el PGO o, en su caso, en el Plan Especial que lo desarrolle. Pro analogías de la remisión, las edificaciones que quedan en situación legal de fuera de ordenación a que alude la mencionada Disposición Adicional pueden también ser objeto de un PEO que contenga el Catálogo.

Se propone la DESESTIMACIÓN

Se ha remitido a un Plan Especial de Ordenación la elaboración del catálogo de edificaciones que quedan en situación legal de fuera de ordenación.
DESESTIMADA

- **Don David Oreste Acosta Díaz**, manifiesta que la finca de su propiedad sita en el ámbito 5.8.4. San Felipe recibe un trato desigual respecto de otros propietarios en el perímetro de la VA en la que se incluye su propiedad ya que se les ha modificado la categoría de sus parcelas de modo que ahora son suelo urbano consolidado por lo que en definitiva solicita que los terrenos incluidos en la AU en el ámbito 5.8.4. se recategorice como SUC.
-

En lo dispuesto por el planeamiento sobre la propiedad del alegante no se estima la concurrencia de infracción a la legalidad vigente, por lo que carece la COTMAC de competencias para pronunciarse sobre decisiones que corresponden al ejercicio legitimo de las competencias propias de la corporación local. Las condiciones de su propiedad no han merecido por el PGO un tratamiento propio de SUC, conforme a lo establecido en el art. 50 del TxRf.

Se propone la DESESTIMACIÓN.

Se ha redelimitado la UA-1 del ámbito 5.8.4, pasando a suelo urbano consolidado aquellas parcelas con frente a la carretera general, entre las que se incluye la parcela del alegante.
ESTIMADA

- **Don Pedro González Hernández**, en representación de la entidad mercantil Promociones y contratas Jamper S.L, solicita que el edificio Fariña no se catalogue en ningún grado de protección, igual que otras en similares circunstancias, asumiendo que entenderían razonable que se incluyeran determinados elementos compositivos del actual edificio tales como, molduras, balcones, sencillez, austeridad de líneas compositivas, enrase en la de cornisas y continuidades las alturas de los locales comerciales, todo el/o en el nuevo Proyecto a ejecutar en la parcela. Acompaña propuesta alternativa.
-

No se aprecia, aparentemente, la concurrencia de un tratamiento desigual a supuestos similares, sin que figure la debida motivación de la revisión del planeamiento. Corresponde en todo caso al Ayuntamiento

efectuar una valoración sobre lo alegado. **Se propone la DESESTIMACIÓN.**

Se mantiene la catalogación, confirmando el informe sectorial de la Comisión Insular de Patrimonio.
DESESTIMADA

- **Doña María Adela Gil Pérez**, comparece ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y manifiesta que con posterioridad a la presentación de una alegación a la revisión del PGO en septiembre de 2009 la Demarcación de Costas le ha hecho llegar planos rectificados sobre el nuevo deslinde marítimo terrestre de forme que sus parcelas están desafectadas según Orden ministerial de 10 de Junio de 204.
-

El PGO debe rectificar el deslinde en lo que afecta a la propiedad de la alegante.
Se propone la ESTIMACIÓN.

El Servicio de Costas ha remitido a la GMU los diferentes tramos de costa vigentes del Municipio de Santa Cruz de Tenerife, que han sido volcados íntegramente en todos los planos de ordenación.
ESTIMADA

- **Con fecha de 16 de Junio de 2010 la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife remite dos escritos, uno de Don Ayoze Mela Gil** como presidente de la Asociación para la Defensa y Mejora del Patrimonio Cultural y Ambiental de Igueste de San Andrés instando que la EDAR del barrio se ubique a una distancia no inferior a 800 metros.
-

Al no existir en el expediente informe del Ayuntamiento sobre el asunto, excede de las competencias de la COTMAC para modificar el PGO en este trámite. **Se propone la DESESTIMACIÓN.**

Se ha situado la EDAR de Igueste de San Andrés en la parcela señalada por la AAVV Igueste de San Andrés, manteniéndose el Plan Especial para que pueda si fuera necesario modificar la situación.
ESTIMADA

- El otro escrito lo formula **Don José Angel Rojas Pérez** como Presidente de la AA. VV Los Pedacillos, Barrio del Suculum, en representación de la "Comisión vecinal sobre el futuro Urbanístico y Litoral del Pueblo de San Andrés" formula alternativas al emplazamiento de la EDAR y de la ubicación y trazado del emisario submarino. En definitiva se propone que la estación depuradora se sitúe en el polígono de Jagua y el emisario en la Dársena Pesquera.
-

Al no existir en el expediente informe del Ayuntamiento sobre el asunto, excede de las competencias de la COTMAC para modificar el PGO en este trámite. **Se propone la DESESTIMACIÓN.**

La nueva ubicación para la EDAR de San Andrés será en Jagua, junto al actual Punto Limpio tal y como se propone en la alegación.
ESTIMADA

Alegaciones presentadas durante el periodo de información pública en sede municipal

En cuanto a las alegaciones formuladas durante el período de información pública de 2009, conviene hacer las siguientes puntualizaciones u observaciones al informe propuesta formulado por la Administración municipal que a continuación se expresan:

Las alegaciones que se exponen a continuación están contestadas en el TOMO II.3 Fichero de Informes de Alegaciones.

- **Alegación nº 5:** formulada por la AAVV El Humilladero El Chorrillo.-No se justifica la categorización como Suelo Urbano Consolidado del ámbito 5.11.3, lo que se argumenta en el cuerpo del informe técnico de esta Dirección General, por lo que no procede estimar la alegación en ese punto. En cuanto al ámbito 5.11.2, el informe técnico ya estima que no cumple con los estándares del artículo 36 del TR, dado el incremento de edificabilidad que se le ha otorgado, por lo que tampoco debe estimarse la alegación en este punto. En cuanto al cambio de sistema de gestión, deberá justificarse el interés público para determinar que el sistema de gestión sea público.
- **Alegación nº 28:** formulada por la AAVV El Humilladero El Chorrillo.-No se justifica la categorización como Suelo Urbano Consolidado del ámbito 5.11.3, lo que se argumenta en el cuerpo del informe técnico de esta Dirección General, por lo que no procede estimar la alegación en ese punto. En cuanto al ámbito 5.11.2, el informe técnico ya estima que no cumple con los estándares del artículo 36 del TR, dado el incremento de edificabilidad que se le ha otorgado, por lo que tampoco debe estimarse la alegación en este punto. En cuanto al cambio de sistema de gestión, deberá justificarse el interés público para determinar que el sistema de gestión sea público.
- **Alegación nº 45:** formulada por D. Alberto González Martín Fernández.-No es posible estimar la alegación en su totalidad al encontrarse en un área saturada, tal y como se argumenta en el cuerpo de este informe (Ámbito 2.14.2 Salamanca-Barranco Santos).
- **Alegación nº 88:** formulada Inmobiliaria Alambra, S.L.-Matizar la propuesta de la alegación en el sentido de señalar que el incremento de edificabilidad sobre el planeamiento vigente no podrá destinarse a uso residencial, al encontrarse en área saturada.
- **Alegación nº 202:** formulada por D. Carlos de La Torre Ordóñez.-Tiene razón el alegante cuando afirma que, para medir la altura de los muros y de la edificación, debe aplicarse la misma normativa para todas las parcelas de Residencial Anaga que se encuentren ladera abajo, sin distinción entre residencial unifamiliar y residencial colectiva.
- **Alegación nº 207:** formulada por Comercial Dofe, S.L.-No es posible aceptar la alegación dado que la edificación se ubica dentro del Conjunto Histórico Barrio

de Los Hoteles, debiendo ser el Plan Especial del BIC el que decida sobre el grado de protección del Cine Rex. En cuanto al uso residencial permitido, hacer constar que se encuentra en un área saturada no permitiéndose incrementos de edificabilidad para uso residencial.

- **Alegación nº 214:** formulada por D. Salvador García Claros, en representación de CEPSA.-Advertir al Ayuntamiento que la clasificación de la Refinería como Suelo Urbano No Consolidado ha sido revocada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que estima que dicho suelo es Urbano Consolidado para el actual uso.
- **Alegación nº 220:** formulada por CIMPOR CANARIAS, S.R.L.U.-No es posible su estimación tal y como ya se argumenta en el cuerpo de este informe (Ámbito 1.8.2.).
- **Alegación nº 235:** formulada por D. Felipe Armas Quintero.-El Ayuntamiento deberá valorar el argumento del alegante respecto al reconocimiento de las alineaciones y rasantes de las edificaciones existentes, que no fue valorado en el informe de dicha alegación.
- **Alegación nº 236:** formulada por Comercial Ferretera de Canarias, S.A.-No es posible estimar la alegación, dado que se trata de una Unidad de Actuación de Régimen Transitorio, que debe mantener la ordenación, gestión y ejecución del instrumento vigente, precisamente por su carácter de régimen transitorio.
- **Alegación nº 237:** formulada por PRASA CANARIAS, S.L.-No es posible estimar la alegación, dado que se trata de una Unidad de Actuación de Régimen Transitorio, que debe mantener la ordenación, gestión y ejecución del instrumento vigente, precisamente por su carácter de régimen transitorio.
- **Alegación nº 251:** formulada por ALVAREZ & DE MIGUEL ARQUITECTOS.-No es posible estimar la alegación, dado que se trata de una Unidad de Actuación de Régimen Transitorio, que debe mantener la ordenación, gestión y ejecución del instrumento vigente, precisamente por su carácter de régimen transitorio.
- **Alegación nº 287:** formulada por D. Buenaventura Jeréz Justicia.-Debe desestimarse la alegación en base a que la edificabilidad máxima no puede superar el 1,20 m2c/m2s, tal y como se expresó en el cuerpo del informe para el ámbito 2.13.9. Salamanca Alta.
- **Alegación nº 358:** formulada por LAYNEZ CERDEÑA ASESORES, S.L.-Debe estimarse la alegación en base a las consideraciones contenidas en el cuerpo del informe técnico en este ámbito (2.14.1 Salamanca-Ramblas), ya que no se puede obligar a un particular a soportar en su propiedad un uso exclusivamente cultural.
- **Alegación nº 362:** formulada por D. Pedro Cruz Auñón 8riones.-Procede estimar la alegación en su punto 1 º, ya que la parcela con frente a la CI Cabo Álvaro Ojeda, del ámbito 2.13.2 se ha reclasificado, pasando de su actual clasificación de Suelo Rústico de Protección Hidrológica a Suelo Urbano, vulnerando el arto 34 del T.R.
- **Alegación nº 363:** formulada por Dª. Mª. Luisa Fernández del Castillo Massieu.-Debe estimarse la alegación en base a las consideraciones contenidas en el cuerpo del informe técnico en este ámbito (Ambito 2.14.1 Salamanca-Ramblas), ya que no se puede obligar a un particular a soportar en su propiedad un uso exclusivamente cultural.
- **Alegación nº 424:** formulada por AUCUR, S.L.-No es posible estimar en su

totalidad la alegación conforme a las consideraciones expuestas en el cuerpo del informe técnico para el ámbito 2.10.5, Colinas Bajas.

- **Alegación nº 446:** formulada por DEPOSITOS ALMACENES NUMERO UNO, S.A.- No es posible atender a la alegación ya que su estimación podría constituir un supuesto de reserva de dispensación respecto a otros supuestos que, encontrándose en la misma situación, quedan en situación de fuera de ordenación sobrevenida por el nuevo planeamiento.
- **Alegación nº 450:** formulada por VIVIENDAS, PROYECTOS Y OBRAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A.-No es posible estimar la alegación conforme a lo expresado en el cuerpo del informe técnico (Ámbito 5.13 Residencial El Tablero).
- **Alegación nº 466:** formulada por HERMO 2003, S.L.-Debe estimarse la alegación para no causar un agravio comparativo entre el alegante y el resto de propietarios colindantes, los cuales se encuentran en idéntica situación urbanística que el primero y no han de soportar la carga impuesta al alegante.

ANEXO II: CONVENIOS URBANISTICOS

Tal y como se expresó en el epígrafe 2.5. del presente informe, en el expediente Administrativo municipal figura informe del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal (de fecha 24 y 30 de Octubre de 2008) al que, con carácter general nos remitimos, salvo que expresamente en este informe se manifieste lo contrario.

1. **El Anexo I de Convenios Urbanísticos** es un conjunto de convenios en su mayor parte interadministrativos y otros de gestión de planeamiento vigente. A continuación se analizan brevemente los convenios que constan en dicho anexo.

I. Convenio para la creación de un parque empresarial de tecnologías y servicios avanzados.

Se trata de un protocolo suscrito entre el Gobierno de Canarias, Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y Cabildo Insular cuyo objeto es la fijación de criterios para coordinar a las tres Administraciones Públicas intervinientes para la implantación de un Parque Empresarial Tecnológico servicios avanzados en el municipio de Santa Cruz.

La relevancia de este protocolo desde la perspectiva del Plan General es el compromiso que quiere el Ayuntamiento de posibilitar urbanísticamente el desarrollo de la actuación.

La consideración del sector de suelo urbanizable Cuevas Blancas Industrial como sector de suelo urbanizable Parque Tecnológico, y las determinaciones de ordenación pormenorizada planteadas con carácter indicativo, se sustentan precisamente en la formalización de este convenio, por lo que se consideró oportuno incluirlo en el anexo correspondiente de las Revisión del PGO, de acuerdo a lo expresado en el artículo 247.1 del RGEC.

II. Convenio para la realización de diversas actuaciones en el Hospital Militar.

Consta en el expositivo del convenio que el Cabildo una vez adquirida la propiedad del antiguo hospital pretende su transformación en centro sociosanitario para lo cual dicho ente insular se compromete a desarrollar la Actuación Aislada 2 prevista en el vigente Plan General. El Ayuntamiento por su parte adquiere el compromiso de tramitar las solicitudes del Cabildo para la construcción del centro y a tramitar el planeamiento de desarrollo del PGOU si alguna de las actuaciones lo hiciera necesario.

En realidad se trata de un convenio de gestión sin relevancia para el Plan General-

La ordenación pormenorizada que afecta a la parcela del Hospital Militar y la catalogación del inmueble han estado condicionadas en su concreción a partir del contenido de este convenio, por lo que se consideró oportuna su inclusión en el Anexo correspondiente de la

Revisión del PGO, de acuerdo a lo expresado en el artículo 247.1 del RGEC.

III. Convenio de colaboración para fijar compromisos en relación con los terrenos afectados para dotaciones culturales y otros servicios.

Mediante este convenio el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife pone a disposición del Cabildo Insular los terrenos ubicados en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-2 del Área de la Concepción del PGO de Santa Cruz de Tenerife para posibilitar la ejecución inmediata del TEA; Por su parte el Cabildo Insular pone a disposición del Ayuntamiento los terrenos de su propiedad sitos en la manzana 27, Área Los Llanos, incluidos en el Plan Parcial Los Llanos.

Se trata en definitiva de una declaración de intenciones entre dos administraciones sobre inmuebles afectos a sistemas generales de Equipamiento Comunitario, dentro, por tanto, de la categoría de bienes de dominio público conforme al Plan General de 1992, todo ello a resultas de la regularización registral de ambos terrenos.

La capacidad de intervenir en la ordenación del ámbito por parte de la Revisión del PGO quedó condicionada por el contenido de este convenio de colaboración, por lo que se consideró procedente su inclusión en el Anexo de convenios interadministrativos, de acuerdo a lo expresado en el artículo 247.1 del RGEC.

IV. Convenio de colaboración para viabilizar la ampliación del Hotel Mencey y la reordenación de las zonas aledañas.

El objeto de este convenio es la materialización de las determinaciones urbanísticas contenidas en la Modificación puntual del Plan General de Ordenación aprobado por la COTMAC el 6 de Octubre de 2003 en tanto que en el apartado 3.4.c se estipula la necesidad de la firma de un convenio para llevar a cabo la actuación con la máxima urgencia.

En definitiva, ninguna consecuencia se deriva de este convenio para el Plan General

La ordenación pormenorizada indicativa del documento de tramitación anterior del ámbito en el que se inserta la parcela del Hotel Mencey producía una ligera modificación de la alineación exterior de la citada parcela en el frente de la fachada del Hotel, que permitía resolver de forma más adecuada la parada de vehículos para dejar a los visitantes.
Por ello, se consideró oportuna la inclusión de este convenio en el Anexo correspondiente de la Revisión del PGO, de acuerdo a lo expresado en el artículo 247.1 del RGEC.

V. Convenio para prorrogar hasta el año 2006 el acuerdo de cooperación para las actuaciones de rehabilitación y reposición de viviendas.

La finalidad del convenio suscrito por el Estado, Gobierno de Canarias, Ayuntamiento y Cabildo Insular es la de prorrogar la vigencia del convenio de fecha 23 de Junio de 1992, sucesivamente ampliado y prorrogado. Asimismo es objeto del convenio el incremento de la financiación acordada.

Se estima que los pactos suscritos son irrelevantes para el Plan General.

Con este convenio quedan justificadas algunas de las actuaciones en materia de reposición de viviendas incorporadas en la Revisión del PGO.

VI. Convenio para la cooperación en el desarrollo de infraestructuras culturales.

De la lectura del convenio se desprende que carece de la naturaleza jurídica de carácter urbanístico al tratarse de acuerdos dirigidos a la explotación de instalaciones culturales como autorizar el uso de la sala de exposiciones permanentes del museo de Bellas Artes para actividades de arte contemporáneo por el Gobierno de Canarias, gestionar conjuntamente el Teatro Guimerá Ayuntamiento y el Gobierno de Canarias para actividades escénicas o ejecutar las obras de mejora y modernización del Museo de Bellas Artes de Santa Cruz y del Teatro Guimerá etc ...

Se estima que es irrelevante para el planeamiento

Con este convenio quedan justificadas algunas de las actuaciones en materia de dotaciones culturales incorporadas en la Revisión del PGO.

VII. Convenio de colaboración para la ampliación del carril-bus de entrada en Santa Cruz de Tenerife, tramo Chamberí-Benito Pérez Armas.

Consiste en un acuerdo de colaboración para la financiación entre el Cabildo Insular y la Gerencia Municipal de Urbanismo para introducir una mejora en el proyecto aprobado consistente en un nuevo tramo de obra que prolongue el carril-bus hasta el intercambiador.

Lo acordado no supone la introducción de modificaciones del planeamiento urbanístico.

La capacidad de intervenir en la ordenación del ámbito por parte de la Revisión del PGO quedó condicionada por el contenido de este convenio, por lo que se consideró procedente su inclusión en el Anexo de convenios interadministrativos, de acuerdo a lo expresado en el artículo 247.1 del RGEC.

VIII. Protocolo de colaboración entre la Dirección General de Costas, Autoridad portuaria y el Ayuntamiento sobre acciones a desarrollar en el litoral de Valleseco.

Con el protocolo se persigue la fijación del marco de colaboración entre los entes intervinientes para compatibilizar el uso portuario del Área

Funcional Litoral de Valleseco con el uso público social de esta zona.

Esta colaboración se plasma en el compromiso de convocatoria de un concurso de ideas para la reordenación del Área Funcional señalada.

Este convenio sirvió de base para el establecimiento de las condiciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Litoral de Valleseco, sin perjuicio de que sea el planeamiento especial del Puerto el que lleve a cabo tal concreción. Por ello, se consideró oportuno la incorporación de este convenio en el Anexo correspondiente de la Revisión del PGO.

IX. Convenio para la ejecución de equipamiento docente en el Barrio de la Alegría.

Se suscribe este convenio entre la Congregación de religiosas de la Asunción y el Ayuntamiento se pacta que en la parcela propiedad de la congregación se conceda licencia de edificación de un nuevo centro docente, que sustituya al que existe actualmente, siempre que se de la adaptación del proyecto a las determinaciones de planeamiento remitido previsto en el Plan General con cesión gratuita de una parcela de 241m2con el compromiso de que el mismo tenga la consideración de dotacional público en el Plan Especial en redacción y que el mismo plan de al resto de la parcela el tratamiento de suelo urbano consolidado.

Dada la fecha del convenio, 7 de Marzo de 1994, se entiende que la inclusión del mismo en esta revisión constituye un error.

Se suprime del Anexo de convenios.

X. Convenio para el desarrollo de la UE-2 del Polígono 1, Área de reparto del Nuevo Obrero de Ofra.

Por la fecha de suscripción del convenio, 2 de Octubre de 1998, y por su contenido se trata
de un convenio de gestión de la unidad de ejecución, señalada como polígono 1, en
desarrollo del Plan General de 1992 por lo que no se encuentra la relación con el expediente
de revisión que trae causa de este informe.

Se suprime del Anexo de convenios.

XI. Convenio para la gestión de terrenos destinados a sistemas generales de comunicación SGRV-5 y SGRV-19 y sobre actuaciones de suelo industrial.

Consiste el convenio, de fecha 18 de Abril de 2000, en un acuerdo para la aplicación del sistema de ocupación directa permutando terrenos propiedad de Don Hildo Rodriguez Plasencia afectos a los sistemas generales citados por el aprovechamiento medio municipal a obtener en el

Plan Parcial el Chorrillo, en lo que constituye un convenio de gestión urbanística.

No es posible apreciar la relación con la presente revisión.

El contenido de este convenio ha condicionado las alternativas de ordenación planteadas en los documentos iniciales de tramitación de la revisión del PGO.

XII. Convenio para la cesión de uso de la parcela 21-A para la ejecución del proyecto de acondicionamiento de la autopista TF-5 entre Santa Cruz y La Laguna.

Se garantiza con este convenio que la propiedad de la parcela 21-A la puesta a disposición del Ayuntamiento para la ejecución del proyecto de acondicionamiento y refuerzo del firme de la Autopista TF-5 en la parte incluida en la UA-1 con reserva de dominio en favor de sus propietarios actuales garantizándoles el Ayuntamiento el reconocimiento del derecho a participar en el reparto de los aprovechamientos que correspondan en el desarrollo de la AUE.1, LS-4.

En definitiva se trata de un convenio de gestión urbanística en el que no se observa su relevancia para la revisión.

La capacidad de intervenir en la ordenación por parte de la Revisión del PGO quedó condicionada por el contenido de este convenio de colaboración, por lo que se consideró procedente su inclusión en el Anexo de convenios, de acuerdo a lo expresado en el artículo 247.1 del RGEC.

XIII. Convenio para viabilizar la posible reclasificación de suelo rústico en el Valle de Tahodio.

Por este convenio asume el Ayuntamiento el compromiso de estudiar la posibilidad de reclasificar el suelo de la empresa propietaria de rústico a urbanizable sectorizado ordenado. La facultad de clasificar el suelo constituye una potestad discrecional de la Administración y, como tal función pública, su ejercicio no es objeto de pacto con los particulares sino que responde a la satisfacción de las necesidades de crecimiento objetivamente apreciadas por la Administración.

Es posible pactar cesiones o beneficios urbanísticos además de los que obligatoriamente le corresponden como estándares urbanísticos mínimos, pero no el mero ejercicio de las potestades públicas. La clasificación del suelo no puede responder al único interés particular.

Se estima que el contenido del convenio no se ajusta a la legalidad urbanística. No obstante, este sector se desclasificó como consecuencia de los reparos planteados en el dictamen de la ponencia técnica.

Se suprime del Anexo de convenios.

XIV. Convenio para la reordenación del Plan Parcial de Las Teresitas para viabilizar su desarrollo.

Los pactos recogidos en este convenio ya fueron objeto de la oportuna modificación del planeamiento general por lo que su inclusión en esta revisión carece de objeto

Este convenio, en lo que concierne a la ordenación urbanística, sirvió de base para la modificación del PGOU en el ámbito, planeamiento que se reproduce en la Revisión del PGO con carácter indicativo, por lo que se ha considerado procedente a tal efecto informativo, mantener su inclusión en el Anexo correspondiente.

XV. Convenio para el desarrollo de la AU-1 del Polígono 3, SO-S, El Draguillo.

Este convenio se redacta en desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 3, área de reparto El Draguillo, SO-5, cuya finalidad es la de efectuar el reparto equitativo de los beneficios car as derivados del mismo en el Ámbito afectado por la Unidad de Actuación.

No se encuentra la relación del convenio con la revisión planteada en cuanto se trata de un convenio de gestión del planeamiento anterior.

Este convenio justifica el mantenimiento en la Revisión del PGO de la ordenación contenida en el instrumento de planeamiento que se revisa.

XVI. Convenio para la cesión de terrenos destinados a vía y plaza en Cueva Bermeja.

Se estipula la supresión de la UA-2.2 al considerar innecesaria la reparcelación e incorporar esta estipulación al expediente de adaptación del Plan General al Texto Refundido 1/2000. Asimismo se acuerda reconocer el suelo como urbano consolidado a cambio de la cesión gratuita de los terrenos para su posterior urbanización con cargo al Plan de Barrios. Asume el Ayuntamiento también el coste del traslado de la estación transformadora y el cerramiento de parcela; Se acuerda además que en la revisión del plan se mantengan las condiciones normativas establecidas en el plan anterior pero introduciendo el uso de oficinas. A cambio la mercantil interviniente cede gratuitamente los terrenos destinados a viario y plaza.

La categoría de SUC no puede ser objeto de contraprestación ya que la recategorización del SUNC a SUC ha de responder al reconocimiento de un hecho fáctico. En el documento de Revisión se hace constar la ejecución de un sistema viario, lo que justificaría dicha recategorización.

Con independencia de la categoría del suelo urbano que se determine para los terrenos en los que se plantea realizar la actuación comprometida en el convenio, se considera que determinados aspectos del mismo tienen su consecuencia en la ordenación

pormenorizada de la Revisión del PGO.

XVII. Convenio para el desarrollo del programa de reposición de viviendas de Cuesta Piedra.

Este convenio formó parte de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana por lo que su incorporación a esta revisión es irrelevante.

Con este convenio se justifica el mantenimiento por la Revisión del PGO de la ordenación plasmada en la modificación puntual aludida, condicionando así la capacidad de intervención del nuevo planeamiento general. Por ello, se considera procedente su inclusión en el anexo correspondiente.

XVIII. Convenio para la puesta a disposición anticipada de suelo destinado a la ubicación de un colector en el Barrio de La Ale ría. UA-2, LC-1.

Del texto del convenio no se aprecia la relevancia ni su relación con las determinaciones urbanísticas de la presente revisión.

Dado que la Revisión del PGO incluye la ordenación correspondiente a las infraestructuras de las que trata este convenio, su contenido condiciona las determinaciones a incluir en la revisión, por lo que se consideró adecuado la inclusión del mismo en el anexo de convenios.

XIX. Convenio para el desarrollo parcial de la Unidad de Actuación UE-2 (Barranco Grande) y la cesión inmediata del suelo destinado a equipamiento viario incluido en la unidad.

En las cláusulas del convenio existe un contrasentido ya que, mientras en la sexta el Ayuntamiento se compromete a tramitar la modificación del planeamiento general para recoger la redelimitación de la unidad que exige el propio convenio, sin embargo en la cláusula octava se compromete también el Ayuntamiento a ejecutar la obra urbanizadora en el plazo de tres años a contar desde la firma del convenio. Este pacto ha de modificarse de modo que la remisión a la urbanización ha de remitirse a la aprobación de la modificación del planeamiento general sin que previamente se haya producido la prometida modificación del planeamiento General ya que va a alterarse el ámbito de la Unidad de Ejecución.

Se añade al contenido de este convenio la valoración correspondiente realizada por los servicios de la GMU.

XX. Convenio para la gestión de los terrenos destinados a la depuradora de el Chorrillo, los sistemas generales de comunicación (eje Salud-El Chorrillo) SGRV-S y anillo exterior norte-sur (SGRV-19) y actuaciones en materia de suelo industrial del Plan Parcial El Chorrillo.

La Junta de Compensación pone a disposición del Ayuntamiento los terrenos que dentro del Sector SO-20 se encuentren afectados por los

Sistemas Generales de comunicación SGRV-5 Ofra -Chorrillo y SGRV en el Chorrillo así como los terrenos que, dentro del Plan Parcial, estén afectos a la Estación Depuradora El Chorrillo. Igualmente la Junta pone a disposición del Ayuntamiento los terrenos y suelos necesarios para la ejecución de las citadas obras públicas desde la fecha de suscripción del convenio.

En la cláusula séptima se fija la monetarización de la cesión de los aprovechamientos urbanísticos sin que figure informe técnico de los servicios municipales

Según indicaciones de los servicios de la GMU, el informe técnico de los servicios municipales consta en el expediente administrativo correspondiente.

XXI. Convenio de colaboración entre el SINPROMI y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para la integración laboral de personas con discapacidad del municipio y para el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad en las obras que se realicen en el mismo.

Se trata de un convenio en el que los intervinientes se prestan asistencia técnica comprometiéndose la Administración al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y a la promoción e integración de los minusválidos en materias de la competencia administrativa.

No se observa su incidencia en la revisión del plan general.

Con este convenio quedan justificadas algunas de las condiciones planteadas en actuaciones de mejora urbana planteadas desde la Revisión del PGO.

XXII. Convenio Urbanístico para la reordenación del Polígono 6, Finca Briffard, en Maria Jiménez.

Es objeto del convenio la inclusión de un nuevo vial que mejore las conexión entre Cueva de Las Palomas y Finca Briffard y que atravesará la manzana 10 del Proyecto de Compensación. A tal fin la Junta de Compensación autoriza a que dicha vía afecte a las parcelas que figuran en plano anexo, a cambio de materializar la edificabilidad en las parcelas 1, 3, 5 del Proyecto de Compensación.

Teniendo en cuenta que la urbanización está a recibida, no se ve incidencia en el PGO.

La ordenación pormenorizada contenida en la Revisión del PGO recoge determinados aspectos concretos derivados de este convenio, por lo que se consideró procedente su inclusión en el Anexo correspondiente, de conformidad con el artículo 247.1 del RGEC.

XXIII. Convenio Urbanístico para la reordenación del sector SO-29, ensanche El Sobradillo, Lomo Lizcano.

Se estipula que la propiedad cede todos los suelos de cesión y la parcela en la que ha de materializarse el 10% del aprovechamiento del

sector; igualmente la propiedad cede el suelo destinado a sistema general (parque urbano) en desarrollo del sector y acuerdan con el Ayuntamiento la reubicación de las zonas destinadas a dotaciones. El Ayuntamiento se compromete a recoger en el Texto definitivo de la Adaptación Básica la nueva ordenación del Pan Parcial. En la cláusula quinta se hace constar que la revisión plantea introducir en el plan Parcial la introducción de un nuevo sistema general viario sobre el ámbito dotacional.

Este convenio afecta a la Adaptación Básica del PGO, y no al documento que se está tramitando

Se considera que este convenio debe estar incorporado en el anexo correspondiente de la Revisión del PGO, al plantear ésta determinados cambios puntuales en la ordenación que deberán desarrollarse sin desvirtuar el contenido del convenio suscrito con la propiedad del sector, ya que su firma se produce durante el proceso de tramitación de la Revisión.

XXIV. Convenio entre Ayuntamiento y la entidad hoteles escuela de Canarias, S.A. Hecansa.

Consiste en un convenio de gestión concertada cuyo objeto es el de establecer las condiciones de gestión ejecución del planeamiento.

No se observa su incidencia en la revisión del Plan General

Este convenio justifica el mantenimiento en la Revisión del PGO de la ordenación contenida en el instrumento de planeamiento que se revisa.

XXV. Convenio urbanístico de las parcelas 8, 9, 10, 11, A,B,C del ámbito LS-8 del polígono Cepsa-Disa,

Se expone en propio convenio la intención del Ayuntamiento de modificar sustancialmente el planeamiento del polígono Cepsa -Disa para acomodarse a los requerimientos que demanda el tráfico de vehículos aumentando la sección de la calle Álvaro Rodríguez López y se actualiza el uso previsto para las citadas parcelas.

En cualquier caso las previsiones de este convenio fueron ya afrontadas mediante la oportuna modificación del planeamiento.

Este convenio justifica el mantenimiento en la Revisión del PGO de la ordenación contenida en el instrumento de planeamiento que se revisa.

XXVI. Convenio de colaboración para viabilizar la ejecución de equipamiento religioso en Cabo-Llanos.

Por este convenio el Ayuntamiento se compromete a incorporar las determinaciones para viabilizar la implantación de un Equipamiento estructurante religioso por el Obispado de T enerife en la manzana 20ª del

Plan Parcial. Además se compromete la administración municipal a la cesión en uso de dicha parcela que forma parte del patrimonio municipal a favor del Obispado de Tenerife. En el PGO vigente, es un Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC nº 12 Auditorium del PGO 1992). Usos Dotacionales. Proviene de la Revisión del Plan Parcial Cabo Llanos aprobado el 20 de abril de 1990, gestionado mediante el sistema de expropiación.

Este convenio provoca una alteración jurídica del régimen jurídico de la parcela, ya que abandona la calificación actual de sistema general dotacional, cuyo destino es el de implantar un uso o servicio público, por el de equipamiento privado religioso para una concreta organización religiosa representada por el Obispado de Tenerife. Lo convenido consiste en la cesión en uso, sin determinar plazo de ocupación y explotación de la propiedad pública,
parcela 20ª del Plan Parcial Cabo Llanos, para la construcción de un edificio destinado al culto y, asimismo, la construcción y posterior explotación de tres plantas de aparcamientos en el subsuelo de la parcela, vinculando una planta al servicio del uso religioso y dos de carácter rotatorio. El uso del subsuelo del dominio público no puede ser objeto de explotación lucrativa sino mediante el procedimiento libre y público de adjudicación legalmente previsto, No se acredita en el convenio la justificación por la que el patrimonio municipal de suelo se cede a una concreta confesión religiosa sin que medie concurrencia pública por algunos de los medios aceptados en derecho. El artículo 109.2 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales obliga a justificar que el Obispado de Tenerife constituye una entidad o Institución privada de interés público sin ánimo de lucro, lo que tampoco se acredita en el convenio

Se suprime del Anexo de convenios.

XXVII. Compromiso para el desarrollo del sistema portuario de Tenerife.

No se trata en sentido estricto de un convenio urbanístico en los términos considerados por los artículos 236 si siguientes del TxRf.

Este documento se incluye en u apartado específico titulado “Otros documentos de interés”. Su incorporación al anexo de convenios de la Revisión del PGO se realiza, por tanto, advirtiendo expresamente -con el titulo del apartado en el que se inserta-, que efectivamente no se trata en sentido estricto de un convenio urbanístico. No obstante, su inclusión se justifica porque parte de su contenido sirvió de base para formular las condiciones de carácter indicativo para el desarrollo de la ordenación en determinadas áreas funcionales del Puerto, donde existen usos no portuarios o en las que se podría posibilitar su futura implantación, siempre que así lo determine el instrumento de ordenación de la zona de servicio del Puerto. Por tanto, es un documento que viene a justificar determinados contenidos de carácter indicativo recogidos en la revisión del PGO.

2. **El Anexo II de Convenios Urbanísticos** contiene 22 convenios con las siguientes características comunes:

– Ninguno de los convenios, aparece suscrito por autoridad administrativa alguna,

si bien el hecho de que se incorporen al Plan General y su aprobación por el Ayuntamiento-Pleno puede interpretarse como conformidad con los mismos.

- Incluyen un acta de suscripción independiente del propio convenio ante el secretario de la Gerencia municipal en el que consta que:
  a) Dichos convenios han sido negociados por el equipo redactor de la revisión del plan general.
  b) Que la fecha que ha de considerarse válida como aquella en que se presta consentimiento por la propiedad es la que figura, cuando consta, en dicha acta.
  c) Se añade una Adenda en indeterminada fecha del mes de Junio de 2009 por la que se clarifican y modifican aspectos de los convenios. En tal documento aunque se hace constar la presencia de unos comparecientes sin que figure su identidad, ni rúbrica alguna.
- No hay valoración económica de las estipulaciones del convenio que asegure el equilibrio entre las cesiones a la administración y el incremento de edificabilidad que se propone.
- No se cuantifica el incremento de aprovechamiento en aquellas actuaciones en que se producen.
- Las excepciones normativas planteadas en los convenios han sido comentadas en el epígrafe 19.2. del presente informe Normativa de Ordenación Pormenorizada.
- En algunos convenios, las cargas de urbanización y/o edificación que asume el Ayuntamiento no están reflejadas en el estudio Económico Financiero del documento de Revisión del PGO.
-Con carácter general se propone la privatización del subsuelo de los espacios libres de uso público quedando a la Administración el derecho de superficie de los mismos.

Se suprimen del Anexo de convenios urbanísticos de la Revisión del PGO las 22 propuestas de convenios que se recogían en el apartado 2.1.4.A´ del mismo, y a las que se hace referencia en este apartado del informe de la DGU.

Según lo señalado en dicho informe y en el de los servicios de la GMU, parte de estas propuestas de convenio presentan defectos formales, tales como la falta de firma de la totalidad de intervinientes o la falta de valoración por parte de los servicios municipales, en los casos de incremento de aprovechamiento; por lo que se ha procedido a suprimirlos del anexo correspondiente. En el caso de las propuestas de convenios para el desarrollo de Actuaciones Urbanísticas Específicas (es decir, 19 de las 22 propuestas), los cambios introducidos en la Revisión del PGO sobre este tipo de actuaciones para la gestión y ejecución en suelo urbano consolidado (ver comentario al apartado 14.1 de este informe), ha supuesto la consideración de la mayoría de estas actuaciones como Actuaciones urbanísticas de dotación (AUD) determinándose que los recintos delimitados para el desarrollo de este tipo de actuaciones sean suelo urbano consolidado sujeto a planeamiento de desarrollo. Por tanto, la ordenación contenida en esta Revisión del PGO tiene carácter indicativo, salvo en aquellos elementos que se determinan expresamente como vinculantes. Por ello, serán los respectivos Planes Especiales de estas AUD los que establecerán la ordenación

pormenorizada completa en el recinto delimitado en cada caso. Y en consecuencia, resulta conveniente que los convenios a formalizar, en su caso, se planteen en el proceso de formulación y tramitación de dichos instrumentos.

I. Convenio de cooperación de renovación edificatoria esquina de la Calle San Sebastián con el Puente Serrador.

Este convenio procede de una propuesta de los propietarios, dirigida a una renovación completa de la edificación existente. A tal fin la Administración le reconoce un incremento de edificabilidad, añadiendo cuatro plantas a las siete que actualmente posee el edificio, justificándose la operación en una renovación del edificio para que se adecue a la singularidad del entorno, cesión al Ayuntamiento de una segunda planta, 70 m2 en planta baja y las plazas de garaje que le corresponda. La parcela con la edificación actual se ubica en una zona de la ciudad, homogénea en cuanto a las tipologías y alturas permitidas por el planeamiento en vigor, siendo así que lo convenido altera esa homogeneidad en beneficio de esta concreta parcela dándole un tratamiento diferenciado que no aparece suficientemente justificado en la documentación del Plan General, exceptuado el débil argumento subjetivo esgrimido en el convenio sobre la presunta inadecuación del actual edificio al entorno en que se ubica lo que justificaría el incremento de edificabilidad, que no se reconoce a los otros propietarios en la misma zona y que hipotéticamente podrían aducir razones similares para obtener un incremento de su edificabilidad.

El edificio se encuentra fuera de ordenación al tener una planta más de la permitida por el PGO vigente. Ver observaciones en el epígrafe sobre el ámbito. Por todo ello, se estima que se infringe lo preceptuado en el artículo 44.1.b) del TxRf.

II. Convenio para ampliar la sección de la Carretera General Santa Cruz-Laguna y garantizar el acceso al Colegio Cisneros Alter.

En la estipulación primera se pacta reformar la carretera General Santa Cruz La Laguna con una nueva sección viaria suprimiendo la mediana central y creando una zona de aparcamientos para el Colegio. Dicha carretera General es de la competencia insular o regional por lo que esos pactos carecen de capacidad de obligar sin la autorización del titular de la carretera.

Se estima que ha de darse cumplimiento a lo expuesto en el informe del Servicio de Planeamiento y gestión, área de servicios territoriales del Ayuntamiento de Santa Cruz de fecha 24 y 30 de Octubre de 2008.

III. Convenios para el desarrollo de Actuación de Renovación Urbana en Tincer-Los Andenes y realojo de los propietarios.

Se trata de un total de 8 convenios cuyo objeto principal es garantizar el realojo de los vecinos afectados por el área de renovación urbana ARU-1 con la que se pretende dotar a la zona de nuevos espacios libres

localizando, simultáneamente, el lugar en el que se ubicarán las nuevas viviendas de reposición.

En la cláusula tercera de los convenios se garantiza a lo propietarios la conservación de sus viviendas hasta que no se produzca la entrega efectiva de las nuevas de reposición. En consecuencia no se entiende el apartado c) de la Cláusula Cuarta en la que se reconoce el derecho de reversión, consistente en mantener la propiedad actual y eliminar la afección por el espacio libre público. Este apartado c) resulta contrario al interés público, en cuanto el propio convenio predica la necesidad de implantar los espacios libres que se prevén. La necesidad de satisfacer las necesidades públicas de espacios libres no puede decaer ni puede condicionar el ejercicio de las potestades públicas por la negligencia o incuria municipal en la gestión y ejecución de su planeamiento. Se estima pues que dicho apartado debe ser suprimido.
Se entiende equivocada la objeción del informe municipal de que la estipulación segunda sea contraria a la Disposición Adicional Undécima del Texto Refundido 2/2008 ya que dicha disposición no impide que la vivienda repuesta tenga la calificación de libre, es decir que a sensu contrario tenga que ser de protección oficial, sino que en la ejecución de las expropiaciones el realojo se produzca en viviendas **en las condiciones** de venta o alquiler para las de VPO. No obstante en el presente caso estamos ante una actuación convenida no expropiatoria, aunque la ausencia de firma por la administración hará necesario que en la ficha del plan General se haga constar el sistema de actuación que garantice la obtención del suelo y ejecución de los espacios libres.

IV. Convenio para la ordenación y ejecución de la AUE-1 en el casco de San Andrés y creación de una plaza junto a la carretera de Taganana-Las Mercedes y cesión de un local asistencial.

Consta, adjunto al convenio como anexo, una memoria de ordenación justificativa de los objetivos de esta actuación específica en suelo urbano consolidado. En el vigente Plan General la ordenación de esta parcela contenía una ordenación que incluye una Unidad de Actuación (cuyo objeto era obtener un espacio libre y una comunicación de la ladera con el casco de San Andrés) y una Actuación urbanística aislada a desarrollar por expropiación y cuyo objeto es obtener una superficie de suelo de 537,72 m2 con destino dotacional.

En la memoria anexa no se justifica el interés público concurrente en que la calle Santa Lucía sufra el estrechamiento de la vía junto a la parcela una vez desaparecida la causa, protección de las edificaciones existentes, que originó dicho estrechamiento. Su mantenimiento parece responder más bien a las exigencias de un concreto anteproyecto. Respecto a la tipología aparece una edificabilidad residencial y comercial que no corresponde con la edificabilidad máxima señalada en la ficha correspondiente a esa tipología. Además se excluye del cómputo de edificabilidad la superficie destinada a aparcamientos. Como correctamente consta en el informe municipal, el cómputo de edificabilidad constituye norma de aplicación general lo que impide su dispensa mediante otra de carácter particular.

V. Convenio para la ordenación y ejecución de la ARU-1 en Salamanca-Barranco Santos, creación de una plaza y aparcamiento subterráneo junto a la Avenida Asuncionistas.

En este convenio se pacta una actuación urbanística específica suscrita por una parte de los propietarios, a pesar de lo cual se asumen

cesiones y obras de urbanización para la totalidad del ámbito, afectando incluso a propietarios a los que será necesario realojar en aplicación de la Disposición Adicional 11 ª Y artículo 16.1.e del Texto Refundido 2/2008 y Disposición Adicional 2ª del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el Decreto 183/2004. . En una Adenda al convenio y cumpliendo con lo dictaminado por la Ponencia Técnica la AUE se transforma en ARU (área de renovación urbana) que se delimita para procurar una reordenación integral del ámbito previendo una plaza, aparcamientos subterráneos y un edificio de 14 plantas de altura (tipología Ae-89, así como parte de edificación cerrada Ce 6.6 y Ce 5.2).

VI. Convenio para la ordenación y ejecución de la AUE-2 en el ámbito Salamanca Barranco Santos y ampliar la sección de la Calle Santiago Cuadrado y crear un aparcamiento subterráneo para residentes.

Mediante este convenio se aumenta la edificabilidad aumentando el fondo edificable máximo de la edificación ocupando completamente la parcela de los actuales aparcamientos conocidos como Matías Molina. Ante el incremento de edificabilidad residencial, según los mismos propietarios exponen en su alegación, se amplía la sección del tramo de la Calle Santiago Cuadrado y se crean aparcamientos para residentes y vinculados a los usos planteados. La Administración obtiene sólo el derecho de superficie del ensanche de la calle lo que constituye un pacto contrario a derecho por cuanto las vías públicas que conforman la red básica de infraestructuras de la ciudad, han de ser de titularidad pública en lo que respecta al suelo, vuelo y subsuelo sin perjuicio de que con posterioridad pueda la Administración acudir a los mecanismos de gestión directa o indirecta de los servicios públicos, conforme autoriza el artículo 85 y concordantes de la Ley de Régimen Local.

Las condiciones de cómputo de edificabilidad constituyen normas de carácter general con lo que no caben excepciones exceptuado cuando se trate de actuaciones de dotación lo que no acontece en esta propuesta donde precisamente se elimina un equipamiento, garajes en régimen de explotación privada, para introducir un uso residencial. Le es de aplicación el derecho de realojo y retornos de ocupantes legítimos. No se justifica la actuación de Dotación ni el ensanchamiento de la vía. Ver observaciones en el epígrafe del ámbito 2.14.1.

VII. Convenio para la ordenación y ejecución de la AUE-1 en la manzana del Diario de Avisos y cesión de suelo para ampliación de la Calle Salamanca y creación de peatonal de conexión con el Barranco de Santos.

El desarrollo de la actuación específica se efectúa sobre la manzana en la que se asienta el periódico Diario de Avisos. El convenio con la adenda supone una variación del ámbito, de modo que ahora pasa a incluirse en el 2.14.2 Salamanca-Barranco Santos de forma que toda referencia a la anterior denominación Salamanca-Puente Zurita ha de entenderse referida a la actual denominación. En la propuesta de convenio suscrito por parte de la propiedad, en ignorada fecha, después de pactar en la estipulación primera una tipología de composición libre con las condiciones de altura y edificabilidad, se establece en la estipulación tercera los compromisos que

adquiere la propiedad, consistentes en la cesión de 574 m2• Asimismo se compromete a ejecutar la urbanización completa del ámbito de la AUE, la realización de un peatonal que bordea el Barranco de Santos, ampliación de la prolongación de la acera de la Calle Salamanca y peatonalización de la Calle Antonio González Suárez. En la citada adenda se altera el apartado a) de la estipulación tercera precisándose que la peatonalización de la calle Antonio González Suárez y el paseo peatonal que bordea el barranco desde el puente del Diario de Avisos hasta su encuentro con la citada calle, incluyéndose la ejecución de una plazoleta será a cargo de la propiedad. Se pacta en dicha adenda, no suscrita por nadie, el abono por la propiedad del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico, caso de producirse. El aumento de edificabilidad que se produce con respecto del anterior plan requiere no solo una necesaria motivación sino la cuantificación de ese aumento de m2 a fin de justificar el equilibrio existente entre las cesiones y el incremento de edificabilidad que se propone, la ocupación del subsuelo y las cargas de urbanización.

Respecto a la ocupación del subsuelo de propiedad municipal nos remitimos a lo ya expuesto en el apartado VI toda vez que este tipo de vinculaciones del dominio público ha de someterse a los preceptivos procedimientos de pública concurrencia. Ver observaciones en el epígrafe del ámbito 2.14.2.

VIII. Convenio para la ordenación y ejecución de la AUE-1 en Los Gladiolos-Divina Pastora y creación de un espacio libre público. HATESA

El objeto de este convenio sería la obtención de un espacio libre público con reserva del subsuelo para usos comerciales, con lo que la Administración obtendría sólo el derecho de superficie, aparcamientos y almacén destinando el resto de la parcela a usos residenciales. Las obras de urbanización las asume la propiedad obteniendo la Administración el derecho de superficie del espacio libre.

A pesar de lo acordado por la Ponencia Técnica, en la documentación contenida en la Addenda al convenio, se sigue manteniendo la denominación de "servidumbre de paso para aparcamiento público". El subsuelo de la plaza se sigue manteniendo como privativo contra el parecer de la ponencia Técnica. Deberá cuantificarse y justificarse el aumento de aprovechamiento que el plan propone respecto al anterior a fin de concretar la cesión del 10% de le edificabilidad ponderada. Ver observaciones en el epígrafe del ámbito 3.2.1.

IX. Convenio para la ordenación y ejecución de la AUE-1 en Tío Pino, creación de una plaza y aparcamientos subterráneos para residentes entre las calles Tio Pino y Campofrío. (CELGAN)

Al margen de los reparos que obran en el informe del servicio de planeamiento de la Gerencia Municipal ha de señalarse en la adenda al convenio, que nadie suscribe, se pacta en la cláusula 6ª la obligación de la propiedad de abonar el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico si bien en la cláusula 7ª se pacta que la cuantificación de dicho incremento la haga el interesado mediante técnico competente debiendo entregarse dicho estudio a la Gerencia de Urbanismo municipal antes de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General.

Pues bien, al margen de que corresponde a la Administración efectuar la cuantificación del incremento de aprovechamiento y recogerlo en las fichas

correspondientes, lo cierto es que este es el momento en que el plan está sometido al trámite de aprobación definitiva sin que conste que esa estipulación 7ª se haya cumplimentado. Ver observaciones en el epígrafe del ámbito 3.3.1.

X. Convenio para la ordenación y ejecución de la AUE-1 y obtención espacios libres en La Cabritas.

Aparte de las repetidas observaciones que se citan en el informe municipal, y que se señalan como comunes a todos los convenios en este informe, hay que insistir en el reparo en el que se advierte sobre la introducción de excepciones en concretas parcelas sobre el cómputo de la edificabilidad. Ver observaciones en el epígrafe del ámbito 3.6.1.

XI. Convenio para la ordenación y ejecución de la AUE-1 en el polígono industrial Costa Sur y creación de espacios libres públicos.

El objeto del convenio es la ejecución y cesión al Ayuntamiento, según el informe de la gerencia municipal, de un sistema local destinado a área ajardinada de 5.517,22 m2 y la cesión de un sistema local viario de 1.505,22 m2, en contrapartida la entidad mercantil interesada podría materializar en una parcela lucrativa de 7.515 m2 además de los 22.924 m2 de uso terciario industrial que le permite el actual plan, otros 4.000m2 con lo que en total con este nuevo lan odrá edificar un total de 27.279 m².

Se asume, íntegramente, el contenido de los informes de los técnicos municipales respecto de este convenio, estimándose que no se justifica el interés público de la actuación.

XII. Convenio para la ordenación y ejecución de la AUE-3 en el Rosarito y cesión de suelo para viales.

Los terrenos objeto del convenio figuran en el vigente Plan General como un ámbito de actuación urbanística aislada con destino dotacional docente y deportivo a ejecutar por el procedimiento de expropiación forzosa. Conforme a los pactos que se estipulan en le presente convenio, se delimita en los terrenos una AUE en la que como resultado de la estimación de una alegación de los propietarios se reconvierte en residencial a cambio de la cesión de un peatonal y una parcela con destino deportivo eliminando el uso docente público. Como ya se dijo en el anterior informe la supresión de las reservas escolares por el planeamiento requiere que previamente el órgano responsable de la ordenación educativa se pronuncie sobre este tipo de asuntos. Se afecta a intereses públicos lo que constituye un límite a la potestad de la administración para obligarse mediante convenios con los particulares.

La estipulación cuarta carece de sentido ya que el ejercicio de un derecho como es el de solicitar y obtener una licencia, si el proyecto cumple con el planeamiento, no es susceptible de pacto con la administración por tratarse de un acto reglado. Respecto de los otros aspectos de las cláusulas se asumen los informes técnicos municipales y lo reflejado en el epígrafe correspondiente al ámbito 4.6.4.

XIII. Convenio de cooperación para la ejecución de la AUE-1 en el ámbito 5.8.2ª en

Las Veredillas Barranco Grande.

Tiene razón el informe técnico municipal de que la escasa entidad de la cesión y urbanización habría hecho innecesario delimitar una AUE para esta finalidad. Una vez que se mantiene como tal nada hay que añadir a lo señalado en el informe técnico de la Gerencia municipal.

XIV. Convenio de cooperación para el desarrollo del sector de suelo SSU 5.2. Los Lirios-Las Vistas.

La finalidad primordial de este convenio es la de unificar los sectores de suelo denominados Los Lirios y las Vistas delimitando dos unidades de actuación, asumiendo los propietarios la ejecución de los sistemas generales incluidos. Asimismo se recategoriza como suelo urbanizable sectorizado ordenado.

Nada hay gue añadir a lo señalado en el informe técnico de la Gerencia municipal

XV. Convenio de cooperación para la reordenación de la manzana 273 y 273.1 AUE-7 del Plan Especial de el Toscal.

Se incorporan estas propuestas de convenios con estipulaciones dirigidas al denominado Plan Especial integral de el Toscal sin tener en cuenta que la manzana 273.1 se integra en una zona declarada BIC por lo que sus estipulaciones quedan supeditados al informe que emita el cabildo insular en ejercicio de sus competencias.

Se cede al Ayuntamiento el derecho de superficie de la plaza reservando el subsuelo a los intervinientes en el convenio evitando la libre concurrencia para la concesión de utilización del dominio público. La incorporación de estos convenios al Plan General parece tratarse de un error en cuanto expresamente se hace constar en ellos que se dirigen al Plan Especial citado.

3. El **Anexo III** de Convenios Urbanísticos contiene 27 propuestas de convenio con los mismos vicios que ya se señalaron con la particularidad de no estar suscritos ni por la Administración interviniente ni por los interesados, por lo que no serán tomados en consideración y no se hará ningún pronunciamiento sobre ellos.

De este grupo de propuestas de convenios, de acuerdo a las indicaciones realizadas por los servicios de la GMU, se mantienen únicamente cuatro convenios, que han sido suscritos por todas las personas que intervienen en ellos.
Entre los que se eliminan, se encuentran 19 propuestas de convenio donde concurren las mismas circunstancias comentadas en el punto anterior respecto a la gestión de las actuaciones urbanísticas específicas (AUE) en suelo urbano consolidado, y a la consideración de algunas de ellas como Actuaciones de Dotación (AUD), cuya ordenación pormenorizada completa está sujeta al correspondiente planeamiento de desarrollo. Por lo que en el mismo sentido señalado con relación al grupo de convenios del apartado anterior, se considera procedente que sea en los respectivos Planes Especiales de estas AUD donde se incorporen, en su caso, los convenios para su desarrollo.

Por último, se considera procedente advertir de la conveniencia de incorporar en este último apartado del anexo, el Convenio de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Autoridad Portuaria, para la ejecución de las obras de la Vía Litoral, Tramo 1, Fase A, Barranco de Santos – Plaza de España, suscrito el 8 de marzo de 2010.

ANEXO III: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE LOS SECTORES ORDENADOS DIRECTAMENTE POR EL PGO

Parque Tecnológico (SSU-5.7; AT Suroeste):

- En el apartado de áreas protegidas se recomienda hacer referencia a las Zonas Especiales de Conservación (Decreto 174/2009) más próximas al ámbito de estudio.
- En los apartados correspondientes a la flora y la fauna se debe indicar las especies protegidas según la normativa vigente.
- El impacto sobre la vegetación se ha caracterizado como "reversible" y "recuperable".
- Este aspecto debe ser reconsiderado, puesto que las alteraciones que la ocupación permanente del suelo genera sobre la vegetación siempre serán irreversibles (la alteración producida no puede ser asimilada por el entorno debido a los mecanismos de autodepuración del medio). Por otro lado, en la fase de planificación se caracteriza el impacto global sobre la vegetación como "compatible". Debe reconsiderarse este aspecto, puesto que se entiende que la ocupación permanente del suelo, implica la necesidad de proceder al desbroce o al trasplante de la cubierta vegetal (en el documento se prevé este efecto), lo cual se traduce en un impacto de mayor intensidad.
- En cuanto a los valores patrimoniales, el documento caracteriza el impacto sobre el patrimonio arqueológico como "severo" (tanto en la fase de planificación como en la fase de obras). No obstante en la Memoria Ambiental se caracteriza como compatible. Debe resolverse esta incoherencia.
- El impacto previsto sobre el paisaje se califica como "moderado", mientras que en la Memoria Ambiental el efecto previsto para este parámetro se caracteriza como "compatible" .
- No se ha incluido la descripción de las alternativas previstas y sus efectos diferenciales en el medio ambiente.
- Las medidas correctoras y compensatorias no incluyen el trasplante de los ejemplares de palmera canaria (Phoenix canariensis).
- No se ha incluido la medida correctora incluida en la Memoria Ambiental relacionada con la implantación de sistemas de energía solar fotovoltaica y energía solar térmica.
- En cuanto a los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria no se han considerado los ejemplares de Phoenix canariensis existentes en el sector.
- Se incluye un "resumen no técnico" en el que se identifica el documento como un "informe de sostenibilidad ambiental", lo cual resulta incoherente, dado que el PGO no ha sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental.

Los Lirios-Las Vistas (SSU-5.4; AT Suroeste):

- En la Memoria Ambiental del Plan General se señala que este sector afecta al área de distribución del caracol Hemicycla modesta, especie

asociada a las formaciones de tabaibales. En la Memoria de la Documentación Complementaria analizada no se hace mención a este aspecto, debiéndose mantener una coherencia entre ambos contenidos ambientales.

- En la Memoria Ambiental se hace referencia a un afloramiento de pumitas que merece la pena destacar desde el punto de vista de la geología. El contenido ambiental de este sector no lo tiene en cuenta.
- Se expone un listado de especies protegidas según la Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, al respecto se señalan los siguientes aspectos:
  - Las referencias a la normativa de especies protegidas debe corregirse. En este sentido se señala que la Ley 4/1989 crea el Catálogo de Nacional de Especies Amenazadas y define las categorías de protección a asignar a las especies que se incluyan en el mismo, sin embargo no cataloga especies. La catalogación y descatalogación de especies del Catálogo Nacional tiene lugar a través Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y las posteriores modificaciones del mencionado Catálogo que se han realizado a partir de la Orden de 29 de agosto de 1996.
  - El listado de especies protegidas presenta algunos errores que deben corregirse. En este sentido se señala que algunas de las especies no se encuentran incluidas en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas: Tarentola delalandii (descatalogado mediante la Orden de 10 de marzo de 2000); Gallotia gallotii (descatalogado mediante la orden de 10 de marzo de 2000), Columba livia canariensis (Paloma bravía), Streptopelia turtur (Tórtola), Oryctolagus cuniculus (Conejo), Mus musculus (Ratón), Rattus norvergicus (Rata común).
- Se debe señalar la presencia en el ámbito afectado de formaciones geológicas de interés, ya que en la Memoria Ambiental del PGO se menciona la presencia de un afloramiento de pumitas que "se alarga paralelo al cauce situado en el límite occidental'.
- Se debe señalar la presencia en el ámbito de hábitat sometidos a protección (Ley 42/2007 de de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).
- Se debe indicar las características paisajísticas del ámbito analizado.
- En apartado de diagnóstico ambiental se debe analizar la problemática ambiental actual y la localización de impactos, así como las áreas de mayor interés desde el punto de vista de su conservación.
- En cuanto a la evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, no se indica cuáles son los parámetros afectados por las determinaciones del Plan (geología, paisaje, flora, fauna, etc.) ni los impactos previstos.
- Debe incluirse la descripción de las distintas alternativas consideradas y sus efectos diferenciales en el medio ambiente.
- No se incluyen medidas ambientales para minimizar los efectos negativos previstos. Al respecto el documento señala en el apartado correspondiente a la asignación de usos pormenorizados en función de las características

ambientales los siguiente: "en este sentido la delimitación de los espacios libres de uso y dominio público se fundamenta en el principio de preservación de los yacimientos de valor arqueológico existente y del suelo de alto valor ambiental correspondiente a la desembocadura del Barranco Grande y a las laderas de este mismo cauce en su recorrido a lo largo del límite sur del secta'", pero no propone medidas correctoras para aquellos valores ambientales que se vayan a ver afectados por las determinaciones del planeamiento. Debe incluirse la evaluación económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas.

Costa Cardón (SSU-5.5; AT Suroeste):

- El contenido ambiental incluido en la Memoria de los sectores ordenados directamente se identifica en dicho documento como "Informe de Sostenibilidad Ambientar, lo cual resulta incoherente con el carácter global del documento que no ha sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental.
- No se hace referencia a los yacimientos arqueológicos que localiza el catálogo municipal para este ámbito y que se ubican en el Barranco del Humilladero y en el Barranco de El Pilar.
- No se ha tenido en cuenta el paisaje como variable ambiental presente en el ámbito de estudio. No obstante, en el apartado correspondiente al análisis de impactos se habla de la alteración paisajística como consecuencia de las determinaciones del plan. En el diagnóstico ambiental hay que destacar la presencia de yacimientos arqueológicos, tal y como se indica en el resto de la documentación del PGO.
- En cuanto a la delimitación de unidades ambientales dentro del sector, se describe en el documento como unidad ambiental I-Sector Sur y barrancos, el área comprendida entre el límite sur del sector y el acantilado costero. Esta unidad ambiental está fuera de los límites del sector analizado y por tanto carece de sentido considerarla en este apartado. Existen áreas de la Unidad ambiental "Sector intermedio y barranquillo" que exceden, igual que en caso anterior, los límites del sector. Los valores ambientales de esta porción del territorio pueden ser destacados en el apartado del inventario territorial.
- Debe incluirse la evaluación económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas.
- El grado de adecuación de las determinaciones del Plan y la calidad de las unidades ambientales debe analizarse respecto a las unidades presentes en el sector.
- En el análisis de las determinaciones del Plan generadoras de impactos no se mencionan las mismas, realizándose un análisis muy general en el que sólo se enfatiza en el viario previsto en el sector y la previsión una zona verde en el barranquillo central del sector. Se recomienda que en este análisis se tenga en cuenta la distribución de los usos, las tipologías edificatorias, etc.
- En cuanto a las alternativas, se debería tener en cuenta como alternativa la que se incluía en el Documento de Aprobación Provisional 2006.

- En cuanto al análisis de impactos no se detallan los parámetros ambientales afectados por las determinaciones del Plan, caracterizando los efectos que se producen sobre cada uno de ellos. Únicamente se describen algunos de los impactos que se producirán en el sector, por lo que se recomienda que se revise este apartado.

En la Memoria Ambiental del PGO se establecen medidas correctoras para este sector que no se han tenido en cuenta el documento analizado.

Los Pocitos (SSU-5.6; AT Suroeste):

- La superficie asignada a este sector (99.680 m2) en el Fichero de Ambitos Urbanísticos no coincide con la indicada en la Memoria de la Documentación Complementaria de los Sectores Ordenados Directamente (100.799 m2).
- En la ficha de valoración de impactos para este sector incluida en la Memoria Ambiental se menciona la existencia de una zona B.I.C. (Santa María del Mar 1) que no se tiene en cuenta en el presente documento, ni en el análisis de las características ambientales del lugar ni en el inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes.
- En las medidas correctoras de la Memoria Ambiental con respecto a este ámbito, se indicó la necesidad "realizar un estudio faunístico específico para determinar las especies afectadas por la ordenación, en el caso de que se encuentre en peligro': Se entiende que al tratarse de un sector ordenado directamente a través del PGO debe abordarse este estudio como parte de su contenido ambiental. Por otro lado, en el caso del análisis de la fauna, se destaca el interés la entomofauna asociada a las especies del género Euphorbia. Resulta lógico que el contenido ambiental SUSO Los Pocitos, al menos relacione las especies de la fauna pertenecientes a este grupo.
- En el caso de usar nombres científicos para las especies de la flora y la fauna se recomienda que éstos estén escritos correctamente, en consonancia con el rigor técnico del resto del' documento.
- En el apartado 3.2.1. Objetivos y criterios ambientales se menciona la existencia de dos ejemplares de palmera canaria que no han sido incluidos en la relación de especies protegidas de la flora (la palmera canaria se incluye en el Anexo 11 de la Orden de Flora). Por otro lado se dice que los ejemplares de Euphorbia canariensis se encuentran en el cauce de Barranco Grande, cuando dicho barranco no limita con el sector analizado. También se dice que los ejemplares de Euphorbia canariensis se encuentran fuera del sector, cuando se ha incluido esta especie en el catálogo florístico del sector.
- En cuanto al diagnóstico ambiental, se asigna al sector una única zona de "baja sensibilidad medioambiental', no teniendo en cuenta las áreas en las que se ubican los ejemplares de especies vegetales de interés. Se debe delimitar como mínimo otra zona de sensibilidad ambiental que incluya las áreas con ejemplares de interés desde el punto de vista de la vegetación.
- El diagnóstico ambiental debe de tratar la problemática ambiental

existente y la localización de impactos.

- En cuanto a la valoración de impactos, se observan las siguientes deficiencias:
  - En general se aprecia una falta de relación entre el análisis de los efectos previsibles y las determinaciones que los originan. Se recomienda revisar este apartado.
  - En la valoración de impactos se han establecido tres fases: fase de planemiamiento y asignación de usos, fase de construcción y fase operativa. Se estima que se producen redundancias en el análisis de estas fases, por ejemplo, no queda clara la diferencia entre los impactos a la vegetación y a la fauna de la fase de planeamiento y los de la fase de instalación. Tampoco parecen existir diferencias entre las afecciones al paisaje de la fase de instalación y las de la fase de funcionamiento.
  - En el análisis de impactos sobre la fauna se afirma que "la fauna del lugar dista mucho de encontrarse en condiciones naturales, abundando sobre todo la fauna genera lista y alta valencia ecológica", sin tener en cuenta la entomofauna asociada a las especies del género Euphorbia, aspecto que se desta en las fichas de valoración de impactos de la Memoria Ambiental.
  - Se ha asignado una intensidad "mínima" al impacto producido sobre la vegetación. Este dato entra en contradicción con lo establecido en la Memoria Ambiental, donde se considera el impacto sobre este parámetro como "moderado".
  - El impacto sobre el patrimonio cultural no se valora, mientras que la Memoria Ambiental asigna un impacto global a este parámetro calificado como "moderado".
  - El impacto producido sobre la vegetación se considera "reversible" y "recuperable", cuando debe ser considerado como "irreversible" y "recuperable".
- En cuanto a las medidas correctoras, se indica que su aplicación depende de la existencia de impactos compatibles o moderados, sin embargo en la tipificación de impactos en ningún momento se emplea esta clasificación de impactos.
- En cuanto a las medidas de integración paisajística hay que señalar que en la Memoria Ambiental se prevé para las zonas verdes, el uso de especies propias del tabaibal-cardonal, mientras que en el listado que se aporta en el documento no se incluyen este tipo de especies. Por otro lado, en dicho listado no se considera a Euphorbía canariensis, cuyos ejemplares, según el propio documento, se deben integrar en las áreas verdes del sector.
- En cuanto a las medidas de correctoras para la fauna hay que señalar que la Memoria Ambiental prevé un "estudio faunístico específico para determinar las especies afectadas por la ordenación, en el caso de que se encuentre en peligro'. Sin embargo, las medidas correctoras del presente documento no consideran este aspecto.
- En la Memoria Ambiental, se incluye como medida correctora para las afecciones a la fauna que "se planificarán las obras de tal manera que no coincidan con los periodos de nidificación yerra". Este aspecto no

se considera en el documento de análisis.
- No se han considerado medidas protectoras para el patrimonio arqueológico. Sin embargo, en la Memoria Ambiental se plantean medidas de protección de los elementos patrimoniales presentes en el sector.
- En cuanto a la descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos **no previstos**, el documento incluye un Plan de Vigilancia enfocado a la vigilancia los **impactos previstos**.
- Se incluye un "resumen no técnico del informe de sostenibilidad ambiental", lo cual resulta incoherente con el documento, dado que el mismo no tiene carácter de informe de sostenibilidad ambiental al no estar sometido el PGO al procedimiento de evaluación ambiental.

El Chorrillo Industrial (SSU-5.8; AT Suroeste):

- En el apartado de áreas protegidas se recomienda hacer referencia a las Zonas Especiales de Conservación (Decreto 174/2009) más próximas al ámbito de estudio.
- En cuanto al diagnóstico ambiental hay que señalar que para este sector se establecen tres unidades ambientales (áreas seminaturales, áreas agrícolas abandonadas y áreas antrópicas), cada una de ellas con una categoría de "calidad para la conservación" (Alta, Media-Baja y Muy Baja). Este diagnostico debe tener coherencia con la información indicada en los planos, sin embargo en el plano correspondiente al Diagnóstico ambiental se establecen cuatro categorías (y no tres, como figura en el texto), además una de ellas se asigna a un área que excede de los límites del sector.
- Por otro lado, y con respecto al análisis de la adecuación entre las unidades ambientales y las determinaciones del planeamiento, hay que señalar lo siguiente: a las áreas seminaturales se les ha asignado un valor alto de calidad y por tanto su grade de adecuación a las determinaciones del planeamiento debe ser bajo, máxime cuando estas áreas no se han tenido en cuenta en la delimitación de zonas verdes.
- En cuanto a la valoración detallada de los impactos se debe señalar los siguientes aspectos:
  - Suelo: El impacto sobre este factor se considera "reversible", cuando en realidad la alteración producida (desalojo de la capa fértil) no puede ser asimilada por el entorno debido a los mecanismos de autodepuración del medio, por lo tanto debe ser considerado como irreversible.
  - Vegetación: El impacto sobre este factor se considera "reversible", cuando en realidad el efecto producido (desalojo de vegetación existente) no permite retornar a la situación anterior de forma natural, por lo tanto debe ser considerado como irreversible. Por otro lado hay que señalar que las zonas de máxima concentración de cardones no está asumida por las zonas verdes, estando previsto en estas áreas edificación abierta I grado 4 y Abierta E

grado 1.

- Patrimonio arqueológico: Existe una incoherencia entre la valoración de impacto con relación al patrimonio arqueológico, ya que en la memoria Ambiental se le asigna un impacto compatible a este factor y en el documento del SSU se le asigna un impacto severo.
- Paisaje: El impacto previsto se califica como "moderado", mientras que en la Memoria Ambiental el efecto previsto para este parámetro se caracteriza como "compatible".
- En cuanto a las medidas correctoras planteadas para este sector, no se han tenido en cuenta acciones encaminadas a la conservación de la capa de suelo fértil.

El Draguillo Sur (SSU-5.9; AT Suroeste):

- En el apartado de determinaciones generales para el proyecto de urbanización, se menciona como parte de la vegetación existente con representación paisajística a la tabaiba roja (Euphorbia atropurpurea) endemismo del Sur de Tenerife, que no ha sido observado en la zona.
- En el apartado de clima se hace referencia al "diagrama ombrotérmico expuesto en la gráfica 6', no obstante dicho gráfico no se observa en el documento.
- En la ficha de valoración de impactos de la Memoria Ambiental menciona la existencia de un afloramiento de pumitas que no ha sido tenido en cuenta en el presente contenido ambiental. Este aspecto tampoco se menciona en los planos del sector.
- En cuanto al inventario y localización de elementos naturales y culturales, se hace referencia a la existencia de un yacimiento arqueológico denominado "Sobradillo" que no consta en la documentación del Plan.
- No se han analizado en el inventario ambiental los usos del territorio, no obstante este factor sí está considerado en la valoración de impactos.
- En el diagnóstico ambiental no se señala, tal y como se destacó en la Memoria Ambiental, la presencia de algunos rodales de cardones en las zonas menos alteradas. Este aspecto, junto con la presencia de manifestaciones de tabaibal dulce, debe ser tenido en cuenta en la definición de "zonas de sensibilidad ambiental".
- Se menciona (también en el apartado de diagnóstico ambiental) la presencia de un yacimiento arqueológico denominado "Sobradilld' que no consta en el resto de la documentación del Plan, por lo que debe resolverse esta incoherencia.
- El diagnóstico ambiental debe tratar la problemática ambiental existente y la localización de impactos.
- En la descripción de la "situación actual del medio ambiente", se señala que la parcela se encuentra en estado de abandono, sin embargo se han detectado algunas edificaciones (naves industriales y viviendas, fundamentalmente) dentro de los límites del sector. Debe de reconsiderarse este punto.

- En cuanto a la valoración de impactos, se observan las siguientes deficiencias:
  - En las valoraciones de la fauna se afirma que "la fauna del lugar dista mucho de encontrarse en condiciones naturales, abundando sobre todo la fauna generalista y alta valencia ecológica". A la vista de lo anterior, no se ha tenido en cuenta la entomofauna asociada a las especies del género Euphorbia, aspecto que se destaca en las fichas de valoración de impactos de la Memoria Ambiental, para este sector.
  - La intensidad del impacto sobre la vegetación y la fauna se considera "mínima", no obstante, en la Memoria Ambiental el impacto sobre estos parámetros son considerados "severos". Debe resolverse esta incoherencia.
  - La intensidad del impacto sobre el patrimonio histórico se considera "mínima", mientras que en la Memoria Ambiental el impacto global sobre este parámetro 'se ha valorado como "Moderado". Debe aclararse esta contradicción.
  - El impacto producido sobre la vegetación se ha valorado como "reversible". Este aspecto debe ser reconsiderado, puesto que las alteraciones que la ocupación permanente del suelo genera sobre la vegetación siempre serán irreversibles (la alteración producida no puede ser asimilada por el entorno debido a los mecanismos de autodepuración del medio).
- En cuanto a las medidas correctoras, se indica que su aplicación depende de la existencia de impactos compatibles o moderados, sin embargo en la tipificación de impactos en ningún momento se emplea esta clasificación de impactos.
- En cuanto a la medida correctora para la conservación de especies vegetales de interés, sólo se menciona el trasplante del ejemplar de palmera canaria (Phoenix canariensis), mientras que eri la Memoria Ambiental se plantea también esta medida para los mejores ejemplares de tabaibal, además de los de Argyranthemum frutescens y Euphorbia canariensís.
- En cuanto a las medidas correctoras para mitigar los previsibles efectos sobre la fauna, hay que señalar que la Memoria Ambiental prevé un "estudio faunístico específico para determinar las especies afectadas por la ordenación, en el caso de que se encuentre en peligro". Sin embargo, esta acción no se tiene en cuenta en el documento analizado.
- En la Memoria Ambiental se plantea, como medida de protección de la fauna, la planificación de las obras de tal manera que no coincidan con los periodos de nidificación y cría". Este aspecto no se considera en el documento de análisis. .
- También en la Memoria Ambiental se consideran medidas ambientales para la protección del patrimonio arqueológico, algunas de las cuales no han sido consideradas en el documento de análisis.
- En cuanto a la descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos, el documento incluye un Plan de Vigilancia enfocado a la

vigilancia de los impactos previstos.

- Se incluye un "resumen no técnico del informe de sostenibilidad ambiental", lo cual resulta incoherente con el documento, dado que el mismo no tiene carácter de informe de sostenibilidad ambiental al no estar sometido el PGO al procedimiento de evaluación ambiental.
- En los planos de Estado Actual (DC-5.9-3.4), Percepción Paisajística (DC-5.9-3.5) y Diagnóstico Ambiental (DC-5.9-3.6) la leyenda está incompleta. En caso del plano de Medidas Correctoras y Seguimiento Ambiental (DC-5.9-3.7) la leyenda es ilegible.
- En el Plano de Diagnóstico Ambiental debe constar la presencia del BIC Zona Arqueológica Barranco del Muerto.

Por Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de diciembre de 2010, que se adjunta en el tomo II.2, todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a excepción de los de régimen transitorio, han pasado a categorizarse como no ordenados, remitiendo su ordenación pormenorizada al correspondiente Plan Parcial.
Como consecuencia de ello se eliminan de la documentación de esta Revisión los tomos 2.3.1 y 2.3.2 referentes a la Documentación Complementaria de los sectores ordenados directamente.

22. SÍNTESIS

1. **INFORMES SECTORIALES:** Se debe atender los requerimientos expuestos (2.4.) por PUERTOS en cuanto a lo dispuestos al art. 18 de la Ley de Puertos del Estado; COSTAS, TURISMO; MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO Y CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS.

2. **DOCUMENTACiÓN:** Se requiere incorporar el Catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997 Y determinar la incorporación de un Catálogo de edificaciones Fuera de Ordenación ó la remisión al Plan Especial que admite el TxRf.

3. **ORDENACIÓN BÁSICA: PLANOS Y CATEGORÍAS DE SUELO:** Delimitar los recintos (7.1.) que deban calificarse como de interés cultural, así como aquellos en los que se prevean actuaciones de renovación integral. Remitir la ordenación del PR de Anaga a la establecida en el PRUG ó bien, hacerla coincidente con aquel. Los suelos clasificados como SRPH en el PGO vigente que atraviesen suelos urbanos y/o urbanizables deben mantener la clasificación de suelo rústico en la categoría más adecuada para su función, al margen de su calificación como SG de Espacios Libres.

4. **SISTEMAS GENERALES:** Corregir la clasificación del suelo de la TF.1 tal y como se planteaba en la aprobación provisional (9.2.1.). Completar el fichero de sistemas generales (9.3.).

5. **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:** Complementar la justificación de los coeficientes de, tipologías, usos y localización (13.1.).

6. **GESTIÓN URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:** Complementar la Memoria y el EEF con un Anexo actualizado que contenga las alteraciones de las determinaciones urbanísticas susceptibles de generar derechos indemnizatorio, la cuantía y la Administración responsable del pago (14.0). Redefinir, conforme al art. 14 del RDL 2/2008, los conceptos de ARU y AUE (14.1). y, en atención a la Disposición Transitoria Segunda del citado RDL 2/2008 calcular el valor total de las cargas imputables a la actuación. Completar el Programa de Actuación (14.2) con la valoración de la obtención del suelo de aquellos Sistemas Generales Locales y Dotaciones sujetos a expropiación.

7. **MEMORIA DE CONTENIDO AMBIENTAL:** Desde el punto de vista ambiental, los principales reparos son: La inclusión de una delimitación de los hábitats de interés comunitario que plantea discrepancias con la propuesta de ordenación del Plan General. Existen algunos sectores en los que se debe justificar el cumplimiento de la DOG 112.3: San Andrés-Ladera A (SUNCO-5, 1.7.4.A); San Andrés-Ladera B (SUNCO 6, 1.7.4. B) Y El Partido (SUSO-1, 2.2). El resto de reparos puestos de manifiesto en el informe consisten en correcciones documentales de contenido ambiental del Plan General.

8. **OBSERVACIONES AL SUELO URBANO POR ÁREAS Y ÁMBITOS (16):**

- Tienen la consideración de áreas saturadas y, por tanto no admiten incrementos de edificabilidad residencial y/o turística sobre la establecida por el PGO vigente: AOU 2.6. El Toscal, AOU 2.8. El Cabo, AOU 2.11. Rambla de Pulido -Duggi, 2.12. La Salle, 2.14. Salamanca y 5.4. El Draguillo. Por tanto la AUE y ARU delimitadas en estas áreas deben limitar sus edificabilidades residenciales y turísticas a los límites señalados.
- Los ámbitos BIC deben remitir su ordenación y gestión a PEO y no incorporar alteraciones de las alineaciones existentes (art. 34 del TxRf).
- -Deben excluirse del suelo urbano todos aquellos suelos afectados por áreas ambientales A y Ba del PORN de la Isla (art. 8 del Decreto 6/1997), conforme a la Zonificación Ambiental recogida en el PIOT.
- No se pueden considerar Unidades de Actuación de RT las que no acreditar adecuadamente tal situación ó aquellas que alteran las determinaciones ya aprobadas.
- No se pueden minorar las reservas y estándares legales en las UA que considera de escasa entidad, puesto que no se ampara en precepto legal alguno (art. 36.3 del TxRf).
- Los ámbitos de gestión denominados ARU, deben tener la consideración de SUNC. -Los ámbitos de gestión denominados AUE no cumplimentan los requisitos legalmente establecidos para su consideración como tales.
- Deben excluirse de la clasificación como SUC aquellos ámbitos que, estando clasificados como urbanizables en el PGO vigente, no han sido objeto de gestión y/o urbanización para alcanzar esta condición.
- Debe mantenerse la cuantificación de las dotaciones docentes contempladas en la AS que ahora han desaparecido, en cuanto no se justifique en base al informe de la Consejería de Educación. Así mismo, se deben corregir todas aquellas observaciones que se contienen en el cuerpo del informe para cada uno de los ámbitos urbanos señalados en el mismo. .
- Refinería: En atención a la Sentencia del TSJC (28/11/2008), debe considerarse SUC para los usos previstos en el vigente PGO.

9. OBSERVACONES AL SUELO URBANIZABLE (17):

- Debe aplicarse la clasificación de suelo que sea compatible con las medidas de protección a que hace referencia el arto 45.3. de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad a todos aquellos sectores mencionados en el epígrafe 15.1. del presente informe.
- Al margen de lo anterior, deben excluirse del suelo urbanizable todos aquellos suelos afectados por áreas ambientales A y Ba del PORN de la Isla (art. 8 del Decreto 6/1997), conforme a la Zonificación Ambiental recogida en el PIOT: Costa Cardón y Los Lirios Las Vistas.
- Deben justificarse, en base a los criterios establecidos en el PIOT, la extensión de aquellos suelos urbanizables coincidentes con ARH de Protección Territorial del PIOT (art. 2.3.7.2.-2D, 2.3.9.2.-30 Y2.3.9.3.10 Y 20). Es el caso de los sectores: Valleseco Este y Pista a los Valles. En base a estos criterios, se debe desclasificar la parte industrial del Sector ZAL SIC 1 (Montaña Talavera) por cuanto que quedan suelos en ARH Urbanas y de Expansión Urbana en el entorno que no se sectorizan.
- Si bien Jagua se delimita sobre un ARH de Protección Territorial, coincide también con el ámbito extractivo 9 -Los Pasitos, por lo que éste se debe

clasificar como SRP Minera y, el resto, como SRPT. No obstante, el dictamen de la Ponencia Técnica establecía que se clasificara cono suelo urbanizable no sectorizado diferido, supeditado a Plan Territorial Parcial.

- Deben desclasificarse aquellos sectores o parte de los mismos coincidentes con ARH de Protección Económica 2 del PIOT, cuyo dimensionamiento no esté justificado conforme a los criterios establecidos en el arto 3.8.2.1.3. del PIOT): El Cercado (parcial), Llano del Moro 1 y Ensanche El Tablero 1 (parcial).
- ZAL S/C-1: Debe justificar su dimensionamiento conforme a los criterios establecidos en el arto 3.6.2.4. del PIOT.
- La ordenación Pormenorizada de los sectores ordenados directamente por el PGO está plagada de errores y resulta incoherente entre los distintos sectores y respecto al resto del PGO.
- Dotaciones: Incumplen el Anexo Reglamento de Planeamiento: Costa Cardón, Residencial El Tablero, Lomo Lizcano, Los Lirios -Las Vistas - Chorrillo Industrial: No se puede considerar como de Régimen transitorio, puesto que se altera notablemente su dimensionamiento y ordenación. Plazos superiores a los del RGU: Pista a los Valles, Los Moriscos 2.

10. SUELO RÚSTICO:

- Los Asentamientos Rurales deben adaptarse a los criterios establecidos en el PIOT y las DOG. El resto del Suelo Rústico, también.

11. NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA: Depurar aquellos aspectos señalados en el cuerpo del informe, eliminar todo aquello susceptible de ser considerado ordenanza y adaptar el resto a la legislación vigente.

12. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN: Se deben excluir del Catálogo Municipal aquellas determinaciones que supongan alteraciones de las edificaciones declaradas BIC ó que se ubiquen en recintos declarados Conjuntos Históricos.

23.-CONCLUSiÓN

De lo expuesto puede concluirse que los reparos observados a la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, que constan en el cuerpo del presente informe, en cuanto afectan total o parcialmente a las clasificaciones y categorías de suelo, normativa urbanística pormenorizada y estructural y aspectos ambientales y, a fin de garantizar la coherencia del Plan que necesariamente ha de sufrir un nuevo período de información pública, procede invocar la opción del apartado 2 d) del artículo 43 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, proponiendo la **suspensión** de la aprobación definitiva por los motivos que pormenorizadamente se han expuesto en este informe.

Es cuanto tenemos que informar, no obstante el órgano competente resolverá como mejor proceda.

Santa Cruz de Tenerife a 16 de Julio de 2010

José Antonio Rodríguez González
Jefe de Sección del Servicio Técnico de
Planeamiento Urbanístico Occidental

Juan Diego Hernández Domínguez
Jefe de Sección Administrativo de
Planeamiento Urbanístico Occidental

Maria del Carmen Marrero Gómez
Técnica Ambiental

5.- **Documento para la Aprobación Definitiva IV 2011 (Marzo 2011)**

5.1.- **Informes o instrucciones emitidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo.**

(Leo/PGO2011/Informes escaneados/ SOLO los de Gerencia por fechas)

5.2.- Relaciones de los cambios introducidos en el documento derivados de alegaciones o de instrucciones emitidas por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Contiene este apartado la descripción de las subsanaciones realizadas en el documento, derivadas principalmente de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública habido entre las fechas 25 de diciembre de 2010 y 31 de enero de 2011, establecido por acuerdo plenario el día 21 de diciembre de 2010, con carácter previo a la adopción del acuerdo de elevación del Documento de Revisión a la COTMAC.

Una vez analizadas las alegaciones presentadas se procedió a la subsanación de aquellos aspectos que se consideraron en las contestaciones de las alegaciones, bien porque se refirieran a una detección de error material, a una consideración legal o a una situación de mejora del bien público o del documento en sí. También se han incluido aspectos sobre adaptaciones normativas, subsanación de errores detectados por el servicio de la Gerencia Municipal o por el equipo redactor y por instrucciones emitidas por la propia Gerencia, que se adjuntan en este Tomo en el apartado 6.1 anterior.

Para lograr un eficaz dossier de consulta, y aportar las referencias sobre el alcance y la verdadera incidencia que se produce en cada caso, se ha procedido a elaborar cinco tablas, resultando en cada una de ellas el número de subsanaciones siguientes:

- Relación de cambios derivados de alegaciones.
- Relación de errores subsanados advertidos en alegaciones.
- Relación de cambios derivados de instrucciones.
- Relación de adaptaciones normativas.
- Relación de errores subsanados detectados por el equipo redactor o por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

5.2.1.- **Relación de cambios derivados de alegaciones.**

A.- RELACIÓN DE CAMBIOS DERIVADOS DE ALEGACIONES				
Nº	**Nº ALEGACIÓN**	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
A-1	18 y otras	Ámbito 5.7.1 Tíncer - Los Andenes AUE-1 - Concreción de la gestión	Se introduce un texto en las Condiciones de Gestión y Ejecución de la ficha de la AUE para permitir el desarrollo de la misma mediante convenio urbanístico con cada uno de los propietarios.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones
A-2	51	Ámbito 1.9.1A, La Quebrada - San Juan - AUE-1 - Concreción de la gestión	Se introduce un párrafo en el texto de Condiciones de Gestión y Ejecución de la ficha de la AUE para aclarar los criterios de cargas y aprovechamiento.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones
A-3	70	SSU 5.9 Draguillo Sur - Ajuste de parámetros	Se modifican cifras de superficies del Cuadro de la ficha del sector para mantener los usos, coeficiente de edificabilidad y número de viviendas de fases anteriores fases.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características MOP: Cap.6.3 y Anexo 1
A-4	79	Ámbito 2.13.8. Las Acacias - Ajuste de alineaciones	Se modifica ligeramente el lindero sur de la parcela situada en la esquina suroeste del Ámbito.	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones MOP: Anexo 1
A-5	126	Ámbito 2.7.5 Ángel Guimerá - UART2 - Inclusión de la información sobre trámite judicial en la ficha de la unidad	- Se modifica el sistema de ejecución al público por cooperación. - Se elimina de los objetivos de la UA la cesión del 10 % de aprovechamiento. - En las condiciones de gestión y ejecución se ha añadido (al principio) el siguiente párrafo: "Dado que existe sentencia judicial firme del Tribunal Superior de Justicia de Canarias que anula el proyecto de reparcelación aprobado en cuanto a la cesión del 10 % del aprovechamiento de la respectiva unidad de actuación, la culminación de la gestión de la misma deberá atender a lo que resulte de la ejecución de la referida sentencia". - Se introduce el párrafo de la justificación del carácter público del sistema de cooperación al igual que se ha hecho en la UART-1.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones MOP: Programa de Actuaciones
A-6	126 y 145	Ámbito 2.7.5 Ángel Guimerá - UART1 - Inclusión de la información sobre trámite judicial en la ficha de la unidad	- Se elimina de los objetivos de la UA la cesión del 10 % de aprovechamiento. - En las condiciones de gestión y ejecución se ha añadido (al principio) el siguiente párrafo: "Dado que existe sentencia judicial firme del Tribunal Superior de Justicia de Canarias que anula el proyecto de reparcelación aprobado en cuanto a la cesión del 10 % del aprovechamiento de la respectiva unidad de actuación, la culminación de la gestión de la misma deberá atender a lo que resulte de la ejecución de la referida sentencia".	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones
A-7	142	Ámbito 3.6.3 Residencia Sanitaria - AUD-1 - Redelimitación del instrumento de gestión	Se excluye de la AUD la parcela de uso RC, manteniéndose en el resto la misma delimitación y condiciones.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones y de Características de la AUD Planos OP: Usos, Gestión y Zonas de Edificación

A.- RELACIÓN DE CAMBIOS DERIVADOS DE ALEGACIONES				
Nº	**Nº ALEGACIÓN**	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
				MOP: Cap. 3.4 y Anexo 1
A-8	145	Ámbito 2.7.5 Ángel Guimerá - UART2 - Inclusión de la información sobre trámite judicial en la ficha de la unidad .	- Se modifica el sistema de ejecución al público por cooperación. - Se elimina de los objetivos de la UA la cesión del 10 % de aprovechamiento. - En las condiciones de gestión y ejecución se ha añadido (al principio) el siguiente párrafo: "Dado que existe sentencia judicial firme del Tribunal Superior de Justicia de Canarias que anula el proyecto de reparcelación aprobado en cuanto a la cesión del 10 % del aprovechamiento de la respectiva unidad de actuación, la culminación de la gestión de la misma deberá atender a lo que resulte de la ejecución de la referida sentencia". - Se introduce el párrafo de la justificación del carácter público del sistema de cooperación al igual que se ha hecho en la UART-1.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones MOP: Anexo 1
A-9	152	Ámbito 1.7.3 El Cercado - Pista Militar - Determinación de parámetros de zona de edificación, ajustándolos a los de la Adaptación Básica	Se hacen coincidir los parámetros de la Zona de Edificación AU-21 a los de la del planeamiento vigente, pasando a denominarse A-U22.	NOP: Ficha A-U22 Planos OP: Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
A-10	174, 241	SSU-1.3 Pista Los Valles. Redelimitación del sector y ajuste de cifras.	Se redelimita el sector para extraer del mismo el grupo de viviendas que dan frente a la carretera, que se encuentra urbanizada. Ello implica un reajuste de las cifras, manteniendo las anteriores, pero deduciendo la edificabilidad que le correspondía a dichas parcelas.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características MOE: Cap. 9.5 y Anexo 1 MOP: Cap. 6 y 9 y Anexo 1
A-11	177, 398 y 409	Ámbito 4.4.1 Frente Tres de Mayo - UART1 - Inclusión de la información sobre trámite judicial en la ficha de la unidad .	-Se añade en las condiciones de gestión y ejecución urbanística del fichero el siguiente texto: «Dado que existe sentencia dictada en primera instancia por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Santa Cruz de Tenerife que anula el proyecto de reparcelación aprobado respecto a la aludida unidad de actuación y declara que la categoría procedente para dicho suelo es la de urbano consolidado, y teniendo en cuenta que la citada sentencia ha sido apelada tanto por los Servicios Jurídicos de la Comunidad Autónoma como por los de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la culminación de la gestión de este suelo estará a lo que resulte de la correspondiente sentencia firme que resuelva el litigio».	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones
A-12	197 y otras	AR-1 Igueste de San Andrés - Reajuste del límite del asentamiento	Se procede a realizar algunas ampliaciones del límite del asentamiento en lugares concretos, para parcelas de uso residencial rural.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de

A.- RELACIÓN DE CAMBIOS DERIVADOS DE ALEGACIONES				
Nº	**Nº ALEGACIÓN**	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
				Características
				MOE: Cap. 9.5 y Anexo 1
				MOP: Cap. 4 y Anexo 1
A-13	197 y otras	Varios Ámbitos - Adaptación al art. 34.b del Txrf.	Barranco de Santos: Parcela de equipamiento situada entre el barranco y la calle Diego Crosa. Se recategoriza a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. Barranco de San Andrés y Las Teresitas: se trata del antiguo cauce del Barranco de Las Huertas a su paso por debajo del Área de Suculum hasta su desembocadura. Se delimita el nuevo cauce en este tramo de distinto trazado que el antiguo, al haber quedado este último en desuso. Barranco La Ninfa e Ifara: Se trata de una pequeña porción de suelo, que presumiblemente forma parte de una parcela urbana de viviendas situada justo al lado del puente, que cruza el cauce situado entre el Ámbito de La Ninfa y el de Ifara. Se recategoriza a Suelo Rústico de Protección Hidrológica. Barranco Barrio de La Alegría: Se trata de la zona del barranco en la Gasolinera. Se recategoriza parte a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y parte a Hidrológica. Barranco en Añaza: Se trata de una porción de suelo en la margen norte del Barranco entre dos tramos de la carretera que baja al Complejo Deportivo de Añaza. Se recategoriza a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. Barranco de Binoco: Pequeño triángulo situado en la nueva rotonda del Ámbito 5.11.4. Se recategoriza a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.	Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales
				Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
				Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
				MOP: Anexo 1
A-14	240 y 477	Ámbito 2.14.2 Salamanca - Barranco de Santos - AUD-1 - Concreción de parámetros de la AUD y errores en cifras del Cuadro de Características	Se concretan determinaciones de las Condiciones e Instrucciones de la ficha de la AUD y se corrige el error del nº de viviendas y densidad.	Fichero de Ordenación Urbanística: Características de la AUD
A-15	255	Ámbito 2.13.2 La Ninfa - Zona de Edificación A-U2.1 - Concreción de parámetros	Se modifica el texto de la ficha de la Zona de Edificación A-U2.1, haciéndolo coincidir con el del planeamiento vigente.	NOP: Ficha A-U2.1
A-16	269	Ámbito 4.6.1 Residencial Buenos Aires - Concreción de parámetros	Se rectifica el final del tercer párrafo del apartado "Justificación" de las Condiciones e Instrucciones de la ficha de la AUD, para una mejor concreción de las determinaciones de la ficha.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones
A-17	284	Ámbito 3.9.1 Complejo de Estudios Artísticos - Redelimitación de AESG para extraer una parcela de infraestructura. CEPSA	Se procede a extraer el recinto de la parcela del depósito propiedad de CEPSA, situado junto al Complejo de Estudios Artísticos, del AESG, que por error había sido incluido en él y se recalculan las cifras del Cuadro de Características de la ficha del Ámbito.	Planos OP: Usos y Gestión
				Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
				MOP: Programa de Actuaciones
A-18	284	Ámbito 4.4.3 Avda.	Se incluye en la ficha del catálogo un texto	Catálogo - Ficha 737

A.- RELACIÓN DE CAMBIOS DERIVADOS DE ALEGACIONES				
Nº	**Nº ALEGACIÓN**	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
		Manuel Hermoso - Catálogo - Ficha nº 737 - Inclusión texto sobre sentencia judicial	en el apartado Condiciones de Protección e Intervención relacionado con el mantenimiento de la situación de la catalogación del inmueble en relación a proceso judicial en trámite.	
A-19	285	Ámbito 3.1.2 La Granja - Reordenación de una parcela, manteniendo la de la Adaptación Básica	Se retrotrae la ordenación de unas parcelas de la manzana situada entre las calles Luis de la Cruz y El Greco a la situación de la fase de del 2009 de esta Revisión, homóloga a la de la Adaptación Básica.	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características NOP: Ficha Ae-22. Se elimina
A-20	291 y 829	Ámbito 2.6.2 Toscal - Centro - AUD-1 - Ajuste de límites de la AUD según realidad parcelaria	Se procede a redelimitar una parte de la AUD para adaptarla a la realidad parcelaria, eliminando una pequeña porción de parcela que pertenece a una que da frente a la calle La Rosa, externa a esta actuación.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características MOP: Anexo 1
A-21	301 - 304	Ámbito 3.3.4 García Escámez - C. Santa Cruz de California - Eliminación en la manzana de jardín privado trasero	Se elimina el espacio libre privado trasero que daba frente al futuro parque, ya que se ha edificado recientemente conforme a licencia una edificación del grupo ocupando hasta el fondo de la parcela. Esta franja pasa a ser edificable.	Planos OP: Usos, Alineaciones y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
A-22	313	Ámbito 2.7.3 Centro - Plaza de España - Liberar uso en edificio catalogado	Se libera la parcela del uso hotelero, al ser parcela catalogada.	Planos OP: Usos Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
A-23	320	SSU 5.8 El Chorrilo Industrial - Redelimitación de la parcela para la instalación de la EDAR del Chorrillo - Consejo Insular	A solicitud del Consejo Insular de Aguas se procede a delimitar en el sector una parcela de 26.319 m² para la instalación de la EDAR del Chorrillo, tal y como figuraba en fases anteriores de la Revisión.	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
A-24	321	Ámbito 5.6.2 El Molino - Industrial - UA-2 - Restituir suelo público de cauce - Consejo Insular	Se procede a la inclusión de un viario, que figuró en fases anteriores de la Revisión, sobre el trazado del cauce del Barranco de Los Pocitos, a instancias del Consejo Insular de Aguas. Ello implica la recomposición de la Unidad de Actuación.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características MOP: Anexo 1
A-25	329	SR-1.3 Barranco Las Huertas - Delimitación de AESG SAS en suelo rústico	Se delimita un AESG SAS en el suelo rústico de protección agraria Barranco de Las Huertas para la instalación de geriátrico, asignándolo a la Zona de Edificación Ae-9 y representando en los planos de ordenación pormenorizada una solución posible al acceso rodado desde la carretera. La solución al acceso definitivo será la que resulte del informe previo vinculante de la Administración competente en la gestión de esta carretera.	Planos OP: Usos, Gestión Alineaciones y Zonas de Edificación NOP: Ficha Ae-9 MOP: Programa de Actuaciones
A-26	364-364.1	AR-1 Igueste de S. Andrés - Eliminación de un aparcamiento	Se procede a eliminar el aparcamiento previsto situado junto a la rotonda del barranco, pasando el suelo a la categoría correspondiente de suelo rústico.	Planos OP: Usos, Gestión y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características MOE: Cap. 9.5 u Anexo 1 MOP: Cap. 4 y Anexo 1
A-27	370	Ámbito 1.6.1 Frente	Se añade en las Condiciones de Gestión	Fichero de Ordenación

A.- RELACIÓN DE CAMBIOS DERIVADOS DE ALEGACIONES				
Nº	**Nº ALEGACIÓN**	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
		Playa Las Teresitas - UART1 - Inclusión de la información sobre trámite judicial en la ficha de la unidad .	Urbanística, después del punto y seguido que sigue a inscripción registral. "Se ha de tener en cuenta las consecuencias que se deriven de la ejecución de la Sentencia firme del Tribunal Supremo de fecha 3 de mayo de 2007 que anuló el contrato de compraventa de las parcelas del frente de playa."	Urbanística: Condiciones e Instrucciones
A-28	388 y 397	S.R. Jagua 2A - Delimitación parcela EDAR Valle de San Andrés	Se procede a incluir en la parcela municipal donde se encuentra el Punto Limpio de Jagua el uso de Infraestructura de Tratamiento de Agua (IHT), junto con el de residuos (IHR), para la instalación de la EDAR del Valle de San Andrés.	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación
A-29	400	Ámbito 5.2.1. - Añaza Alto - Justificación de la edificabilidad de una parcela	Se introduce la justificación de la procedencia de la edificabilidad que le otorga la zona de edificación a la parcela en el apartado Observaciones de la ficha de las Zona de Edificación Ae-55.	NOP: Ficha Ae-55
A-30	403	Ámbito 2.5.3 El Partido 1 - Ajuste de superficies del Cuadro de Características	Se procede a ajustar la superficie de las parcelas y la delimitación del Ámbito a las de la ordenación de la Adaptación Básica.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
				Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
				MOP: Anexo 1
A-31	406, 406.1, 406.2, 908 y 909	Ámbito 2.5.2 Residencial Anaga II - Reordenación del Ámbito para mantener la de la Adaptación Básica	En virtud de lo solicitado en la alegación presentada por la Junta de Compensación del Plan Parcial y de otras alegaciones se ha procedido a modificar la ordenación del Ámbito para adaptarla a la de la Adaptación Básica.	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación
				Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones
				NOP: Se elimina este contenido de la ficha Ae-9 y se modifica la ficha A-E7
A-32	406.3	Ámbito 2.5.2 Residencial Anaga II - Modificación de una parte de la ordenación y de las condiciones del Ámbito para mantener las del planeamiento vigente.	Se modifican los usos, zonas de edificación del Ámbito, asimilándolos al planeamiento vigente, se eliminan las condiciones particulares de las parcelas situadas ladera abajo de la ficha del Ámbito y se elimina la exigencia de estudios de detalle para las parcelas de los ámbitos en ladera.	Planos de OP: Usos, Gestión y Zonas de Edificación
				Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones
				NOE: art. 3.1.4., ap. 3
A-33	420	NOP - Concreción de las determinaciones de la Zona de Edificación Mantenimiento de la Edificación	Se elimina el apartado 5 del artículo 4.1.4 y se corrige el apartado b) del artículo 4.2.4 de las NOP. El uso al que se destinará la nueva edificación será el señalado en el plano de calificación del suelo, con el correspondiente régimen de usos compatibles.	NOP: art. 4.1.4, ap. 5 y 4.2.4, ap b)
A-34	501	Ámbito 2.13.8 Las Acacias - Redelimitación de parcela y asignación de uso y zona de edificación	Se redelimita la parcela, ajustándola más a las referencias naturales del terreno, excluyendo pendientes del superiores al 50% y asignándole el uso y la zona de edificación correspondientes al Ámbito, RU y A-U2. Se modifica ligeramente el Área de Ordenación.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
				Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales
				Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
A-35	573	SSU-5.14 Ensanche El Tablero - Introducción de viario en la	Se representa en los planos de Ordenación Pormenorizada el trazado de un viario en la ordenación no vinculante del sector.	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación

A.- RELACIÓN DE CAMBIOS DERIVADOS DE ALEGACIONES				
Nº	**Nº ALEGACIÓN**	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
		ordenación no vinculante		
A-36	620	Ámbito 1.6.2 Los Valles - Edificio Playa Morera - Modificación de enlace viario	Se introduce un nuevo trazado del tramo de Las Teresitas, que permite trasladar el enlace hacia el norte por la carretera, liberando el fernte de la parcela. Se modifica ligeramente el Área de Ordenación	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
				Planos Ordenación Estructural
				MOE: tablas de superficie de SR y AOU 1.6
				MOE: Anexo 1
				MOP: Anexo 1
A-37	875	Ámbito 5.16.2 Carretera de El Tablero - AUE-1 - Redelimitación de AUE para ajustar a realidad parcelaria	Se redelimita la AUE-1 para ajustarla a la realidad parcelaria.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
				MOP: Anexo 1
A-38	902	NOP - Concreción en la determinación de un artículo	Se añade una frase en el apartado 2 del artículo 3.4.2 de las NOP para una mayor concreción de las alineaciones en chaflanes.	NOP: art. 3.4.2, ap. 2
A-39	906	Ámbito 5.14.6 Ampliación El Calvario - UA-1 - Concreción de las cargas de urbanización	Se introduce un párrafo en el apartado "Instrumento de desarrollo" de las Condiciones e Instrucciones de la ficha de la Unidad de Actuación sobre la ejecución de la urbanización del Parque Urbano del Barranco del Bicho.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones
A-40	916	Ámbito 5.4.8 El Draguillo - María de La Paz - Reordenación de la gestión y ordenación. Subbdivisión del Ámbito en dos.	El Ámbito discontinuo 5.4.8 se subdivide en dos, desapareciendo la denominación actual del Ámbito: - Ámbito 5.4.8 El Draguillo - Ampliación 2. SUNCO, que consta de dos UA, que se han reordenado para integrar el SG de viario en la UA-1 y hacer cumplir el Ámbito con el artículo 36.1a.3 del TRLOTENC. - Ámbito 5.4.9 El Draguillo - Ampliación 2. SUNCNO, que se remite al correspondiente P.P., como en la fase anterior.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
				Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales
				Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones
				MOE: Cap. 3.3
				MOP: Cap. 6.3, Anexo 1 y Programa de Actuaciones
A-41	929	Ámbito 5.14.1 Núcleo El Sobradillo 1 - Redelimitación de parcela	Se modifica el límite de la parcela para ajustarlo a la realidad parcelaria. Debido a ello, se modifican las alineaciones de la manzana y también el Área.	Planos OP: Usos, Gestión y Zonas de Edificación
				Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
				Planos OE: Clasificación del Suelo y de Usos Globales
				MOE: Cap. 6
				MOP: Anexo 1
A-42	932.15105	Ámbito 5.10.1 Residencial La Gallega - Cementerio Sta. Catalina - Cambio de uso y zona de edificación	Se procede a modificar el uso del Cementerio de Santa Catalina, que figuraba dentro del Parque urbano, que lo rodea, pasándolo a Sistema General de Servicios Comunitarios (SG SER)	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación
				Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
				MOE: Cap. 3.4, pag. 121
A-43	Varias	Varios Ámbitos de las AE-2 y AE-3. Adaptación al art. 34.c del Txrf.	En cumplimiento del artículo 34 del Txrf se modifica la Zona de Edificación de algunas parcelas manteniendo la ordenación de la Adaptación Básica en los siguientes Ámbitos:	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación
				Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características

A.- RELACIÓN DE CAMBIOS DERIVADOS DE ALEGACIONES				
Nº	**Nº ALEGACIÓN**	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
			Ámbito 2.6.2., también en algunas remontas Ámbito 2.7.4., también en algunas remontas Ámbito 2.10.1. Ámbito 2.10.2. Ámbito 2.11.1. Ámbito 2.11.2. Ámbito 2.12.1. Se modifica también un uso de RC a Oficina. Ámbito 2.14.1. Ámbito 3.1.2.	Catálogo - Fichas 45, 46, 70,74,75
A-44	Varias	Varios Ámbitos - Modificación de la ordenación en Áreas colmatadas	En cumplimiento del artículo 34 del Txrf se introduce un texto con el título "Edificación catalogada" en las Condiciones e instrucciones de la ficha de las siguientes Ámbitos: Ámbito 2.6.2. Ámbito 2.7.3. Ámbito 2.7.4. Ámbito 2.7.5. Ámbito 2.11.1. Ámbito 2.14.1. Ámbito 2.14.2.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e instrucciones

5.2.2.- **Relación de errores subsanados advertidos en alegaciones.**

B.- RELACIÓN DE ERRORES SUBSANADOS ADVERTIDOS EN ALEGACIONES				
	Nº ALEGACIÓN	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
B-1	4	Ámbito 2.8.3 Cuatro Torres - Calles perimetrales Cementerio San Rafael y San Roque - Error en la alineación de manzanas	Se procede a ajustar las alineaciones de las manzanas que dan frente al viario peatonal perimetral al Cementerio según proyecto de urbanización aprobado. Se redelimita, por lo tanto en AESG.	Planos OP: Usos, Alineaciones y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características MOP: tablas AESG en programa de Actuaciones y texto nuevo peatonal pag. 54
B-2	29	Ámbito 2.6.2 Toscal Centro - Catálogo - Ficha 68 - Error en tipo de remonta no ajustada a licencia	En la ficha de la edificación catalogada se modifica el tipo de la remonta a Tipo C para adecuarla a licencia de edificación concedida.	Catálogo - Ficha 68 Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
B-3	32	Ámbito 2.7.5. Ángel Guimerá - C. Miraflores - Error en asignación de zona de edificación de manzana	Se procede a restituir la zona de edificación Ce-6.5 , antes, Ce-6.8, a la manzana, como figuraba en fases anteriores y que por error en la fase anterior se pasó a no específica.	Planos OP: Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características NOP: Ficha Ce-6.5
B-4	132	Ámbito 5.10.1 Residencial La Gallega - C. Bigupala - Error de alineación de manzana y calle	Se modifica el trazado de la calle Bigupala, adaptándola a la de la Adaptación Básica y, por lo tanto, también la alineación de la manzana. Ello implica la reducción de la superficie del sector colindante SSU 5.12. y la superficies de la AESL del viario.	Planos OP: Usos Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características Programa Actuaciones: tabla valoraciones
B-5	167	Ámbito 2.8.3. - Cuatro Torres - C. Castellón de La Plana - Error de alineación de manzana	Se corrige la alineación de la manzana, que por error se había situado sobre la línea del bordillo de la acera.	Planos OP: Usos Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
B-6	253	Ámbito 3.2.1 Los Gladiolos - Divina Pastora - AUD-2 - Error en la casilla del uso global característico en la ficha de la AUD	Se corrige el error en la casilla del uso global característico de la ficha de la AUD.	Fichero de Ordenación Urbanística: Características de la AUD
B-7	254	Ámbito 3.11.1. Nuevo Obrero - Error en la asignación del uso de una parcela	Se corrige el error modificando el uso a RC.	Planos OP: Usos Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características MOP: Cap. 6.3, Anexo 1
B-8	266	Ámbito 3.6.1 Las Cabritas - AUD 1 - Error de cifra de superficie en la ficha de la AUD	Se corrige el error, modificando la cifra de la superficie de edificabilidad máxima de uso residencial del apartado "Elementos vinculantes de la Ordenación" de las Condiciones e Instrucciones de la ficha de la AUD.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones
B-9	282	SSU 5.4 Los Lirios - Las Vistas - Error en el cálculo de la edificabilidad, concreción de la gestión y aumento de los plazos	Habiéndose calculado la edificabilidad del sector respecto a la superficie total, excluyendo los sistemas generales adscritos, se corrige, aplicándola sobre la totalidad. Ello conlleva la recomposición de prácticamente todos los números del	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones MOP: Cap. 6.3, 9.2 MOP: Programa de Actuaciones

B.- RELACIÓN DE ERRORES SUBSANADOS ADVERTIDOS EN ALEGACIONES				
	Nº ALEGACIÓN	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
			Cuadro de Características. Así mismo, se amplía a 4 años el primero de los plazos de la programación y se incluye en el apartado de "Condiciones de Ejecución de la Urbanización" la obligación de ejecución de los sistemas generales viarios a cargo de los propietarios.	MOP: Anexo 1
B-10	284	Ámbito 3.9.1 Complejo de Estudios Artísticos y Ámbito 3.5.1 Tristán - Error error en código de uso de dos parcelas - CEPSA.	Se corrige el error, eliminando la letra E del código del uso en las dos parcelas de ambos Ámbitos.	Planos OP: Usos Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
B-11	284	Ámbito 4.5 Los Llanos - Errores en los textos de la ficha del Ámbito y de la MOP - CEPSA	Se corrige el primer párrafo del apartado "Objetivo" y el de "Condiciones de Gestión urbanística", que hacían alusión a contenidos de la ficha de fases anteriores. En la MOP y en el Programa de Actuaciones se corrigen textos que hacían referencia a las mismas cuestiones.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones
				MOP: Cap. 2.4, 7.2 y Programa de Actuaciones
B-12	328	SSU 5.18 Curva de La Gallega - Errores en cifras del Cuadro de Características del sector y en zona de edificación	Se procede a restituir la edificabilidad correcta de la parcela ((G9/10), a sumar las edificabilidades y a calcular el coeficiente de edificabilidad y densidades. Así mismo se especifica la localización de la parcela de uso terciario / comercial / oficina y se establecen las condiciones de su ordenación en un párrafo del apartado "Condiciones específicas de la edificación"	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones MOP: Cap. 6.3, y 9.2
B-13	328	Ámbito 5.2.3 Litoral de Añaza - Errores en cifras de densidades del Cuadro de Características	Se procede a corregir las cifras de densidad.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
B-14	353	Ámbito 1.8.1 Cueva Bermeja - Ladera Este - Error por omisión de delimitar una AESL	Se procede a delimitar una AESL, que por omisión no figuraba, en la parte del Ámbito contigua al Parque Rural de Anaga para la ejecución de un aparcamiento para el servicio de la parte alta del barrio.	Planos OP: Gestión Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características MOP: Programa de Actuaciones
B-15	396	SSU-5.8 El Chorrillo Industrial - Errores en cifras del Cuadro de Superficies del sector	Se corrigen las cifras de superficie de suelo para la reserva legal de SL en el cuadro de características del sector.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
B-16	402	Ámbito 5.2.1. Añaza Alto - Error en la asignación de zona de edificación a una parcela	Se recupera la Zona de Edificación de fases anteriores (Ae-111) con el nuevo código Ae-79 para adaptarla a la ordenación de la licencia con la que fue edificada.	Planos OP: Zonas de Edificación NOP: Ficha Ae-79 Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
B-17	405	Ámbito 4.4.4 Manzanas Centrales de Cabo Llanos - Error en la gestión y en cifras del Cuadro de Superficies de la UART1	Se elimina el apartado "Gestión urbanística", al haber sido ya tramitadas las modificaciones señaladas y se elimina el último párrafo del apartado " Condiciones de ejecución de la urbanización". A la superficie edificable de la parcela Ae-42 le faltaban 33 m², que se le añaden.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones MOP: Anexo 1
B-18	408	Ámbito 2.6.2 Toscal-Centro - Error en el código de zona de	Se corrige el error, sustituyendo el código de Zona de Edificación Ce-3.14 por Ce-3.7 en los planos correspondientes, así como	Planos OP: Zonas de Edificación

B.- RELACIÓN DE ERRORES SUBSANADOS ADVERTIDOS EN ALEGACIONES				
	Nº ALEGACIÓN	UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO	CAMBIOS EN EL DOCUMENTO
		edificación tipología	el número de plantas de la ficha de la Zona de Edificación	
B-19	440	Ámbito 3.6.1 Las Delicias - Error en alineación de manzana	Se redelimita la manzana liberando una esquina de la misma de forma triangular, que hoy en día ya es viario. Se modifica el uso de este triángulo de SAS a viario.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación MOP: Programa de Actuaciones
B-20	452	Ámbito 2.6.2 Toscal Centro - Catálogo - Ficha 50.1 - Error por omisión de introducir remonta	Se admite una remonta de una planta tipo C alrededor del casetón existente.	Catálogo - Ficha 50.1 Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características Planos de Patrimonio: Arquitectónico y Urbano
B-21	456	Ámbito 3.2.2 Los Gladiolos - Institutos - Error en alineación interior de manzana	Por error, el fondo edificable de la parte de la manzana que da frente a la Avda. Benito Pérez Armas se había dispuesto con menos de 20 metros. Se corrige aumentándolo a esta cantidad como en la Adaptación Básica.	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
B-22	470, 471 y 930	Ámbito 5.7.1 Tíncer - Los Andenes - C. La Hornera - Error en alineación de manzana	Se procede a redelimitar la manzana, disponiendo la franja de espacio libre privado existente.	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
B-23	493	Ámbito 2.10.1 Rambla - Méndez Núñez - C. Méndez Núñez - Error en trama de zona de edificación	Se procede a colocar la trama de espacio libre privado en los jardines delanteros existentes en la manzana, que dan frente a la calle Méndez Núñez.	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
B-24	496	Ámbito 4.9.1 Las Moraditas 4.9.1 - Error de delimitación de AJ en PE	Se procede a eliminar la trama de uso de Área Ajardinada en el recinto que se debió dejar sin definir en el ámbito del Plan Especial, en el cual se deberán ordenar los espacios libres privados, la vía de acceso y los espacios libres públicos.	Planos OP: Usos y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características MOP: Programa de Actuaciones
B-25	497	Ámbito 2.7.5 Ángel Guimerá - Error en gestión. Sustitución de AUA por AUE	Se corrige el instrumento de gestión AUA por AUE, que es el que corresponde, en la manzana entre las calles Miraflores y Ramón y Cajal , dando frente a la calle Galcerán.	Planos OP: Usos, Gestión y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características de la AUE y Condiciones e Instrucciones MOP: Anexo 1
B-26	639	SSU-5.5 Costa Cardón - Error de cifras del Cuadro de Superficies del sector y en el texto sobre representación de Bien de Interés Cultural	Se corrigen las cifras del Cuadro de Superficie del sector para introducir las mismas que figuraban en la fase anterior y se concreta que la representación del BIC que se menciona en las Condiciones e Instrucciones de la ficha está en el Plano de Patrimonio Histórico correspondiente.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones MOP: Anexo 1
B-27	767	SR 5.9 Barranco Marrero - Paraje El Mocán - Error en categorización de SR	Por error, este área se había categorizado como suelo rústico de protección paisajística, cuando realmente contiene una alta potencialidad agrícola.	Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales MOE: Cap. 9 y Anexo 1
B-28	932.15106	Ámbito 1.10.5 Puente de Valleseco Sitio Histórico - Error en el texto sobre representación de Bien	Se concreta que la representación del BIC que se menciona en las Condiciones e Instrucciones de la ficha está en el Plano de Patrimonio Histórico correspondiente.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones

B.- RELACIÓN DE ERRORES SUBSANADOS ADVERTIDOS EN ALEGACIONES				
	Nº ALEGACIÓN	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
		de Interés Cultural		
B-29	932.15122	Ámbito 2.14.1 Salamanca Rambla - Cinema Victoria - Error en la asignación del uso de la parcela	Por error no se había designado el uso terciario a la parcela del Cinema Victoria. Se corrige.	Planos de OP: Usos Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
B-30	9	Ámbito 4.9.2 Taco Industrial - Errores en cifras de la Ficha nº47 de Aparcamientos	Se corrigen las cifras de edificabilidad y nº de plazas de aparcamientos en la ficha	Fichero de Aparcamientos: Ficha 47

5.2.3.- **Relación de cambios derivados de instrucciones.**

C. RELACIÓN DE CAMBIOS DERIVADOS DE INSTRUCCIONES			
Nº	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
C-1	SSU 5.7 Parque Tecnológico - Inclusión de la ordenación pormenorizada del sector	Se recoge la ordenación pormenorizada completa del sector, aprobada según Decreto 253/2010, de 16 de diciembre, en el Tomo 2.3 – "Documentación complementaria de ordenación pormenorizada del sector SSU-5.7 Parque Tecnológico."	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadro de Características y Condiciones e Instrucciones
			Tomo 2.3 – "Documentación complementaria de ordenación pormenorizada del sector SSU-5.7 Parque Tecnológico."
C-2	Ámbito 1.6.3.b El Suculum Ampliación - Reordenación de la gestión del Ámbito	Se divide el Ámbito discontinuo en tres, dos de ellos de escasa entidad, reordenándolos; todo ello, a los efectos de cumplir con el art. 36.1a.3 del TRLOTENC.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
			Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones
			MOE: Cap. 3.3
			MOP: Cap. 6.3 y Anexo 1
C-3	Ámbito 1.7.4. A La Ladera A - Reordenación de la gestión del Ámbito	Se divide el Ámbito en dos, ambos de escasa entidad, reordenándolos; todo ello, a los efectos de cumplir con el art. 36.1a.3 del TRLOTENC.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
			Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones
			MOE: Cap. 3.3
			MOP: Cap. 6.3 y Anexo 1
C-4	Ámbito 1.10.3 El Rebolado - La Diana - Reordenación de las UA del Ámbito	Se reordenan las dos UA que conforman el Ámbito, disminuyendo la edificabilidad y aumentando espacios libres y dotaciones para cumplir con el art. 36.1a.3 del TRLOTENC, sin poder considerarse Ámbito de escasa entidad, ni de régimen transitorio.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
			Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones
			MOP: Anexo 1
C-5	Ámbito 3.3.3 Barranquera Cuchillitos - Reordenación de la gestión del Ámbito	Se divide el Ámbito en tres y se mantiene la ordenación. Uno de ellos, con el mismo número se hace coincidir con la UART1. Los otros dos se hacen coincidir con las otras dos UA y se consideran Ámbitos de escasa entidad, a los efectos de cumplir con el art. 36.1a.3 del TRLOTENC.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
			Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales
			Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones
			MOE: Cap. 3.3
			MOP: Cap. 6.3, Anexo 1 y Programa de Actuaciones
C-6	Ámbito 3.11.4 Nuevo Obrero - Sombrita - Reordenación de la gestión del Ámbito	Se recategoriza el Ámbito a SUCO, por entender que cumple con el art. 51.1a del TRLOTENC.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
			Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales
			Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones
			MOE: Cap. 3.3
			MOP: Cap. 6.3, Anexo 1 y Programa de Actuaciones
C-7	Ámbito 5.4.3 Draguillo - Carretera Gral. del Sur - Reordenación de la gestión del Ámbito	El Ámbito 5.4.3 estaba integrado por las UA-1, UA-2 y UA-3 y UART-1. Esta última equivale a la UA-SO 129 de la Adaptación Básica, que tiene acreditado el régimen transitorio en el informe de la gerencia que se aporta en el capítulo 5 del Tomo II.2	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación
			Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales
			Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y

C. RELACIÓN DE CAMBIOS DERIVADOS DE INSTRUCCIONES			
Nº	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
		"Memoria de la Información Pública". El resto del Ámbito se recategoriza a SUCO, por entender que cumple con el art. 51.1a del TRLOTENC, pasando a formar parte del Ámbito 5.4.1.	Condiciones e Instrucciones MOE: Cap. 3.3 MOP: Anexo 1 y Programa de Actuaciones
C-8	Ámbito 5.4.6 El Pescador 2 - Reordenación de la gestión del Ámbito	El Ámbito pasa a categorizarse como SUNCNO, que se desarrollará mediante el correspondiente P.P., manteniendo los mismos parámetros y debiendo cumplir con el art. 36.1a.3 del TRLOTENC, sin poder considerarse Ámbito de escasa entidad.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones MOE: Cap. 3.3 MOP: Cap. 6.3, Anexo 1 y Programa de Actuaciones
C-9	Ámbito 5.7.4 Tíncer Bajo - Reordenación de las UA del Ámbito para su cumplimiento con el art. 36.1a.3 del TRLOTENC	Se reordenan las cuatro UA que conforman el Ámbito, disminuyendo la edificabilidad y aumentando espacios libres y dotaciones para cumplir con el art. 36.1a.3 del TRLOTENC, sin poder considerarse Ámbito de escasa entidad.	Planos OP: Usos, Alineaciones y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones MOP: Anexo 1
C-10	Ámbito 5.8.5 Avda. Las Hespérides - Reordenación del Ámbito para asimilar su ordenación a la Adaptación Básica	Se procede a reordenar este Ámbito, volcando la ordenación de la Adaptación Básica, por lo que se elimina la UA, al proceder, la parte situada por encima de la avenida, del Plan Parcial del Polígono del Rosario, con lo que se pasa a suelo urbano consolidado en el Ámbito 5.8.1B. La otra, situada por debajo de la misma, pasa a ser AESG-PUia, como los terrenos colindantes y se integra en el Ámbito 5.8.2B.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones MOP: Anexo 1
C-11	Ámbito 5.11.2 El Pilar - El Chorrillo - Reordenación de la gestión del Ámbito	Se divide el Ámbito en dos. Uno contiene la antigua UA-1, que pasa a categorizarse como SUNCNO, a desarrollarse mediante el correspondiente P.P., debiendo cumplir con el art. 36.1a.3 del TRLOTENC, sin poder considerarse Ámbito de escasa entidad. (Ámbito 5.11.8) El otro Ámbito contiene la antigua UA-2, que mantiene la ordenación, considerándose como Ámbito de escasa entidad, a los efectos de cumplir con el art. 36.1a.3 del TRLOTENC. (Ámbito 5.11.2)	Planos OP: Usos, Gestión y Zonas de Edificación Planos OE: Clasificación del suelo y Usos globales Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones MOE: Cap. 3.3 MOP: Cap. 6.3, Anexo 1 y Programa de Actuaciones
C-12	Ámbito 5.17.6 Llano del Moro-Colegio - Reordenación de la gestión del Ámbito	Se mantienen las dos unidades, procediendo a reordenarlas para el cumplimiento del art. 36.1a.3 del TRLOTENC., aumentando espacios libres públicos. Se ajusta también ligeramente el límite de ambas unidades a la realidad parcelaria.	Planos OP: Usos, Gestión, Alineaciones y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características y Condiciones e Instrucciones MOP: Anexo 1

5.2.4.- **Relación de adaptaciones normativas.**

D. RELACIÓN DE ADAPTACIONES NORMATIVAS			
Nº	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
D-1	NOP - Concreción de la determinación de un artículo	Se modifican varios apartados del artículo 2.1.7 de las NOP, para establecer una regulación más concreta sobre los ámbitos de escasa entidad.	NOP: art. 2.1.7
D-2	NOP - Concreción de la determinación de un artículo	Se modifica el apartado 1 del artículo 2.5.4 de las NOP, para asimilar el texto al RGESPC.	NOP: art. 2.5.4
D-3	NOP - Concreción de la determinación de un artículo	Se modifica el apartado 1 del artículo 2.5.5 de las NOP y se elimina el segundo para asimilar el texto al RGESPC.	NOP: art. 2.5.5
D-4	NOP- Concreción en la determinación de un artículo	Se modifica el apartado 5c) del artículo 3.5.12. de las NOP, para introducir la misma regulación que en el planeamiento vigente sobre los cuerpos volados.	NOP: art. 3.5.12., ap. 5c)
D-5	NOP - Regulación del desarrollo de la ejecución en Zona de Edificación A-D	Se complementa el artículo 4.4.9 de las NOP con un nuevo apartado, 5, para determinar que en la Zona de Edificación A-D, sólo aplicable a usos dotacionales será obligatoria la realización de E.D. para el desarrollo de parcelas no edificadas, que no sean SG.	NOP: art. 4.4.9., ap. 5
D-6	NOP - Concreción en la determinación de un artículo	Se modifica el artículo 5.2.5. de las NOP. La disposición de usos compatibles no puede desvirtuar el uso de vivienda protegida. Se introducen varios cambios al respecto en este artículo. De esta manera se adapta a lo que se recoge en la matriz de usos.	NOP: art. 5.2.5.
D-7	NOP - Concreción en la determinación de un artículo	Se modifica el apartado b) del artículo 5.2.6. de las NOP. Se añade una frase para establecer que con la calificación de vivienda protegida no existen usos alternativos. De esta manera se adapta a lo que se recoge en la matriz de usos.	NOP: art. 5.2.6., ap b)
D-8	NOP - Regulación de compatibilidades de usos en el de dotación y equipamiento recreativo	Se introducen dos párrafos en los apartados f y g del art. 5.7.4 para regular los usos compatibles en los de dotación y equipamiento recreativo.	NOP: art. 5.7.4., ap f) y g)
D-9	Ámbitos SUNC, Sectores y Asentamientos rurales - Modificación de la remisión a un artículo del RGESPC	En el texto de Observaciones de la fichas de los Ámbitos de SUNC, de los todos los sectores y de todos los asentamientos rurales se modifica la alusión al artículo 40 del RGESPC por el 39 y 40 RGESPC.	Fichero de Ordenación Urbanística: Condiciones e Instrucciones

5.2.5.- **Relación de errores subsanados detectados por el equipo redactor o por la Gerencia Municipal de Urbanismo.**

E. ERRORES SUBSANADOS DETECTADOS POR EL EQUIPO REDACTOR O POR LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO			
Nº	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
E-1	NOP- Error en la numeración de apartados	Se corrige el artículo 5.2.3. de las NOP. En la versión anterior había un apartado sin contenido. Se renumeran los apartados.	NOP: art. 5.2.3.
E-2	NOP: Error al mantener la necesidad de Estudio de Detalle en Zonas de Edificación Ae ubicadas en AUD	Se corrige el error eliminando de las Zonas de Edificación Ae-18, Ae-21, Ae-23 y Ae-53, ubicadas en AUD, la necesidad de tramitar E.D. al tenerse ya que desarrollar la AUD mediante PE.	NOP: Fichas Ae-18, Ae-21, Ae-23 y Ae-53
E-3	NOP - Error en parámetros de Zona de Edificación	En la Zona de Edificación A-R1 la ocupación máxima que se señala es errónea. Indica 50% y debe ser 40% por tener que coincidir con la Abierta del Plan General de 1957.	NOP: Ficha A-R1
E-4	Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas - Error en cifras del Cuadro de Superficies	Las superficies de los sistemas generales del cuadro eran erróneas. Se corrigen.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
E-5	Ámbito 2.4.4 La Alegría - Puerto - Error en la asignación de usos de parcela en Zona Portuaria	En el Cuadro de Características del Ámbito se corrige el uso de la parcela en Zona de Edificación Ce-24.1, unificándolo en el de Oficina, tal y como figura en el Plan Especial del Puerto.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
E-6	Ámbito 2.8.3 Cuatro Torres - Colegio La Salle - Error de asignación de la Zona de Edificación	Por error en el documento anterior se la asignó la Zona de Edificación Mantenimiento de la Edificación a la parcela del Colegio La Salle. Se procede a restituir la Abierta específica que se le había asignado en fases anteriores con el código actualizado Ae-78.	NOP: Ficha Ae-78 Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características Planos OP: Zonas de Edificación
E-7	Ámbito 2.11.2 - Duggi - Error en gestión. Eliminación de una AUD	Como consecuencia del resultado del proceso de recomposición de los instrumentos de gestión en suelo urbano consolidado, que se llevó a cabo en la fase anterior del documento, la manzana entre la calle Castro y Duggi, que da frente al Barranco de Santos, debió mantener las condiciones del planeamiento vigente y haberse eliminado cualquier tipo de instrumento, lo cual no fue llevado a efecto, por error. Se ha procedido a su corrección, eliminando la AUD delimitada y retrotrayendo la ordenación a la de la Adaptación Básica.	Planos OP: Usos, Gestión y Zonas de Edificación Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características MOP: Capítulo 2.6
E-8	Ámbito 2.13.9 Salamanca Alta - Error en cifras del Cuadro de Características del Ámbito	El Ámbito tenía asignado algunas superficies erróneas y sobre todo en lo que atañe al SG Viario, SG Libre de Protección y SL Docente, que no existe, que se corrigen.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
E-9	Ámbito 3.9.1 Complejo de Estudios Artísticos - Error por omisión de código de zona de edificación en plano y de ficha en las NOP.	Se procede a corregir el error, Incluyendo en el plano de Zonas de Edificación el código correspondiente Ae-18 (Ae- 102, en las fases anteriores) y a introducir en las NOP la ficha Ae-18 con el contenido idéntico a la Ae-102 de las fases anteriores, eliminando la necesidad de Estudio de Detalle al ubicarse en una AUD, que se desarrolla mediante PE.	Planos OP: Zonas de Edificación NOP: Ficha Ae-18
E-10	Ámbito 4.4.4 Manzanas Centrales 4 y 1 de Cabo Llanos - Error en la asignación de usos de parcela en Zona Portuaria	En el Cuadro de Características del Ámbito se corrige el uso de la parcela en Zona de Edificación Ae-48, unificándolo en el de Terciario, tal y como figura en el Plan Especial del Puerto.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
E-11	Ámbito 4.9.1 Las Moraditas -	Se procede a delimitar una AESL, que por	Planos OP: Gestión

E. ERRORES SUBSANADOS DETECTADOS POR EL EQUIPO REDACTOR O POR LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO			
Nº	**UBICACIÓN Y RESUMEN DEL CAMBIO**	**DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO**	**CAMBIOS EN EL DOCUMENTO**
	Error por omisión de delimitar una AESL	omisión no figuraba, en la parte del Ámbito contigua al ámbito del Plan Especial para la creación de área ajardinada.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
			MOP: Programa de Actuaciones
E-12	Ámbito 5.4.7 Draguillo - Plaza - Error en cifras del Cuadro de Características del Ámbito	Se corrigen cifras de superficie de sistemas locales y la superficie de la reserva legal mínima, que eran erróneos.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
			MOP: Anexo 1
E-13	Ámbito 5.15.3 La Gallega Alta - Error en cifras del Cuadro de Características del Ámbito	El Ámbito tenía asignado un nº de viviendas erróneo, que se corrige.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
E-14	Ámbito 5.15.4 La Gallega Alta - Camino Toledo - Error en cifras del Cuadro de Características del Ámbito	Se corrige la cifra de superficie de la reserva legal mínima, que era erróneo.	Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
E-15	A.R. 2.1 Lomo Las Casillas - Error en la delimitación del AR	Se incluye en el área del asentamiento una parcela que tiene ya otorgada licencia de edificación en base a la Adaptación Básica.	Planos OE: Clasificación del Suelo y de Usos Globales
			Planos OP: Usos y Zonas de Edificación
			Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características
E-16	Catálogo - Ficha 300 - Error en la ubicación de la parcela en los planos	En el plano de situación estaba mal ubicada la parcela. Se corrige	Catálogo - Ficha 300
			Planos OP: Usos y Zonas de Edificación
			Planos de Patrimonio: Arquitectónico y Urbano
			Fichero de Ordenación Urbanística: Cuadros de Características

6.- Documento para la Aprobación Definitiva V (Abril 2012)

6.1.- Contestación al Dictamen de la Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (3 de junio de 2011).

Gobierno de Canarias

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA E INVIABILIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. EXP.2007/0525

La Ponencia Técnica Occidental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 3 de junio de 2011, acordó por unanimidad de los presentes con derecho a voto, elevar al Pleno de la COTMAC el siguiente DICTAMEN:

PRIMERO.- No atender al contenido de los escritos presentados ante esta Consejería en el trámite de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife por los motivos expuestos en los informes emitidos y que constan en el expediente.

SEGUNDO.- Declarar la inviabilidad del sometimiento del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife al procedimiento de evaluación ambiental en la forma autorizada por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2006, de 28 de abril, en relación con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 30/2007 por el que se modifica el Reglamento de Procedimientos, y por los motivos expuestos en los informes emitidos y que constan en el expediente.

TERCERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE Y DE FORMA PARCIAL, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2 c) del Texto Refundidos de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, **EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE** (Expte.2007/0525), a excepción de los ámbitos que se señalan en el Dispositivo siguiente, y a reserva de que se subsanen las observaciones que se enumeran a continuación, supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento.

1.- En los Planos de Clasificación del Suelo y Categorías y respecto a los SUCO-IC de los Conjuntos Históricos de El Toscal, Antiguo Santa Cruz y Barrio de Los Hoteles, y los Sitios Históricos Muelles y Naves Carboneras de Valleseco, Molino de Barranco Grande y Molino de Cuevas Blancas, al remitirse su ordenación a un Plan Especial de Ordenación, se debe eliminar la palabra ordenado

Se ha procedido a corregir el plano de Clasificación y Categorías del Suelo y la Memoria de Ordenación Estructural (MOE), que son los documentos en los que existía la contradicción mencionada, pasando a denominar SUC-IC a los Ámbitos que les corresponde.

2.- Cuantificación de Sistemas Generales de Espacios Libres: Se debe corregir el error existente en la tabla del apartado 6.3 de la Memoria de Ordenación, puesto que la superficie computable debe ser de 2.280.216 m2s. Asimismo, se debe incorporar a la Memoria de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación el cuadro remitido por el Ayuntamiento en el que se incorpora la relación de Sistemas Generales de Plazas y Parques relacionados en el Plan General de Ordenación, pero no computados a efectos del cumplimiento de estándares.

Se ha procedido a corregir el error en el capítulo 6.3 de la Memoria de Ordenación Estructural, aplicando para el cálculo del estándar de sistemas generales de parques y plazas por habitante, que debe cumplirse por aplicación del artículo 32.7a del TRLOTENC, la superficie correcta del conjunto de dichos sistemas generales computables a tal fin y para más claridad se ha incorporado en dicho capítulo una tabla en la que se indican cuales los que no deben ser computables para este cálculo.

3.- Se debe coordinar el cálculo de los Sistemas Generales de Espacios Libres, con la proyección de población que se prevé en el documento.

En el capítulo 6.3 de la Memoria de Ordenación Estructural, se ha procedido a corregir el cálculo de los Sistemas Generales de Espacios Libres con la Proyección de población que se prevé en el documento. Para el año 2022.

4.- Se detectan contradicciones en la Parte II del Programa de Actuaciones, apartado 2.2.(Tomo 2.1.1.A) y el Anexo en el que se contiene la relación de las fincas y propietarios afectados, en la relación de los propietarios afectados por las Actuaciones de Ejecución de Sistema General, ya que por un lado se indica que el suelo a obtener es de titularidad pública y en el Anexo se contiene una relación de propietarios particulares.

Se ha procedido a corregir la titularidad de las AESG de la tabla de valoración 1.3, página de la 31 a la 41 (anteriormente 2.2), la relación de fincas afectadas por UA a ejecutar por el sistema de expropiación y por AESG del Anexo, página 111, del Programa de Actuaciones, tomo 2.1.1.A, así como la valoración de la obtención de suelo en aquellas que no son de titularidad pública, según los criterios que se establecen en el apartado 1.2., página 28.

Así mismo se ha procedido a dividir la relación de fincas afectadas en tres tablas:

- Relación de fincas afectadas por Unidades de Actuación a ejecutar por el sistema de expropiación.

- Relación de fincas afectadas por las Actuaciones de Ejecución de Sistema General de carácter municipal.

- Relación de fincas afectadas por las Actuaciones de Ejecución de Sistema General de carácter supramunicipal, ésta sólo a título informativo según se justifica en la memoria de dicho Anexo.

5.- Se debe fijar claramente la titularidad pública o privada de los suelos, y corregir el error existente ya que no todas las actuaciones recogidas en el apartado 2.2. se desarrollan en el Anexo (actuaciones en los ámbitos 1.7.1. Casco de San Andrés, 2.7.3. Centro-Plaza de España, 2.7.4 Constructora, etc.)

En el Anexo del Programa de Actuaciones, tomo 2.1.1.A, se recogen la relación de fincas afectadas por las Actuaciones de Ejecución de Sistema General (AESG) en suelos de titularidad privada, por lo tanto, aquellos que se desarrollan en suelo público no aparecen en este Anexo. Todo ello, según se refleja en artículo 142 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. La relación completa de AESG se localiza en el apartado 1.3, páginas 31 a la 41.

6.- Respecto a la Gestión Urbanística y a la Programación, se constata que en el estudio Económico – Financiero no se refleja la asunción expresa por parte del Ayuntamiento de todas las indemnizaciones provenientes de vinculaciones singulares o de responsabilidad patrimonial o de cualquier otra índole derivadas de este Plan General de Ordenación.

A esta observación se contesta en un nuevo capítulo en el Programa de Actuaciones, tomo 2.1.1.A, página 116, capítulo 7 de título: " Indemnizaciones por Vinculaciones singulares y responsabilidad patrimonial".

7.- Al tratarse de ámbitos de planeamiento remitido a los que el Plan General de Ordenación le otorga unas condiciones de edificabilidad máxima y superficie de suelo mínima, no parece procedente dar determinaciones concretas en la Normativa de Ordenación Pormenorizada a las distintas tipologías específicas

Gobierno de Canarias
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente

se pueden desarrollar en cada Actuación de Dotación. (Y que se pueden leer en los planos de ordenación pormenorizada, debajo de la trama de ámbitos sujetos a Plan Especial de Ordenación).

Estas zonas de edificación específicas, que se asignan a parcelas concretas en ámbitos de AUD, aunque su aplicación no es de carácter vinculante, sí constituyen una importante orientación para la comprensión de la ordenación indicativa prevista en el Plan General para la ciudad y una ayuda para la concepción de la ordenación que finalmente se defina en el instrumento de desarrollo correspondiente, el cual, en todo caso, siempre podrá utilizarla. Por lo tanto, se entiende que deben permanecer como tales en las Normas de Ordenación Pormenorizada, pero incorporándole un texto en las Observaciones, indicando el carácter indicativo de las mismas.

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.

Se ha procedido a subsanar los sistemas de ejecución de las AUD en el Programa de Actuación del tomo 2.1.1.A. El sistema de ejecución y el programa temporal de las AUD se localizan en el apartado 3.4.3 (de la 2ª parte), páginas 98 y 99, en el cual aparecen dos cuadros, uno para la iniciativa de ejecución privada y otro para los de iniciativa pública. Además, en las fichas correspondientes a AUD de ejecución pública por cooperación se explica la decisión de esta iniciativa: "La justificación de la elección del sistema de ejecución público por cooperación se basa en las circunstancias de la propia actuación cuyo objetivo preferente es la reposición de viviendas pertenecientes a promociones de iniciativa pública y que requieren de una renovación integral para lo que se facilita dicho proceso a través de la ordenación incorporada debiendo realizarse a través de las empresas públicas de viviendas."

9.- En el fichero de ordenación urbanística se deben eliminar las determinaciones para las Actuaciones Urbanísticas Específicas por las que se exige la cesión de los terrenos y urbanización de los sistemas locales, con carácter previo a la edificación lucrativa en suelo urbano consolidado.

La referencia en las fichas de las Actuaciones urbanísticas específicas en suelo urbano consolidado (AUE) a la cesión de suelo y urbanización de sistemas locales (se entiende, de viario y espacios libres públicos) se hace con respecto a los objetivos de tales actuaciones. No obstante, atendiendo a la observación realizada, se modifica el texto de las fichas de las AUE, con el fin de eliminar que se entienda como exigencia la cesión de los terrenos de los sistemas locales con carácter previo a la edificación, incorporando una remisión expresa a la aplicación de lo dispuesto desde el artículo 187 al 190 y siguientes del RGESPC.

10.- Programa de Actuación:

1.- Se detectan en el Fichero de Ordenación Urbanística AESG y AESL que no están recogidas en el Programa de Actuaciones (Como ejemplo, entre las AESL, se mencionan todas las ubicadas en los asentamientos rurales).

Se ha procedido a revisar todas las AESL y AESG del documento para introducirlas en la Relación y Valoración de AESL y AESG, apartados 1.3 y 2.3 del Programa de Actuaciones. Así mismo se ha procedido a incluir las AESG y AESL de los Asentamientos Rurales dentro de los cuadros de las valoraciones de éstos, situados en el Programa de Actuaciones, tomo 2.1.1.A, apartados 1.3 y 2.3, de la 2ª parte del documento, páginas de la 39 a la 40 en el caso de las AESG y de la página 62 a la 64 para las AESL.

2.- En cuanto a las AESL se ha realizado una valoración económica para la obtención del suelo de todas las actuaciones. Se han detectado varias de ellas donde el suelo debe ser público al proceder de suelos de cesión de antiguos suelos urbanizables (P. ej. Plan Parcial Glasor o Acorán). A su vez, se recogen unas actuaciones en el ámbito 5.11.2 El Pilar- El Chorrillo el cual, en el presente documento, es un suelo urbano no consolidado sujeto a desarrollo mediante un plan parcial.

Se ha procedido a corregir la titularidad del suelo, así como la valoración que corresponde a las AESL. Se ha creado un nuevo apartado para definir los criterios de valoración de las AESL. Se localizan en el tomo 2.1.1.A, Programa de Actuaciones, apartado 2.2, página 44 (de la 2ª parte del documento).

3.- No se han valorado los instrumentos de ordenación de iniciativa pública.

En el capítulo 5 "Valoración de la redacción de Planes Especiales de iniciativa pública" (páginas 107-109) del Programa de Actuaciones, se ha procedido a recoger la valoración económica de los instrumentos de ordenación de iniciativa pública.

4.- No se han estimado económicamente los ámbitos de SUNCO cuyo sistema de ejecución sea Público por Expropiación. Se detectan, al menos, los siguientes: 4.9.4 Parque Montaña de Taco ó 5.9.3 Parque de la Monja.

Se ha procedido a valorar económicamente los SUNCO con sistema de ejecución pública por expropiación. Esta valoración se encuentra en el apartado 4, páginas 105 y 106 (de la 2ª parte) del Programa de Actuaciones, tomo 2.1.1.A.

11.- Respecto al Programa de Actuación-Parte I (Tomo 2.1.1 A) se deben corregir las contradicciones existentes en el mismo y con el resto del documento. Así como:

Se ha procedido a corregir y modificar las contradicciones que aparecen en la parte I del Programa de Actuaciones, así como las contradicciones respecto al resto del documento.

1.- Se detectan Sistemas Generales que no han sido recogidos.

Se ha procedido a incluir los AESG que faltan en el Programa de Actuaciones, apartado 1.3, página de la 31 a la 41. Además se ha procedido a revisar y, en su caso, a rectificar las contradicciones que sobre sistemas generales existían en el Fichero Urbanístico, planos y Programa de Actuaciones.

2.- No se ha realizado la estimación económica de las unidades de actuación de gestión pública por expropiación del PGO como se puede apreciar para los ámbitos 5.2.4 Parque Marítimo de Añaza y 5.9.3 Parque de La Monja.

Se ha procedido a valorar económicamente las Unidades de Actuación con sistema de ejecución pública por ejecución. Esta valoración se encuentra en el apartado 4, páginas 105 y 106 (de la 2ª parte) del Programa de Actuaciones, tomo 2.1.1.A.

3.- Se detectan AESL que no están recogidas en el Programa de Actuaciones si bien las que se reflejan en éste se encuentran valoradas económicamente. Las AESL ubicadas en los asentamientos rurales siguen sin contemplarse. En cuanto a la valoración de la obtención del suelo, en el presente documento se ha realizado una valoración al respecto si bien, se han detectado varias de ellas donde el suelo debe ser público al proceder de suelos de cesión de antiguos suelos urbanizables.

Se ha procedido a recoger en el tomo 2.1.1.A del Programa de Actuaciones todas AESL, siguiendo los criterios de valoración del apartado 2.3 (de la 2ª parte del documento) así como a subsanar los errores de titularidad del suelo observados. Se incluyen en la tabla de valoración de las AESL, apartado 3.3, las AESL de los Asentamientos Rurales.

12.- *Ámbito 1.8.2. Cueva Bermeja Ladera Oeste.*- Respecto a la fábrica de cemento, se deja fuera de ordenación a partir de 12 años, hecho que no es admisible por cuanto que si su uso es incompatible con el residencial lo es desde ahora y no dentro de 12 años (que por otro lado es la programación límite del PGO). En cualquier caso, puesto que se ubica la misma dentro del SG del Puerto, será el PEO del Puerto el que establezca las determinaciones que le sean de aplicación.

En el Ámbito 1.8.2 se ha decidido modificar el uso Industrial/terciario, que hasta la fecha estaba asignado por esta Revisión a la parcela ocupada por la fábrica de cemento, a Industria de producción, de igual manera que lo hace l Plan Especial de Ordenación de los Espacios Portuarios, y a eliminar su condición de Actuación diferida, con el objeto de subsanar la observación de la ponencia técnica de la COTMAC.Para ello, se ha procedido a modificar el uso el plano de Usos y el texto del apartado correspondiente en las Condiciones de desarrollo de la Ordenación de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito, en el sentido que se indica en dicha observación.

13.- **Ámbito 1.10.5. Puente de Valleseco-Sitio Histórico:** Se deben incluir como recomendaciones las determinaciones que da el Plan General de Ordenación al Plan Especial del Bien de Interés Cultural.

El desarrollo del Ámbito 1.10.5 "Puente de Valleseco - Sitio Histórico" se realizará a través de un Plan Especial de Protección.

Se ha procedido a establecer como recomendación las determinaciones incluidas en el apartado "Instrumento de desarrollo" de la ficha del Ámbito 1.10.5. y como indicativa la ordenación establecida en los planos de ordenación y en dicha ficha.

También se ha procedido a cambiar la denominación del BIC por la de "Conjunto de Muelles, Almacenes, Varaderos y Puente del Barranco y Playa de Valleseco", según se justifica en el apartado I-G.5 de la RELACIÓN DE MODIFICACIONES DERIVADAS DE NUEVA LEGISLACIÓN SOBREVENIDA, DE SENTENCIAS JUDICIALES O DE INSTRUCCIONES EMITIDAS POR LA GERENCIA. (Ver fila 2 del cuadro del Capítulo 7.2 de este Tomo II.1.)

14.- ***Ámbito 1.10.3. El Rebolado – La Diana (Nuevos ámbito 1.10.2. y 1.10.3.)*** Se debe corregir el error en el coeficiente de edificabilidad y asignarle el que figura en el Proyecto de Reparcelación aprobado y que es de 1,50 m²c/m²s.

Se verifica el error en el Ámbito 1.10.3, observándose que las alineaciones de las manzanas del Ámbito no se correspondían con las del Proyecto de Reparcelación. Se ha procedido, por lo tanto, a trasladar a los planos de Ordenación Pormenorizada del PGO las alineaciones del Proyecto de Reparcelación aprobado, para que dicho ámbito disponga de la edificabilidad correspondiente de 1,50m²c/m²s, tal y como se puede verificar en la ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito.

15.- **Ámbito 2.4.1. La Alegría – Tahodio.-** El área que se ubica en el ámbito del plan de utilización de espacios portuario (2.4.4.) debe señalar que su ordenación es meramente indicativa. Por otro lado, hay que suprimir cualquier alusión a la cesión del aprovechamiento urbanístico en el ámbito del Sistema General.

El Ámbito al que debe hacer referencia esta observación es el 2.4.4 "La Alegría - Puerto".

En esta ficha, así como en todas las que se refieren a áreas portuarias, se incluye un apartado denominado "Alcance de las determinaciones de ordenación", en el que se indica que las determinaciones de ordenación y las calificaciones de uso establecidos por el PGO en la zona de servicio del Puerto son meramente indicativas y e integrantes del uso global de sistema general portuario.

En cuanto a la cesión del aprovechamiento urbanístico se elimina de la ficha el párrafo denominado "Cesión obligatoria", que se había mantenido por error.

16.- **Ambito 2.8.3. Cuatro Torres.-** El Cabo es un área saturada, donde el planeamiento vigente supera los 13.000 m²c de edificación residencial. Sin embargo, hay una parcela junto al cementerio de San Rafael que

Edificio de Usos Múltiples I, planta 6ª, Avda. Anaga nº35
Tels. 922.922.454 – Fax. 922.475.986
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

2

C/. Profesor Agustín Millares Carló, 18 – 5ª
Tel. 928 306550 - Fax: 928 306560
35071 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Gobierno de Canarias
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente

en la Adaptación Básica era Equipamiento Sanitario y, ahora, es C-4, con el uso Residencial Colectiva. Se deberá corregir y mantener como en la Adaptación Básica.

Para no incrementar la edificabilidad residencial del Área 2.8, que se encuentra saturada, se ha procedido a cambiar el uso de la parcela en cuestión, situada junto al cementerio de San Rafael y San Roque al de oficina. En una alegación presentada por los propietarios en trámite anterior solicitaban el cambio de uso a residencial o terciario.

17.- ***Ámbito 2.10.6. Los Hoteles - Plaza de Los Patos.-*** Puesto que el ámbito pertenece al BIC de Los Hoteles, se debe eliminar el carácter vinculante de la determinación incluida en el fichero de aparcamientos que mantiene la determinación de ejecutar el que está en la parcela del Colegio Hispano-Inglés.

Se trata de un error, pues las correcciones que se debieron realizar en el documento anterior quedaron reflejadas en la Memoria de Ordenación Pormenorizada, pero no en el Fichero de Aparcamientos. Esto se debió a que en el momento de la edición final del documento no se modernizó este archivo con los cambios, entre otros, el que es objeto de esta observación.

18.- ***Ámbito 2.11.1 Rambla de Pulido y 2.11.2. Duggi.-*** La remisión que se realiza a la tramitación de un Estudio de Detalle para la manzana que se encuentra por encima de la Iglesia(Porlier/ General Serrano/ Castro/ Benavides) no se refiere a una manzana completa o unidad urbanística equivalente, debiendo plasmarse además en el plano de gestión.

Se ha procedido a eliminar de la ficha de la Zona de Edificación Ce-4.2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada la observación sobre la necesidad de tramitar un estudio de detalle para su ordenación volumétrica. Será pues el proyecto de edificación el que la defina.

19.- ***Ámbito 3.1.2 La Granja.-*** Se trata de un área saturada en la que se superan los 13.700 m²c de edificabilidad residencial por Hectárea. Sin embargo, el documento que ahora se analiza, incrementa esta edificabilidad. En la Adaptación Básica se plantea una Unidad de actuación (UA-LS 2) con la tipología Ciudad Jardín, tres plantas de altura máxima y una ocupación máxima del 33 % (lo que implica una edificabilidad de 0.99 m²c/m²s). Sin embargo, el PGO que se tramita propone una edificabilidad de 1.60 m²c/m²s, con destino residencial. Se deberá corregir y mantener como en la Adaptación Básica.

Por error, en el documento de diciembre de 2010 se dispuso entre las subsanaciones a realizar el de retrotraer la ordenación de estas parcelas de la manzana situada entre las calles Luis de la Cruz y El Greco a la situación de la fase de del 2009 de esta Revisión, homóloga a la de la Adaptación Básica, lo cual no se rectificó en los planos de Ordenación Pormenorizada, en cuanto al uso y zona de edificación. Debido a ello las superficies de del Cuadro de Características del Ámbito de la Ficha Urbanística 3.1.2 se han ajustado a la nueva situación.

20.- ***Ámbito 3.1.3. Buenavista.-*** Se trata de un área saturada en la que se superan los 13.700 m²c de edificabilidad residencial por Hectárea. Sin embargo, el documento que ahora se analiza, incrementa esta edificabilidad. Si bien se plantea como una AUD, lo cierto es que el ámbito objeto de desarrollo pasa de tener una edificabilidad residencial actual de 15.682,12 m²c a los 18.942 m²c que propone en esta fase el PGO, incumpliendo así el arrt. 34 del TRLOTC. Se deberá corregir y mantener como en la Adaptación Básica.

En el apartado "Elementos vinculantes" de la Ficha de Ordenación Urbanística de la AUD-1 del Ámbito 3.1.3, se ha procedido a establecer una superficie máxima de uso residencial de 15.682 m2c, idéntica a la edificabilidad actual para dicho uso y el resto, hasta 18.942 m2c, es decir, 3.260 m2c, al uso terciario o de equipamientos, hasta un máximo de 6.000 m2c, con el objeto de cumplir con lo dispuesto en el art. 34 del TRLOTENC.

21.- Ámbito 3.3.2. Somosierra.- **Se debe aclarar la contradicción existente entre las determinaciones de la ficha, en la que aparece como Equipamiento Privado y la justificación del informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo que afirma que es una parcela pública deportiva.**

En el Ámbito 3.3.2, la parcela en cuestión es de propiedad municipal, obtenida por expropiación, que ha sido destinada por esta Revisión a equipamiento de uso deportivo, en igual situación que el planeamiento vigente.

22.- Ámbito 3.6.3 Residencia Sanitaria.- *Se deberá justificar la innecesariedad del Sistema General Sanitario.*

La observación se refiere exclusivamente a la parcela resultante de la ordenación del Ámbito 3.6.3, que quedará entre el límite previsto para la ampliación del actual centro sanitario (que continúa siendo SG Sanitario) y el nuevo enlace viario pendiente de ejecutar, y que actualmente tiene un uso provisional de aparcamiento.

En el informe elaborado en respuesta a la alegación presentada por el Servicio Canario de Salud, con fecha 30 de junio de 2006, dentro del periodo de información pública al que fue sometido el documento de la Revisión del PGO fechado en 2005, se realizan una serie de consideraciones sobre la conveniencia de calificar como equipamiento Social Asistencial, en vez de como Sistema General, la parte de los terrenos destinados provisionalmente a aparcamiento, que quedarán entre el tramo del eje viario Salud-Chorrillo aún no ejecutado y el suelo calificado como SG Sanitario (que incluye el actual Hospital Nuestra Señora de la Candelaria y su futura ampliación en los terrenos antes ocupados por el Cine Fraga).

En ese informe se manifiesta básicamente lo siguiente, con respecto a las determinaciones propuestas respecto al suelo de que se trata:

El cambio sobre el planeamiento que se revisa no supone alterar sustancialmente el destino de este suelo, situado entre el margen hacia el este del nuevo eje viario pendiente de ejecutar y el límite oeste de la parcela del SG Sanitario, al determinarse el uso Social Asistencial como uso principal del suelo situado entre dichos límites. Por tanto, la Revisión del PGO mantiene la vinculación de las actividades asistenciales a implantar en esa parcela con las propias del Hospital Nuestra Señora de la Candelaria. La principal alteración que se produce con respecto al PGOU de 1992 y a su Adaptación Básica es, en cambio, la calificación del suelo como Equipamiento en lugar de mantenerlo afectado como Sistema General. La justificación de este cambio de Sistema General a Equipamiento, es decir, las razones por las que se considera que no es necesario mantener la calificación del suelo como Sistema General Sanitario, son básicamente las que se enuncian a continuación.

Las ampliaciones del centro sanitario previstas en el Plan Director de Mejoras y Expansión del Hospital Nuestra Señora de la Candelaria, cuyas últimas fases se encuentran actualmente en ejecución, no tenían previsto la ocupación del suelo contiguo que hoy se ocupa para aparcamiento, sino que sólo afecta a la parcela resultante de la expropiación del antiguo Cine Fraga (ya incluida en el SG Sanitario). Por esa razón de innecesariedad, pese a los casi 20 años transcurridos, ni siquiera se ha iniciado el expediente de expropiación sobre el suelo de que se trata.

En las reuniones de coordinación interadministrativa mantenidas con los técnicos y los responsables del seguimiento de dicho Plan Director, con el fin de resolver de forma consensuada las alegaciones presentadas por el Servicio Canario de Salud, se insistió en la necesidad de incluir en el nuevo PGO una reserva de suelo para un nuevo complejo hospitalario a construir en el futuro aplicando los últimos criterios de diseño y funcionalidad de las instalaciones destinadas a prestar los servicios sanitarios y de salud de estas características.

En consecuencia, la revisión del PGO reservó una superficie de unos 200.000 m²s para SG Sanitario en el sector de suelo urbanizable de Hoya Fría, para acoger el futuro Complejo Hospitalario, creando así la reserva de suelo demandada por el citado organismo del Gobierno de Canarias.

Dada la justificación realizada, no se ha procedido a introducir cambios.

23.- *Ámbito 5.3.1. Acorán.-* **El Estudio de Detalle al que se remite se refiere a cada parcela, debiendo realizarse a manzanas o unidades urbanísticas equivalentes. Además, se remite a la aplicación del artículo 3.1.4.3 de las Normas de Ordenación Estructural, las cuales regulan los Estudios de Detalle a aplicar a las tipologías Abiertas específicas y no a las parcelas unifamiliares.**

Se ha procedido a eliminar la determinación de tramitar Estudios de Detalle para las parcelas de la ficha de ordenación urbanística del Ámbito 5.3.1, En el trámite anterior se decidió eliminar esta determinación, que incluso supuso una modificación del artículo 3.1.4.3 de las Normas de Ordenación Estructural. Así se

hizo en los ámbitos correspondientes, pero, por error, en este se mantuvo.

24.- ***Ámbito 5.11.4. El Pilar Residencial.***- Respecto de la recomendación referida a la **UA-RT-1** no se atiende a ella por considerar que podría generar derechos indemnizatorios al bajar la edificabilidad. Al tratarse de una recomendación puede considerarse subsanado el reparo. Sin embargo, debería haberse considerado por la administración municipal que el cumplimiento de los estándares constituye una cuestión de orden público, indisponible para la administración, por lo que debería haberse atendido la recomendación.
Se trata de una actuación en la que se prevé una superficie construida residencial de 51.240 m²c (unas 500 viviendas) y una dotación de espacios libres de 1.690 m²s (una plaza). Técnicamente, existen soluciones para resolver esta situación sin necesidad de disminuir la edificabilidad para cumplir los estándares, re-distribuyéndola de otra forma más habitable.

25.- ***Ámbito 5.11.4. El Pilar Residencial*** **(Unidades de Actuación 2, 3, 4, 5, 6 y 7).-** Se deberá cumplir con los estándares urbanísticos previstos en el artículo 36 del TRLOTC, en la propia ordenación o mediante la remisión a un plan parcial, el cual deberá cumplir con dichos estándares.

Con respecto al Ámbito 5.11.4 (UA-2, UA-3, UA-4, UA-6 y UA-7) se ha procedido a realizar una serie de cambios en la ordenación del Ámbito, que se reflejan en los planos de Ordenación Pormenorizada, con el fin de poder cumplir con los estándares urbanísticos establecidos en el art. 36 del TRLOTENC. El cumplimiento de los mismos se verifica en el Cuadro de la ficha de ordenación urbanística del ámbito. El cambio fundamental ha sido disminuir ligeramente la edificabilidad y concentrar la edificabilidad de algunas manzanas para conseguir más espacio libre.

26.- ***Ámbito 5.11.5. El Pilar Industrial (Unidades de Actuación 1, 2, 3 y 4).*** Se deberá cumplir con los estándares urbanísticos previstos en el artículo 36 del TRLOTC, en la propia ordenación o mediante la remisión a un plan parcial, el cual deberá cumplir con dichos estándares.

Con respecto al Ámbito 5.11.5 y dado su alto grado de colmatación edificatoria se ha procedido a delimitar un Ámbito de SUNC remitido a Plan Parcial, denominado Ámbito 5.11.5 Pilar Industrial. Se ha mantenido la edificabilidad y el único elemento vinculante establecido para su ordenación pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial que lo desarrolle es el sistema general viario.

Así mismo se hace constar, que se ha procedido, al tratarse de un SUNC, remitido a PP, a recomponer el Cuadro de Características del Ámbito 5.11.7 El Pilar- Azucena para hacerlo cumplir con los estándares urbanísticos establecidos en el art. 36 del TRLOTENC.

27.- Ámbito 5.17.1. Llano del Moro.- Se debe subsanar la contradicción existente, al tratarse de una Unidad de Actuación de régimen transitorio, que proviene de la UA SO-114, sin embargo, su dimensión es más reducida.

Se procede a trasladar a los planos de Ordenación Pormenorizada la delimitación de la UA-RT-1 del Ámbito 5.17.1, tal y como está establecida en la Adaptación Básica, con el consiguiente cambio de los datos numéricos en el cuadro de la de la ficha de ordenación urbanística de la UA-RT-1.

28.- ***Ámbito 5.17.4. Llano del Moro-Los Migueles.*** Se deberá cumplir con los estándares urbanísticos previstos en el artículo 36 del TRLOTC, en la propia ordenación o mediante la remisión a un plan parcial, el cual deberá cumplir con dichos estándares.

Con respecto al Ámbito 5.17.4 (UA-1 y UA-2) se ha procedido a realizar una serie de cambios en la ordenación del Ámbito, que se reflejan en los planos de Ordenación Pormenorizada, con el fin de poder cumplir con los estándares urbanísticos establecidos en el art. 36 del TRLOTENC. El cumplimiento de los mismos se verifica en el Cuadro de la ficha de ordenación urbanística del ámbito. El cambio fundamental ha sido disminuir ligeramente la edificabilidad y concentrar la edificabilidad de algunas manzanas para conseguir más espacio libre.

29.- ***Ámbito*** **5.17.5. Llano del Moro-Centro.** Se deberá cumplir con los estándares urbanísticos previstos en el artículo 36 del TRLOTC, en la propia ordenación o mediante la remisión a un plan parcial, el cual deberá cumplir con dichos estándares.

Con respecto al Ámbito 5.17.5 (UA-1 a UA-6) se ha procedido a realizar una serie de cambios en la ordenación del Ámbito, que se reflejan en los planos de Ordenación Pormenorizada, con el fin de poder

cumplir con los estándares urbanísticos establecidos en el art. 36 del TRLOTENC. El cumplimiento de los mismos se verifica en el Cuadro de la ficha de ordenación urbanística del ámbito. El cambio fundamental ha sido disminuir ligeramente la edificabilidad y concentrar la edificabilidad de algunas manzanas para conseguir más espacio libre. Para conseguir una homogeneización morfológica de la zona, esta concentración de edificación, también se ha procedido a realizarla en las manzanas aledañas del Ámbito contiguo 5.17.1, lo que produce, a su vez, cambios de superficies en el Cuadro de características de la Ficha Urbanística de dicho ámbito.

30.- Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, Residencial El Tablero.- No resulta coherente afirmar que la clasificación de suelo de la Unidad de Actuación 1 es Suelo Urbano Consolidado y, a su vez, clasificarla como Suelo Urbanizable en el resto del PGO. Se deberá optar por una de las dos clases de suelo.

Se ha procedido a retrotraer las condiciones de gestión en relación a la clasificación de SUCO de la UA-1 del SSU 5.13 al de las del documento de trámite anterior de 2010, eliminando específicamente en la ficha de ordenación urbanística del sector el apartado denominado "Observación específica de la UA-1" de las Condiciones e instrucciones y a restablecer todas las demás determinaciones de la Ficha del documento anterior mencionado, que hubiesen sido modificadas, incluyendo los plazos en la programación de la gestión, que por error informático, habían quedado sin fechas.

31.- Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido, Z.A.L. S/C 2.- Se grafía en los planos de la ordenación pormenorizada un Sistema General de espacio libre de 46.485 m²s. Si es diferido, el SSGG se le debe adscribir en el momento de la sectorización.

Según se desprende del artículo 69.2, b) del TRLOTENC, el PGO -como instrumento de ordenación urbanística- puede establecer criterios y previsiones aplicables al proceder a la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado.

Además, si la sectorización puede sujetarse a determinadas condiciones, una de ellas puede ser la inclusión o adscripción de un sistema general, conforme señala el artículo 69.2, a) TRLOTENC: "Los propietarios de suelos urbanizables no sectorizados tendrán el derecho de consulta no vinculante sobre los siguientes extremos: a) Condiciones exigibles para la sectorización de los terrenos de su propiedad".

Por ello, resulta procedente la calificación de un SG de espacio libre como condición vinculante para la sectorización y la consiguiente ordenación de este suelo, puesto que se trata de un sistema general de espacio libre público que supone una mejora ambiental para la integración en el territorio del sistema general viario de la Autopista Exterior, y da continuidad a los otros espacios libres con tal carácter y calificación ubicados a lo largo del trazado de otros tramos de esta vía.

No se trata de adscribir al sector la superficie afectada por SG, sino de que esté incluida en el futuro sector a delimitar a través del procedimiento para la sectorización del SUNS (art. 69.3 TRLOTENC). Esto no impide el desarrollo anticipado del SG a través de la expropiación del suelo y del pertinente proyecto de SG de parque urbano.

En consecuencia, ante la observación a subsanar y conforme a lo expresado, se introduce la oportuna justificación de la determinación en el sub-apartado "Condiciones para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado" del apartado 3.4 en la Memoria de Ordenación Estructural.

32.- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SSU 5.16 Z.A.L. SC/1. Dada su posición estratégica, entre el Puerto y el Aeropuerto y apoyado en la futura Autopista Exterior, su gestión debe quedar diferida a la ejecución de la Autopista. ***SE DEBERÁ JUSTIFICAR ANTE EL PLENO DE LA COTMAC*** que el dimensionamiento se ajusta a los criterios planteados en el art. 3.6.2.4. del PIOT, para polígonos municipales de carácter industrial y terciario.

Se ha procedido a establecer en las Determinaciones e instrucciones de la Ficha de Ordenación Urbanística del sector SSU-5.16 la condición de que dada su relación con la Autopista exterior, la gestión y ejecución de este sector queda supeditada a, su vez, a la puesta en funcionamiento de la Autopista Exterior, como mínimo el tramo entre el nuevo enlace del Tablero y la Autopista del Sur TF-1. Este tramo se corresponde con una parte de el denominado Sobradillo – TF-1 del de la Vía Circunvalación Oeste del Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana, aprobado el 5 de febrero de 2007 (BOC nº 38 de 2007).

Se ha procedido a complementar la Justificación que obra en el Anexo 2 de la Memoria de Ordenación Estructural a los efectos de cumplir con los requerimientos que plantea el art. 3.6.2.4. del P.I.O.T, para polígonos municipales de carácter industrial y terciario.

33.- *Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado 1.4. VALLESECO ESTE.* Se debe atender a las medidas correctoras que se proponen en el Plan de Riesgos, dada la insuficiencia de capacidad de drenaje y la vulnerabilidad muy alta de desprendimientos en la zona del extremo norte.

En el apartado "Medidas Ambientales" de la Ficha de Ordenación Urbanística del sector SSU-1.4 se ha procedido a concretar que en los capítulos 6 y 7 de la Memoria Ambiental se encuentran recogidas las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental a aplicar para el desarrollo y funcionamiento del sector.

Esta concreción se ha realizado también en todos los Ámbitos y sectores que están sometidos a ellas.

El texto definitivo es el siguiente:

"Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental contenidos en los Capítulos 6 y 7 de la Memoria Ambiental, en las que están ya incluidas las provenientes del Estudio de Riesgos, así como las que se establecen en las Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable."

34.- Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado 1.5. PISTA A LOS VALLES (ahora 1.3.).- Se debe atender a las medidas correctoras que se proponen en el Plan de Riesgos, dada la insuficiencia de capacidad de drenaje y la vulnerabilidad media y muy alta de desprendimientos.

En el apartado "Medidas Ambientales" de la Ficha de Ordenación Urbanística del sector SSU-1.3 se ha procedido a concretar que en los capítulos 6 y 7 de la Memoria Ambiental se encuentran recogidas las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental a aplicar para el desarrollo y funcionamiento del sector.

Esta concreción se ha realizado también en todos los Ámbitos y sectores que están sometidos a ellas.

El texto definitivo es el siguiente:

"Deberán cumplirse especialmente las determinaciones normativas de las Medidas correctoras o protectoras, así como las de mitigación del riesgo y Medidas del Programa de Seguimiento Ambiental contenidos en los Capítulos 6 y 7 de la Memoria Ambiental, en las que están ya incluidas las provenientes del Estudio de Riesgos, así como las que se establecen en las Condiciones Ambientales de las Normas de Ordenación Estructural y Pormenorizada, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable."

35.- El Suelo Rústico de Asentamiento Rural, para que se cumplimente las siguientes observaciones:
1.- Se debe justificar el mantenimiento de la estructura catastral actual, limitando las parcelaciones. Se debe incluir la información respecto a las viviendas actuales incluidas en los Asentamientos Rurales.

Cuatro de los cinco asentamientos rurales existentes en el municipio no se corresponden con los modelos tipo que se dan en el resto de la isla, los cuales se caracterizan por estar su formación y crecimiento ligados a una estructura catastral preexistente de tipo rural muy fragmentada, dedicada originariamente a fines agrícolas y a un camino rural de acceso a las parcelas. En el caso de Santa Cruz, los asentamientos no surgen de una estructura catastral previa, sino que se han ido desarrollando sobre una o varias propiedades de mucho mayor tamaño, lo cual se puede observar en el actual plano catastral, en donde la delimitación de las parcelas se corresponden, en su mayoría, con el límite de la edificación, insertas todas ellas en una mayor finca catastral que las engloba incluso sin la existencia de camino previo, al que dar acceso, en casi todos ellos.

Sólo el Centenillo Alto creció al borde de un camino, la calle Talavera, adaptándose un tanto a la estructura catastral, de propiedades originalmente agrícolas, muy fragmentadas, pero de organización muy irregular.

Para una mayor información de los Asentamientos, se han adjuntado en Anexo 3 de la Memoria de

Ordenación Pormenorizada unos planos de información, en los que se reflejan las viviendas existentes, los viarios existentes (peatonales y rodados) y la estructura catastral de cada uno, que complementan el contenido del Capítulo 4 de dicha Memoria.

2.- No se recogen partidas económicas para la obtención de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como ejecución y mejora del viario en los Asentamientos Rurales.

Se ha procedido a incluir los AESL y AESG, de los asentamientos rurales en las tablas de valoraciones del Programa de Actuaciones.

3.- Se deberá grafiar claramente cuál es el viario existente y el de nueva creación.

Los viarios de nueva creación vienen grafiados con las siglas AESL o AESG en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Usos y Gestión Urbanística. Los asentamientos rurales se localizan en los planos: OP-2.1, OP-2.3, OP-2.5 y OP-2.18 de Ordenación Pormenorizada.

4.- En todos los Asentamientos Rurales el plano de alineación y rasante no está completo. No se sabe el ancho del viario ni las pendientes del mismo. Las rasantes deben de venir incluso en el paseo peatonal, dado que son rodados.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada de Alineaciones, Rasantes y Zonas de Edificación, OP-1.1, OP-1.3, OP-1.5 y OP-1.18, a escala 1/2.000, se ha procedido a completar las rasantes de los viarios rodados y los peatonales de los Asentamientos rurales.

Dado que el sistema viario en todos los asentamientos, proviniendo de un origen no planificado, espontáneo, presenta alineaciones muy irregulares a lo largo de los recorridos, establecer los acotados de la anchura es imposible. La comprobación se deberá realizar por medios informáticos en la documentación del Plan.

5.- En aplicación del Art. 3.8.3.3, Desarrollo y Gestión de los Asentamientos Rurales y Agrícolas del PIOT, el planeamiento deberá regular las condiciones que deben de cumplir las vías a las que asigne capacidad edificatoria, entre las que al menos contará entre otras: "acceso rodado, explanado, definición de márgenes y rasantes del camino".

En el artículo 3.1.1.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada ya figuraba la regulación de las condiciones de parcela apta para la edificación en los asentamientos rurales: *"E4.- En los asentamientos rurales tendrá la condición de parcela apta para la edificación toda aquella que cumpla con la condición de dar frente a calle o camino de titularidad pública, así como a viarios de titularidad privada sobre los que se hayan constituido derechos de serventía o de servidumbre de paso, dotados, todos ellos y en todo caso, de acceso rodado, explanado, definición de márgenes y rasantes del camino."*

6.- En el caso de todos los asentamientos, las alineaciones y rasantes no están completas y aparecen accesos a través de senderos no rodados. Esto se deberá modificar y completar las carencias, así como establecer en que tramos de los caminos no se puede edificar al sobrepasar el 15% de pendiente.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada de Alineaciones, Rasantes y Zonas de Edificación, OP-1.1, OP-1.3, OP-1.5 y OP-1.18, a escala 1/2.000, se ha procedido a completar las rasantes de los viarios rodados y los peatonales de los Asentamientos rurales.

Los viarios con más del 15% de pendiente vienen grafiados en los mismos planos anteriormente nombrados.

Así mismo, en la Ficha de Ordenación Urbanística de cada asentamiento se establece que: *"No se admitirá la construcción de nuevas viviendas en los terrenos con frente a tramos de vía cuya pendiente supere el 15%".*

7.- No se pueden computar dentro del sistema de espacios libres las zonas de servidumbre de protección de carretera, ni las áreas ajardinadas y peatonales de superficie inferior a 1.000 m2 y 30 m de diámetro (Art. 4, Anexo del Reglamento de Planeamiento), ni tener más del 50% de pendiente (DOG 112.3). Así mismo, deberán cumplir el resto de parámetros establecidos en el Art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a todas las condiciones que deben cumplir para ser computables. Si bien el Anexo del R.P. admite otras superficies distintas dentro del concepto de espacios libre para las áreas de juego y de recreo (200 m2 de superficie y 12 m de diámetro).

Edificio de Usos Múltiples I, planta 6ª, Avda. Anaga nº35
Tels. 922.922.454 – Fax. 922.475.986
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

4

C/. Profesor Agustín Millares Carló, 18 – 5ª
Tel. 928 306550 - Fax: 928 306560
35071 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Al tratarse de suelos ordenados, cada espacio libre, equipamiento y dotación del asentamiento tendrá su superficie incorporada a los efectos de su gestión, y comprobación del cumplimiento de los estándares.

Se ha procedido a eliminar, de la superficie computable de los Espacios Libres Públicos, las zonas afectadas por la franja de servidumbre y dominio de protección de carreteras, de tal forma que no se ha incluido dicha superficie en el cómputo de la reserva legal para el cumplimiento la directriz 63.2.d de las Directrices de Ordenación y del artículo 36.1 del TRLOTENC. Esto ocurre en los Asentamientos Rurales de Igueste de San Andrés, Lomo de Las Casillas y El Centenillo Alto. La superficie de espacio libre público afectada por la servidumbre y el dominio de protección de carreteras se ha incluido en las áreas ajardinadas que no computan, tal como se observa en las fichas de los correspondientes asentamientos. Como consecuencia de ello, y con el fin de poder cumplir con los estándares urbanísticos establecidos en el art. 36 del TRLOTENC, en El Centenillo Alto se ha ha procedido a delimitar una nueva área ajardinada, que era parte, en un pequeño porcentaje, de la superficie de una parcela destinada a uso residencial rural y que junto con la ya delimitada al otro lado de la vía pasan a formar un conjunto, desde el punto de vista paisajístico

Todos los Espacios Libres Públicos cumplen con los parámetros establecidos en el art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

En el cuadro de las Fichas de Ordenación Urbanística de los Asentamientos Rurales se ha procedido a incluir cada uno de los Espacios Libres Públicos, por separado, cada uno, numerado en relación a los Planos de Ordenación Pormenorizada y con su superficie, a fin de comprobar el cumplimiento de los estándares.

8.- Respecto al AR Igueste de San Andrés, además, se debe aportar plano a escala adecuada en el que se contenga la vía a la que de frente las edificaciones.

Los Planos de Ordenación Pormenorizada en los que aparece el AR Igueste de San Andrés están a escala 1/2.000. Se localizan en el tomo 2.2.1, plano OP-1.1 y tomo 2.2.2, plano OP-2.1.

36.- Los Suelos Rústicos de Protección Territorial, para la justificación de la ausencia de valores.

Según la Directriz 65 de la Ley 19/2003, 14 abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se ha procedido a modificar en los siguientes términos, el Suelo Rústico de Protección Territorial:

5.12 SRPT-AL Llano del Moro: Se procede a categorizar este suelo como Suelo Rústico de Protección Agrícola (SRPAG), por ser este suelo un área de interés para la protección de la capacidad productiva del suelo, como así está reflejado en el plano OE-A2 de la Memoria Ambiental.

5.17 SRPT-AL Depósitos Telefónica - El Tablero: Se mantiene la categoría de suelo y se procede a justificar la ausencia de valores en el punto 6.2.1 "Adecuación ambiental de las determinaciones del Plan General a los ámbitos ambientales" de la Memoria Ambiental.

5.10 SRPT-AT El Morro - El Sobradillo: Se procede a categorizar este suelo como Suelo Rústico de

Protección Agrícola (SRPAG), por ser este suelo un área de interés para la protección de la capacidad productiva del suelo, como así está reflejado en el plano OE-A2 de la Memoria Ambiental.

5.12 SRPT-AT Laboratorio Obras Públicas - Llano del Moro: Se mantiene la categoría de suelo y se procede a justificar la ausencia de valores en el punto 6.2.1 "Adecuación ambiental de las determinaciones del Plan General a los ámbitos ambientales" de la Memoria Ambiental.

5.20 SRPT-AT Entorno Montaña Talavera: Se mantiene la categoría de suelo y se procede a justificar la ausencia de valores en el punto 6.2.1 "Adecuación ambiental de las determinaciones del Plan General a los ámbitos ambientales" de la Memoria Ambiental.

37.- El Suelo Rústico de Protección: Equipamiento Estructurante en el Barranco de Las Huertas, El Suculúm: El uso previsto, Residencia de Ancianos, no es admisible al categorizar el suelo como Rústico de Protección Agraria, donde sólo tienen cabida los usos propios del aprovechamiento real ó potencial agrícola, ganadero y piscícola (Art. 55 b).1) del TRLOTC. Al ubicarse en ARH de Protección Económica 2 del PIOT, no tienen cabida los Equipamientos ni los Sistemas Generales. *Dado que el PIOT prevé la posibilidad de una readscripción a ARH de Protección Territorial, aún con carácter singular, de aquellos terrenos que el planeamiento destine a dotaciones o instalaciones expresamente definidas para el servicio del territorio circundante y con la extensión estrictamente necesaria (Art. 23522), el plan deberá justificar la necesidad de su ubicación aislada en razón de la naturaleza o exigencias funcionales de la dotación y la idoneidad de los terrenos para cumplir los objetivos asignados respecto a otras ubicaciones posibles, especialmente aquellas que puedan encontrarse incluidas en ARH de protección Territorial.*

Para hacer factible la admisibilidad del uso que se desea asignar de sistema general social asistencial en este recinto de suelo rústico se ha procedido a realizar las siguientes modificaciones en el documento:- En los planos del Anexo 1 de la Memoria de Ordenación Estructural "La adscripción de las áreas de regulación homogénea del PIOT" se ajusta el recinto a la parcela necesaria, se readscribe de un ARH de protección económica 2 en el PIOT a un ARH de protección territorial en el PGO, (plano nº 2 del Anexo 1).- En el apartado 6.1 de la Memoria del Anexo 1 se realizan las correspondientes justificaciones, en cumplimiento del artículo 2.3.5.2 del PIOT.

En los planos OE-2.0 y OE-2.1 de "Clasificación del suelo y categorías" en este recinto se cambia la categoría de protección agraria a protección territorial.

En el capítulo 6.2.1 de la Memoria Ambiental se ha procedido a complementar las justificaciones correspondientes para la categorización del suelo rústico en la de protección territorial.

38. Los suelos rústicos de protección hidrológica. Se aprecia que se mantiene el grafismo de algunas AESG y AESL cruzando Barranco Hondo (en el PGO 2009 se incluían en el ámbito 5.5.1. Los Alisios), con altos riesgos de avenidas (según el Plan de Riesgos del PGO). Se deberá cumplimentar lo dispuesto en la DOG50.2 y relacionar la valoración de esas actuaciones en el EEF o en el PAC.

Se ha procedido a incluir en el Programa de Actuaciones las partidas económicas correspondientes a las medidas correctoras necesarias para mitigar el riesgo por avenidas en las AESG y AESL, en los apartados 1.3 Relación y Valoración de las AESG y en el 2.3 Relación y Valoración de las AESL, de dicho Programa de Actuaciones. Estos ámbitos de ejecución de sistemas se encuentran en suelo rústico, con alto riesgo según el Plan de Riesgos del PGO, en el que se realiza el correspondiente análisis de las características geológicas y orográficas de los barrancos.

39.- Normativa de Ordenación Estructural.-

1.- Art. 5.2.8. Régimen de los Asentamientos Rurales. Se debe corregir el apartado d) ya que se recogen usos terciarios no permitidos por la nueva redacción del artículo 63 de la Ley de Directrices de Ordenación General y del Turismo, otorgada en el artículo 26.3 de la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes.

En el artículo 5.2.8 de las Normas de Ordenación Estructural se ha procedido a suprimir el apartado d) del número 2.

2.- Art. 5.4.4. Condiciones de Carácter Sustantivo de los Proyectos de Actuación Territorial. El artículo es bastante confuso, ya que no se aprecia claramente cuáles son las condiciones.
En el apartado 1.a, se establece como compatible con los proyectos de actuación territorial los complejos sanitarios e instalaciones de carácter asistencial que necesariamente deban ser ubicados en suelo rústico. Dado que todos ellos pueden ir ubicados en suelo urbano o urbanizable, a tenor de los dispuesto en el Art. 62, ter del TRLOTC,. sobra este punto.

El apartado 1a del artículo 5.4.4, de las Normas de Ordenación Estructural dice:

"a) Los inmuebles de iniciativa privada que se adscriban a la categoría de equipamiento y que deban localizarse al exterior de áreas urbanas, específicamente, los destinados a la prestación de servicios sociales a colectivos desfavorecidos o precisados de atención preferente, de acuerdo a los criterios de la normativa específica de servicios sociales."

Se entiende, por lo tanto, que el apartado se debe mantener como está, porque se trata de aquellos inmuebles destinados a equipamientos que, por necesidad propia de la actividad, deban situarse fuera de las áreas urbanas.

La condición complementaria que debe servir de base para la aprobación de los proyectos de Actuación Territorial, establecida en el Art. 32.2.A.6, son para garantizar su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, en este caso no existen tales condiciones, sino usos admitidos mediante PAT.

En los artículos 5.4.4 de las Normas de Ordenación Estructural y siguientes se establecen condiciones de carácter sustantivo, de carácter formal (5.4.5) y de carácter morfológico y estético (5.4.7), para una integración armónica de los PAT en el modelo de ordenación, sin que tales preceptos se limiten a definir usos admitidos mediante PAT, sino que constituyen verdaderas condiciones para éstos.

En su subapartado f, se debe remitir al Art. 67.2.b del TRLOTC, y no a los que precisen alejarse de núcleos urbanos residenciales. Así mismo, el Art. 67.5.e, remite las estaciones de servicio a Calificación Territorial y no a PAT como se recoge en este punto.

La referencia al artículo 67.2., b) ya se ha incluido en el texto del apartado f) del artículo 5.4.4 de las de las Normas de Ordenación Estructural.

Por otro lado, la nueva letra e) introducida en el apartado 5 del artículo 67 del TRLOTENC, a través de la Ley 6/2009, efectivamente permite que el uso de estaciones de servicios se implante mediante Calificación territorial, sin requerir PAT, pero dice "siempre que estén previstos en el planeamiento". Por ello, se corrige en tal sentido el texto del apartado e) del artículo 5.4.4. de las de las Normas de Ordenación Estructural.

3.- Art. 5.4.7. Usos No Sujetos a Proyecto de Actuación Territorial. Se regula en este artículo las actuaciones de interés general que se incluyen en el fichero de actuaciones de ejecución. Al suprimirse éste fichero, el presente artículo carece de objeto.

En las Normas de Ordenación Estructural se ha procedido a suprimir el artículo 5.4.7, al carecer de objeto al haberse suprimido, a su vez, en documentos anteriores al presente, el Fichero de Actuaciones de Ejecución.

40.- Normativa de Ordenación Pormenorizada.-

1.- Observaciones a la normativa de Ordenación Pormenorizada.- Algunas determinaciones normativas constituyen el objeto propio de las Ordenanzas de Edificación, aunque el Plan

General de Ordenación las considera esencial para el cómputo del aprovechamiento, Conforme al art. 40 del TRLOTC los instrumentos de planeamiento no pueden tener determinaciones propias de las Ordenanzas, por lo que se deben suprimir.

En informes anteriores emitidos por la Dirección General de Urbanismo ya se realizó esta observación de eliminar todas aquellas determinaciones normativas del Plan, que constituyeran el objeto propio de Ordenanzas de Edificación. En cumplimiento de ello en los documentos correspondientes, anteriores al presente, se procedió a eliminar todas las que así se consideraron. A la vista de la reiterada observación se ha procedido a realizar un nuevo repaso sobre los documentos del Plan no habiéndose encontrado alguna determinación normativa que pueda ser englobada entre las constituyentes de objeto de Ordenanzas.

2.- Art. 1.1.10. Bienes Inmuebles de Preferente Adquisición Pública. En su apartado 2.c, de acuerdo al Art. 79 del TRLOTC, se deberá establecer claramente la finalidad a que deben de destinarse las eventuales adquisiciones, que habrá de ser alguna de las recogidas en el apartado a y b de dicho artículo del TRLOTC.
Respecto al apartado 5, El Plan General de Ordenación no puede limitar o negar el acceso al Registro de la Propiedad de una operación civil o mercantil.

En las Normas de Ordenación Pormenorizada se ha procedido a suprimir la letra c) del apartado 2 del artículo 1.1.10, así como el apartado 5 del mismo artículo.

3.- Art. 4.4.9, Condiciones Particulares de los Grados de Edificación Abierta. En la Normativa, remite a Estudio de Detalle la mayoría de las tipologías Abiertas específicas, sin que se grafíe dicho instrumento de ordenación en los planos de gestión.

Se acuerda, en contra de esta recomendación, no grafiar los Estudios de Detalle, a que están remitidas algunas de las Zonas de Edificación Abierta Específica, en los planos correspondientes de Ordenación Pormenorizada, al no estar obligado por la normativa vigente, no resultar imprescindible, ya que la información obra en la ficha de cada Zona de Edificación, y, en cambio su inclusión resulta en muchos casos complicada para la lectura clara de los planos.

4.- Art. 5.3.6, Condiciones de Compatibilidad del Uso Turístico. En su apartado b), referido a oficinas, no cabe el "edificio de oficinas" dado que el uso compatible, en aplicación del Art. 5.1.2.3.b, no puede alcanzar en ningún caso más del 50% de la superficie asignada al inmueble.
No se entiende en el apartado e), a qué se refiere "social asistencial", en la categoría de establecimiento hotelero.

El apartado b) del artículo 5.3.6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada se refería a que en una parcela de uso turístico puede existir un edificio de oficinas cuya superficie edificable no alcance el 50% de la superficie total de la parcela, desarrollándose como uso principal de la misma un hotel urbano. Este es el supuesto contemplado en el apartado b) del artículo 5.3.6, ahora 5.3.5, de las Normas de Ordenación Pormenorizada. No obstante, se ha procedido a suprimir tal posibilidad según lo requerido.

Por otro lado, la referencia del apartado e) al uso social -asistencial en la categoría de establecimiento hotelero, quiere expresar dicho uso dotacional es admisible como compatible del uso turístico sólo con la categoría de establecimiento hotelero. Para mayor claridad se matiza la frase correspondiente.

5.- Art. 5.5.3. Condiciones de Admisibilidad del Uso Industrial. En su apartado 4, se establecen "las siguientes condiciones para la puesta en funcionamiento de la instalación", pero no se han recogido dichas condiciones, se presupone que son los apartados 5,6,7 y 8, que deben ser el a,b,c y d.

Se ha procedido a corregir el error en el artículo 5.5.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, tal y como se dice en la observación, pasando la numeración de los apartados 5, 6, 7 y 8 a letras, a, b, c y d.

6.- Art. 5.7.2, Definición y Categorización de los Usos Pormenorizados. En su apartado 9, social asistencial, cabe la inclusión de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, no siendo así, sino sólo en régimen de alquiler para colectivos de jóvenes, mayores, discapacitados e inmigrantes.

Aunque al final del apartado 9 del artículo 5.7.2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada se dice expresamente "en los supuestos y condiciones previstos en el marco de la legislación aplicable", para mayor claridad, se ha procedido a introducir una referencia expresa a los supuestos mencionados en el requerimiento.

La adscripción de este tipo de viviendas a la categoría de equipamiento, no viene amparada por el Art. 32.2.A.7.e, ni es compatible según el Art. 5.7.4, Condiciones de Compatibilidad de las Dotaciones y Equipamientos en su apartado a).

El capítulo 7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, en el que se enmarca este artículo, se titula "Usos dotacionales y de equipamiento". Para subsanar la posible interpretación de que tal uso social asistencial se desarrolla como equipamiento y no como dotación, tal y como permite el artículo 32.2.A.7,e) del TRLOTENC, al final del apartado 9 del artículo 5.7.2 se ha procedido a establecer que dentro del uso social asistencial cabe la inclusión de viviendas sometidas a protección pública, sólo en la categoría de dotación.

Con carácter general deberá establecerse si los cambios de uso pueden suponer aumento de edificabilidad en el caso de los equipamientos privados.

Se introduce una referencia expresa en el apartado 1 del artículo 5.7.2, sobre la no admisibilidad de sustitución de una dotación por un equipamiento.

Al final del apartado 9 se añade un párrafo según el cual se incluyen viviendas de VPO en la categoría de equipamiento.

Este requerimiento ya se subsana con lo expresado anteriormente sobre el artículo 5.7.2.

41.- Disposición transitoria Segunda: Derogación y vigencia transitoria.- Rectificar el apartado 1 señalando que lo que se deroga es la Adaptación Básica aprobada en por la COTMAC el 30-11-2005 cuya entrada en vigor plenamente se produjo el 1 de Marzo de 2006.
Recordar que el art.1.0.2 de dicho documento deroga y sustituye expresamente al PGO de 1992 y a cualquier otro planeamiento derivado con las salvedades del régimen transitorio que regula a continuación.
Como consecuencia deberá darse nueva redacción al apartado 2 de esta disposición.

Se rectifican los apartados 1 y 2 de la Disposición Transitoria Segunda de las Normas de Ordenación Pormenorizada, según lo requerido.

42.- Catálogo de Protección.- Se debe eliminar del Plan General el Tomo I.3 denominado "Relación de inmuebles susceptibles de futura catalogación".

Se ha procedido a eliminar el Tomo 1.3 denominado "Relación de inmuebles susceptibles de futura catalogación" del documento.

Respecto a lo que se informó en el documento anterior, se insiste en que La Iglesia de María Auxiliadora (Calle Serrano), está declarada BIC pero no se trama como tal en el Fichero de Ordenación Pormenorizada

La relación de BIC que figura en el capítulo 3 de la parte introductoria de la Memoria del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico proviene del listado realizado a petición del equipo redactor de este PGO por el Servicio de Patrimonio del Cabildo, siendo los que figuran todos los existentes del municipio. Sobre el inmueble donde se ubica la Iglesia de María Auxiliadora (Calle Serrano), fue incoado expediente de declaración de BIC el 16 de mayo de 1996, que posteriormente fue dejado sin efecto por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Cabildo en sesión celebrada el 21 de octubre de 1999, recomendando su inclusión en el Catálogo arquitectónico municipal, como así se ha hecho.

43.- Convenios Urbanísticos.- Procede subsanar la deficiencia observada en el Convenio Urbanístico de colaboración para la gestión y ejecución de LA UA ámbito 5.8.3., procediendo a la rúbrica del mismo, o en su defecto, se deben eliminar las determinaciones de ordenación que se derivan del Convenio. ***SE DEBERÁ APORTAR ANTES DE LA COTMAC EL CONVENIO UBANÍSTICO FIRMADO.***

Edificio de Usos Múltiples I, planta 6ª, Avda. Anaga nº35
Tels. 922.922.454 – Fax. 922.475.986
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

6

C/. Profesor Agustín Millares Carló, 18 – 5ª
Tel. 928 306550 - Fax: 928 306560
35071 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

> En el tomo 2.1.4 "Anexo de Convenios" se aporta el Convenio Urbanístico de colaboración para la gestión y ejecución de la UA ámbito 5.8.3., con la rúbrica del mismo.

44.- Al cumplimiento de las condiciones señaladas en los informes sectoriales emitidos por la Autoridad Portuaria con fecha 19 de abril de 2011, la Consejería de Turismo con fecha 6 de mayo de 2011, el Cabildo Insular de Tenerife con fecha 9 de mayo de 2011 y la corrección contenida en el informe del Consejo Insular de Aguas de fecha 19 de abril de 2011 relativa a la corrección del error detectado en el ámbito 4.6.3 " Complejo Hidráulico de Buenos Aires".

> Se contestan en los correspondientes informes, incluidos a continuación del presente en el apartado de este Tomo. 6.2.- Contestaciones a los informes sectoriales de las Administraciones públicas (emitidos entre abril y junio de 2011).

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

1.-Normativa de Ordenación Estructural:

- En los planos de ordenación estructural se trama el Parque Rural, remitiendo su ordenación al Plan Rector de Uso y Gestión. No obstante, se aprecian alusiones a su ordenación en la Normativa de Ordenación Estructural:
  - Art. 2.1.5.1.a).: expone que dentro de la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural debe distinguirse la parte declarada Espacio Natural Protegido.
  - Art. 2.1.5.3.: cuando define los asentamientos poblacionales, define los asentamientos agrícolas que, en este municipio, sólo están categorizados en el Parque Rural de Anaga.

Por tanto, se debe eliminar cualquier mención que signifique determinación normativa sobre el Parque Rural.

> Se ha verificado el error y se ha procedido a su rectificación, introduciendo en las Normas de Ordenación Estructural los siguientes cambios:
>
> En el artículo 1.1.1 se eliminan las referencias al Parque Rural de Anaga en sus dos apartados.
>
> En el artículo 2.1.5.1. se eliminan las referencias al Parque Rural de Anaga en sus dos apartados.
>
> En el artículo 2.1.5.3 se eliminan las referencias al Parque Rural de Anaga en sus dos apartados.
>
> Así mismo se han revisado las Memorias de Ordenación Estructural y Pormenorizada para eliminar cualquier referencia que signifique determinación normativa sobre el Parque Rural.

2.- Normativa de Ordenación Pormenorizada:

- En el fichero de aparcamientos, cuando se menciona la categoría de suelo en sus correspondientes fichas de los dos que se prevén en el Suculum, dice SUC en lugar de SUNC.

> En las fichas nº 37 y 38 actuales del Fichero de Aparcamientos de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, la categoría de suelo prevista para la nº 37 es la correcta, pues está incluido el aparcamiento en el Ámbito 1.6.3.A San José del Suculum que es un Suelo Urbano Consolidado (SUCO).

El aparcamiento de la ficha nº38, por error, sólo se había incluído en el ámbito anterior, cuando se encuentra incluido entre éste y el ámbito 1.6.3B San José de Suculum B que es un Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (SUNCO).

Se procede a rectificar la ficha nº 38, en este sentido.

3.- Memoria de Ordenación Pormenorizada:

- En el cuadro comparativo de los aprovechamientos, al Sector Valleseco Este se le asignan dos coeficientes diferentes de aprovechamiento medio.

Se verifica el error. Se ha procedido a corregir el número asignado al Aprovechamiento Medio del sector SSU 1.4 de la tabla del apartado 9.2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada.

- En el apartado 3.4 Desarrollo de la Ordenación Pormenorizada de la Memoria de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.1.A) y en el apartado 3.3.4 Ámbitos sujetos a instrumentos de desarrollo de la Memoria de Ordenación Estructural (Tomo 1.1) faltaría incluir el cuadro de Planes Parciales de Ordenación en Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

Se ha procedido a incorporar la tabla de Planes Parciales de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado en el apartado 3.4 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada.

4.- Memoria de Ordenación Pormenorizada – Programa de Actuación:

- Se debe corregir el Programa de Actuaciones (Tomo 2.1.1.A), ya que se repiten una serie de apartados (4.3 Suelo Urbanizable, 4.4 Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, 4.5 Suelo Urbano No Consolidado No Ordenado y 4.6 Suelo Urbano Consolidado) con su consiguiente contenido e índice inicial. A su vez, estos apartados duplicados no coinciden entre sí, debiendo clarificarse esta cuestión y coordinarse con el resto del Plan, resolviendo todas las contradicciones: en los listados de sectores y ámbitos, en los plazos para el proceso de actuaciones de gestión y ejecución, etc, para poder procederse a su valoración. A continuación se exponen una serie de ejemplos:

En el Programa de Actuaciones se ha procedido a eliminar la información duplicada y errónea y, a su vez, se ha procedido a resolver las contradicciones existentes en los plazos para el proceso de actuaciones de gestión y ejecución, tanto en ámbitos como en sectores, especialmente entre el Programa y las Fichas Urbanísticas.

  - En la ficha del Sector SSU 5.4 Los Lirios-Las Vistas (Tomo 2.1.3) se fija como sistema de ejecución el privado mientras en el Programa de Actuaciones (Tomo 2.1.1.A) se recoge el público por cooperación.

En el Programa de Actuaciones se ha procedido a corregir el sistema de ejecución del Sector SSU 5.4, ya que en este sector el que le corresponde es el privado.

  - En la ficha del Sector SSU 5.7 Parque Tecnológico (Tomo 2.1.3) se fijan unos plazos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución que no coinciden con los recogidos en el Programa de Actuaciones (Tomo 2.1.1.A).

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Sector SSU 5.7 se ha procedido a corregir los plazos de ejecución, así como en el Programa de Actuaciones, en correspondencia con el instrumento urbanístico recientemente aprobado.

- En la ficha del Sector SSU 5.13 Residencial El Tablero (Tomo 2.1.3) se recoge que la unidad de actuación UA-1 está ya ejecutada y clasificada como SUCO cuestión que no coincide con en el resto de la documentación del Plan. Por otro lado, para las UA-s se deberían recoger los plazos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución recogidos en el Programa de Actuaciones (Tomo 2.1.1.A),

1.- Se ha procedido a retrotraer las condiciones de gestión en relación a la clasificación de SUCO de la UA-1 del SSU 5.13 al de las del documento de trámite anterior de 2010, eliminando específicamente en la ficha de ordenación urbanística del sector el apartado denominado "Observación específica de la UA-1" de las Condiciones e instrucciones y a restablecer todas las demás determinaciones de la Ficha del documento anterior mencionado, que hubiesen sido modificadas.

2.- Se ha procedido a subsanar el error, incluyendo los cuadros de los plazos de las UA en la Ficha de Ordenación Urbanística del sector SSU 5.13.

- En la ficha del Sector SSU 5.18 Curva de La Gallega (Tomo 2.1.3) se fijan unos plazos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución que no coinciden con los recogidos en el Programa

Edificio de Usos Múltiples I, planta 6ª, Avda. Anaga nº35
Tels. 922.922.454 – Fax. 922.475.986
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

7

C/. Profesor Agustín Millares Carló, 18 – 5ª
Tel. 928 306550 - Fax: 928 306560
35071 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

de Actuaciones (Tomo 2.1.1.A). Por otro lado, se fija como sistema de ejecución el privado mientras en el Programa de Actuaciones (Tomo 2.1.1.A) se recoge el público por cooperación.

1.- En la Ficha de Ordenación Urbanística del sector SSU 5.18 y en el Programa de Actuaciones se han hecho coincidir los plazos para el proceso de las actuaciones de gestión y ejecución que le corresponde a este sector.

2.- En la Ficha de Ordenación Urbanística del sector SSU 5.18 se ha procedido a corregir el sistema de ejecución por el que le corresponde, que es el de ejecución privada.

- En la ficha del ámbito de suelo urbano no consolidado 5.2.4 Parque Marítimo de Añaza (Tomo 2.1.3) se fija como sistema de ejecución el público por expropiación, mientras que en el Programa de Actuaciones (Tomo 2.1.1.A) se recoge como sistema el público por cooperación.

Se ha procedido a corregir el sistema de ejecución en el Programa de Actuaciones del Ámbito 5.2.4 por el que le corresponde que es el público por expropiación.

- En la ficha del ámbito de suelo urbano no consolidado 5.9.3 Parque de La Monja (Tomo 2.1.3) se fija como sistema de ejecución el público por expropiación mientras que en el apartado 3.4 *Desarrollo de la Ordenación Pormenorizada* de la Memoria de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.1.A) y en el apartado 3.3.4 *Ámbitos sujetos a instrumentos de desarrollo de la Memoria de Ordenación Estructural* (Tomo 1.1) se recoge como sistema el público por cooperación.

Se ha procedido a corregir el sistema de ejecución en el Programa de Actuaciones y en el capítulo 3.3 de la Memoria de Ordenación Estructural del Ámbito 5.9.3 por el que le corresponde que es el público por expropiación.

5.- Fichero de ámbitos urbanísticos:

- Con carácter general, en la ficha de "Condiciones e Instrucciones" para los diferentes ámbitos, en el epígrafe de objetivos se proponen para cumplimentar las cesiones de Sistemas Locales de Espacios Libres y Vías. Se debe añadir el de las dotaciones.

> En todas las Fichas de Ordenación Urbanísticas de las Ámbitos SUNC y de UA se ha procedido a concretar el tipo de cesión de sistemas generales o locales a realizar en cada uno de ellos.

- Se debe clarificar la diferencia en el establecimiento de los diferentes hitos para los plazos del proceso de las actuaciones gestión y ejecución, entre las fichas de los sectores de suelo urbanizable no ordenados y los ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenados (Tomo 2.1.3) y hacerse acordes al Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Estas cuestiones deben hacerse extensivas al resto del Plan, fundamentalmente al Programa de Actuaciones (Tomo 2.1.1.A).

> Se han introducido los cambios y las aclaraciones pertinentes, corrigiendo los errores detectados, y realizando las adaptaciones correspondientes en el Programa de Actuaciones.

- **Ámbito 1.7.3. El Cercado – Pista Militar:** La AESG de conexión viaria con Las Barranqueras no se refleja en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución ni en el Programa de Actuación.

> Se ha procedido a reflejar la AESG en el Cuadro de Actuaciones de gestión y ejecución de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 1.7.3, así como en el Programa de Actuaciones.

- **Ámbito 1.8.1. La Ladera Este:** En el esquema de gestión se grafía una AESG que no se refleja en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución.

> En el recorte de gestión de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 1.8.1 y en el plano de Uso y Gestión se ha procedido a introducir el código "AESG", que no figuraba. Así mismo se ha procedido a introducir el AESG en el Cuadro de Actuaciones de gestión y ejecución de la Ficha de Ordenación Urbanística y a reflejarla en el Programa de Actuaciones.

- **Ámbito 1.8.2. La Ladera Oeste:** Se dan instrucciones a una AUE que no se delimita. Así mismo, se afirma que se amplía el ámbito por la ladera, pero en esta fase del documento se ha suprimido dicha ampliación.

> En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 1.8.2 se ha procedido a corregir la frase, donde se hacía alusión a una AUE y, por otros motivos, al cambiarla de lugar en el texto, incluyéndola en el apartado "Protección de cauces" y a eliminar el párrafo referente a la ampliación del ámbito, que efectivamente, ya no es objeto.

- **Ámbito 1.10.2. El Rebolado – La Diana:** Se señalan en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución 2 AESG que no se grafía en el esquema de gestión: IHD- c/ Reverendo Enésimo Betan-court y Viario-Nuevos Accesos a María Jiménez.

> Las dos AESG, que figuraban, por error, en la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 1.10.2, no están incluidas en dicho Ámbito, sino en suelo rústico. Por lo tanto, se ha procedido a eliminarlas de la Ficha de Ordenación Urbanística y a incluirlas en el Programa de Actuaciones en el suelo rústico que les corresponde.

- **Ámbito 1.10.5. Puente de Valleseco – Sitio Histórico:** Se categoriza como SUC y, a su vez, se le calcula el cumplimiento de los estándares del art. 36 del TxRf. Por otro lado, en la ficha de características del ámbito se le asignan 1.904 m²c de terciario comercial bajo plaza, mientras que las "Condiciones e Instrucciones" se le asignan 4.000 m²c bajo rasante de equipamiento recreativo y comercial.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 1.10.5 se ha procedido a rectificar los siguientes errores:

Eliminar el cuadro cumplimiento de los estándares del art. 36 del TRLOTENC, que por error se había mantenido.

Corregir en el texto de las "Condiciones e instrucciones" asignando la cifra correcta de 1.904 m2c.

- Introducir el código de Plan Especial (PE) en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

- **AOU 2.3. Muelle de Enlace:** Elimina las tipologías indicativas, pero no los usos.

En el Área AOU 2.3, al igual que en el resto de las AOU portuarias, se han representado gráficamente los usos en el Plano correspondiente, se han introducido con sus superficies en el cuadro de Características del Área de la Ficha de Ordenación Urbanística y se han eliminado las zonas de edificación del plano correspondiente.

Tal y como se indica en el apartado "Condiciones e instrucciones" de la Ficha de la AOU, todas las determinaciones de ordenación y las calificaciones de usos establecidas por el PGO en la zona de servicio del Puerto son meramente indicativas e integrantes del uso global de sistema general portuario.

- **Ambito 2.4.1. La Alegría – Tahodio:** En el esquema de gestión se grafía una AESL que no se refleja en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución, ni en el Programa de Actuación.

La plaza a que se refiere la AESL ya está ejecutada, por lo que se ha procedido a eliminar la AESL del recorte de gestión de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 2.4.1 y del plano de Uso y Gestión.

- **Ambito 2.4.2. Ladera de La Alegría:** En "Condiciones de Desarrollo de la Ordenación" se plantea la reposición de viviendas (de la riada) en el Sector Valle Tahodio. Pero en esta fase del PGO, este sector se ha desclasificado.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 2.4.2 se ha procedido a eliminar el párrafo que hacía alusión a la reposición de viviendas en el sector Valle Tahodio, al haber sido éste desclasificado.

- **Ambitos 2.5.1. y 2.5.2. Residencial Anaga I y II:** La parcela central de la manzana d la C/ Carlos J R Hamilton tiene tipología O-2 (No está definida en la normativa).

No existe tal error material, puesto que la zona de edificación de la parcela objeto, es C-2, en lugar de O-2. Se ha procedido a mover el texto de la zona de edificación para evitar la interferencia en la lectura con la cartografía.

- **Ámbito 2.8.3. Cuatro Torres.-** *Se debe corregir el error detectado, en el sentido de que mientras en la NOP limita la edificabilidad residencial al estar en área saturada, en el Fichero computa toda la de la parcela como residencial. La superficie de la parcela a la que se le asigna la tipología Ae-16 es diferente en la ficha de características del ámbito (897 m²s) a la de la AUE-1 (848 m²s).*

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 2.8.3 se ha procedido a corregir la superficie de ocupación de la parcela Residencial Colectiva en Zona de Edificación Ae-16, puesto que la superficie correcta es la que aparece en la Ficha de la AUE, es decir, 848m²s.

La AR 12 (El Día) se denomina ahora Ae-15. En la NOP, cuando se definen las tipologías específicas, se le asigna una edificabilidad de 1,60 m²c/m²s, que es la que le asigna la AB. Pero en el Fichero de

Edificio de Usos Múltiples I, planta 6ª, Avda. Anaga nº35
Tels. 922.922.454 – Fax. 922.475.986
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

C/. Profesor Agustín Millares Carló, 18 – 5ª
Tel. 928 306550 - Fax: 928 306560
35071 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Gobierno de Canarias ámbitos, sin embargo, le ponen toda su edificabilidad con uso residencial (3,00 m²c/m²s), por lo que se debe corregir este aspecto, poniendo únicamente la edificabilidad residencial recogida en la AB.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 2.8.3 se ha procedido a dividir la edificabilidad total asignada a la Zona de Edificación Ae-15 tal y como está establecida en las Condiciones Particulares de la

Zona de Edificación Ae-15 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, es decir, 3.061m²c de uso Residencial Colectiva y 2.678m²c de uso Terciario.

- **Ámbito 2.8.4. Mercado:** En el esquema de gestión se grafía una AESG que no se refleja en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución, ni en el Programa de Actuación.

En el recorte de gestión de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 2.8.4 y en el plano de Uso y Gestión se ha procedido a introducir el código "AESG", que no figuraba. Así mismo se ha procedido a introducir el AESG en el Cuadro de Actuaciones de gestión y ejecución de la Ficha de Ordenación Urbanística y a reflejarla en el Programa de Actuaciones.

- **Ámbito 2.9.1. Los Lavaderos:** En la ficha del ámbito se recoge en las *Condiciones e Instrucciones* la exigencia de desarrollar un Programa de vivienda protegida y por otro lado que la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento se destine a vivienda protegida cuando ni en el cuadro de características del ámbito ni en el resto de condiciones hay previsión alguna de vivienda protegida. Se debe subsanar la presente observación.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 2.9.1 se ha procedido a incluir un 10% de aprovechamiento para el uso de residencial colectiva VP, con el fin de consignarlo para la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.

- **Ámbito 2.10.2. Rambla – Mencey:** La parcela con tipología Ae-17 (Hotel Mencey) se remite a ED en la NOP, pero no se dibuja en los planos de ordenación.

A la observación nº 40.5 del Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC se contestó que se acuerda, en contra de esta recomendación, no grafiar los Estudios de Detalle, a que están remitidas algunas de las Zonas de Edificación Abierta Específica, en los planos correspondientes de Ordenación Pormenorizada, al no estar obligado por la normativa vigente, no resultar imprescindible, ya que la información obra en la ficha de cada Zona de Edificación, y, en cambio su inclusión resulta en muchos casos complicada para la lectura clara de los planos.

- **Ámbito 2.11.1. Rambla de Pulido:** En el esquema de gestión se grafía una AESG que no se refleja en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución, ni en el Programa de Actuación.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 2.11.1 se ha procedido a introducir el AESG, que se refleja en el Cuadro de Características, en el Cuadro de Actuaciones de gestión y ejecución y a reflejarla en el Programa de Actuaciones.

- **Ámbito 2.12.1. La Victoria – Estadio:** En la ficha de "Condiciones e Instrucciones" establece para la *AESG PARQUE CULTURAL VIERA Y CLAVIJO*:
  Actuación a realizar según Plan Municipal de Sedes, Plan Director del Parque Viera y Clavijo y Proyecto de Rehabilitación de los edificios catalogados. (Ver ficha de Sistema Generales en el Tomo 1.3 y ficha del Catálogo de Protección tomo 3.4). Estos tomos no forman parte de la documentación del presente PGO.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 2.12.1 se ha procedido a corregir en el párrafo "AESG Parque Cultural Viera y Clavijo" de las Condiciones e Instrucciones sus remisiones a fichas de otros tomos del documento, haciéndolo únicamente a la Ficha del Tomo 3.2 Fichero del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano.

- **Ámbito 2.12.2. La Salle:** En la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución y en el Programa de Actuación se menciona una AESL que no está grafiada en el esquema de gestión (Conexión de la C/ Lepanto hacia Tres de Mayo).

La AESL (Conexión de la C/ Lepanto hacia Tres de Mayo) por error figuraba en el Ámbito 2.12.2, cuando está incluida en el 2.12.1. Por lo tanto, se ha procedido a eliminar su inclusión del Cuadro de Actuaciones de gestión y ejecución de la Ficha del Ámbito 2.12.2 y a incluirla en el de la del 2.12.1 y a incluirla en el Programa de Actuaciones en este Ámbito, que le corresponde. Independientemente de todo ello y por motivos de mayor correspondencia, la AESL pasa a ser denominar "Prolongación Calle Góngora hasta 3 de Mayo".

- **Ámbito 2.14.1. Salamanca -- Rambla:** Se mantienen las mismas determinaciones (que en PGO 2009) para la Fábrica de Tabaco y Teatro cine Victoria, aunque ahora la ordenación es diferente.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 2.14.1 se ha procedido a eliminar el apartado "Edificio antiguo Cinema Victoria", que debió haberse eliminado en el documento anterior, al haberse cambiado la ordenación.

- **Ámbito 2.14.2. Salamanca – Barranco de Santos:** Mantiene en "Condiciones e Instrucciones" las referencias a la ARU y AUE que se delimitaban en el PGO 2009 y que ahora se han suprimido.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 2.14.2 se ha procedido a eliminar el párrafo que hacía alusión a AUE y ARU de las "Condiciones e instrucciones", que habían sido suprimidas.

- Ámbito 2.16. Barrio Nuevo: En "Condiciones e Instrucciones" se mencionan secciones características cuyo esquema no se incorpora.

Se ha procedido a incluir el esquema de la sección característica en el apartado correspondiente de la Ficha de Ordenación Urbanística del AOU 2.16, que por error no fue incluido en el último documento.

- ***Ámbito 3.1.3. Buenavista.-*** *Se deben corregir errores y/o contradicciones: En la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución se mencionan 2 AESL: - CUL- Centro Cultural Casa Mascareño y – VIARIO. Sin embargo, en el Programa de Actuación se mencionan dos AESL Culturales. En la ficha de la AUD se establece como vinculante una altura máxima de 4 plantas, pero debajo de la trama, en la manzana de VPO, se grafía la tipología C-6.*

Se ha procedido a corregir el error en el Programa de Actuaciones referente a las dos AESL existentes en el Ámbito 3.1.3, que se refieren a un AESL CUL y a otra de viario.

En el apartado "Elementos vinculantes de la ordenación" de la Ficha de Ordenación Urbanística de la AUD-1 del Ámbito 3.1.3 se ha procedido a rectificar la altura máxima permitida, pasándola a 6 plantas.

- **Ámbito 3.3.2. Somosierra:** En la ficha de características del ámbito hay un error en la fila de residencial colectiva, porque con la tipología C-3 no puede tener 2.686 m²s y 9.468 m²c, puesto que tendría una edificabilidad de 3,53 m²c/m²s, cuando le correspondería un máximo de 3,00 m²c/m²s.

En la Ficha de Ordenación Pormenorizada del Ámbito 3.3.2 se ha procedido a corregir el error de haber asignado un coeficiente de edificabilidad distinto al que le corresponde a la Zona de Edificación C-3 correspondiente al uso residencial colectivo, procediendo a aplicar el correspondiente de 3m²c/m²s, lo que arroja una superficie edificable de 8.058m²c.

- **Ámbito 3.6.1. Las Cabritas:** En la ficha de la AUD se establece una edificabilidad máxima total de 8.215 m²c, pero la edificabilidad máxima residencial es de 8.905 m²c y 2.000 m²c de uso terciario.

Efectivamente se establece una edificabilidad máxima de 8.215m²c para la AUD-1 del Ámbito 3.6.1. En el apartado "Elementos vinculantes de la ordenación" de la Ficha de Ordenación Urbanística de la AUD se ha detectado un error en la cifra de la edificabilidad máxima de uso residencial, que ascendía a 8.215 m²c., cuando debería haber sido 8.905 m²c., por lo que se ha procedido a su rectificación.

- **Ámbito 3.6.2. Las Delicias:** En el esquema de gestión se grafían dos AESL que no se reflejan en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución, ni en el Programa de Actuación (una PZ y un AJ).

Las dos AESL figuraban por error en los planos de ordenación pormenorizada de Uso y Gestión y en los recortes de gestión de la ficha del Ámbito 3.6.2. Estas AESL ya están ejecutadas, por lo que se ha procedido a eliminarlas del esquema de gestión.

- ***Ámbito 3.6.3 Residencia Sanitaria.-*** *Se debe corregir el error y/o contradicción existente relativo a que en las condiciones estéticas y constructivas de la AUD se repiten las de la plaza de toros mencionando la misma.*

Se ha procedido a revisar y corregir el texto del apartado "Contenido e instrucciones del Plan Especial" de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 3.6.3, eliminando el párrafo relacionado con las condiciones

estéticas que se referían a las de la Plaza de Toros.

- **Ámbito 3.10.1. Chimisay – César Casariego:** En el esquema de gestión se grafía una AESL que no se refleja en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución, ni en el Programa de Actuación (ELP + aparcamientos, que en PGO 2009 era la AUE-1).

La AESL que está grafiada, pero no aparece en el Cuadro de Actuaciones de Gestión y Ejecución de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 3.10.1 consta de 2 SAS y un Área Ajardinada, por lo que se ha procedido a convertirla en tres AESL, apareciendo así en dicho Cuadro.

- **Ámbito 3.10.2. Montaña de Ofra:** El Parque Urbano de Montaña de Ofra, en el esquema de gestión se grafía como una AESL, pero se refleja como AUSG en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución y en el Programa de Actuación.

Edificio de Usos Múltiples I, planta 6ª, Avda. Anaga nº35
Tels. 922.922.454 – Fax. 922.475.986
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

9

C/. Profesor Agustín Millares Carló, 18 – 5ª
Tel. 928 306550 - Fax: 928 306560
35071 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Se ha procedido a subsanar el error de la tabla de Características de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 3.10.2, ya que el Parque Urbano es S.G. y no S.L, como aparecía.

AOU 3.11. Nuevo Obrero: Aunque no se le pusieron reparos, el AOU es diferente: se incrementa la edificabilidad residencial de forma que, ahora, es un área saturada, aunque no se aprecian cambios en la ordenación que justifiquen este incremento.

En la Ficha de Ordenación Pormenorizada del Ámbito 3.11.1 se ha procedido a corregir el error referente a la edificabilidad de las parcelas RC y RC-VP en Zona de Edificación M, entre las que en el documento anterior se produjo un intercambio erróneo de números.

- **Ámbito 3.11.1. Nuevo Obrero:** En la Ficha de características del ámbito, la parcela docente se califica como SL, mientras que en el gráfico de gestión y en las actuaciones de gestión se considera como AUSG.

En la Ficha del Ámbito 3.11.1 hay un error en la denominación del Sistema General, puesto que no es Deportivo, sino Docente. Se ha procedido a su corrección.

- **AOU 4.1. Dársena de Los Llanos:** En el esquema de gestión se grafía una AESG que no se refleja en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución, ni en el Programa de Actuación.

En el plano de gestión de la Ficha de Ordenación Urbanística del AOU 4.1 se ha procedido a corregir la trama de gestión de un AESG, que, efectivamente, no existe.

- **Ámbito 4.4.1. Frente Tres de Mayo:** En la ficha de la UA-RT-1 aparece en el encabezado *SISTEMA: EJECUCIÓN PRIVADA POR COMPENSACIÓN*, mientras que en el texto se justifica el carácter público del sistema de ejecución (cooperación).

En cumplimiento de sentencia judicial, se ha procedido a eliminar la UA-RT-1 de este Ámbito, tal y como se justifica en el apartado IG-2 la Tabla de Modificaciones derivadas de las instrucciones de la Gerencia, que se presenta más adelante.

- **Ámbito 4.4.3. Avda. Manuel Hermoso**: sigue dando instrucciones a la parcela de la refinería que se incluía en este ámbito en el PGO 2009, pero que ahora se ha detraído.

En la Ficha de Ordenación Pormenorizada del Ámbito 4.6.4 se ha procedido a eliminar el párrafo que hacía mención a la vigencia de la ordenación de las parcelas propiedad de la Refinería, eliminación que debía haberse hecho en el documento anterior.

- **AOU 4.5. La Refinería:** En la ficha se refiere a unos plazos expuestos en un cuadro que formaba parte del PGO 2009, pero que ahora no están.

Se ha procedido a subsanar el error, eliminando los plazos de la Ficha de Ordenación Urbanística del AOU 4.5.

- **Ámbito 4.6.4. Polígono Industrial Costa Sur**: LA parcela con tipología Ae-54, si bien se han modificado sus parámetros (asignándole los que tiene en el PGO vigente), la edificabilidad total de la parcela no se ha alterado en la ficha de características del ámbito.

En la Adaptación Básica la parcela en zona de edificación Ae-54 del Ámbito 4.6.4 tiene asignada una edificabilidad de 1,50 m²c/m²s a aplicar sobre la superficie total de la parcela. Se ha procedido a corregir el coeficiente de edificabilidad de la ficha de esta Zona de Edificación y, en consecuencia, el cuadro de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 4.6.4 para actualizar la superficie edificable de la parcela.

- **Ámbito 4.6.5. Zona de Servicios Buenos Aires:** En "Condiciones e Instrucciones" menciona que es un ámbito SUNC, pero en el resto del documento es SUC.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 4.6.5 se ha procedido a eliminar el párrafo "Condiciones de Gestión y ejecución", cuyo texto hacía referencia a condiciones de SUNCO, cuando el Ámbito está categorizado como SUCO.

- **Ámbito 4.9.2. Taco Industrial:** En la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución se menciona una AESG que no está grafiada en el esquema de gestión ni en el Programa de Actuación (- Viario- Tranvía y remodelación Carretera del Rosario).

La AESG Viario - Tranvía y remodelación Carretera del Rosario, incluida en el Ámbito 4.9.2, se ha procedido a calificarla como S.G., puesto que la actuación ya está ejecutada.

- **Ámbito 4.9.3. Montaña de Taco Industrial:** En las "Condiciones e Instrucciones" regula la edificabilidad destinada a equipamiento con unos porcentajes que oscilan entre el 0% y el 3%, lo que no es posible con los coeficientes de edificabilidad que se asignan a este uso y los estándares mínimos legales de suelo (3% mínimo del sector o ámbito).

En la Ficha de Ordenación Pormenorizada del Ámbito 4.9.3 se ha procedido a corregir las cantidades del porcentaje máximo y mínimo admisible de superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento con respecto al total del ámbito.

- **Ámbito 4.9.4. Parque Montaña Taco:** Se debe sustituir la UA como Actuación de Ejecución de Sistema General (AESG).

En la Ficha de Ordenación Pormenorizada del Ámbito 4.9.4 se ha procedido a sustituir la UA como Actuación de Ejecución de Sistema General (AESG).

Esta sustitución también se ha realizado en el Ámbito 5.2.4 Parque Marítimo de Añaza, al ser una situación idéntica a la anterior.

Para ello, también se han modificado los Planos de Ordenación Pormenorizada, la Memoria de Ordenación Pormenorizada y el Programa de Actuaciones.

- **AOU 5.1. Los Moriscos:** El plano de usos pormenorizados y gestión que se añade a este ámbito es el de Añaza.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Área AOU-5.1 se ha procedido a sustituir el Plano de Usos Pormenorizados y Gestión Urbanística por el que corresponde.

- **Ámbito 5.4.6. El Pescador 2:** En la ficha aparece en el encabezado *SISTEMA: EJECUCIÓN PÚBLICO POR COOPERACIÓN*, mientras que en el texto se la iniciativa de gestión privada. Si se opta por la iniciativa pública, hay que justificarla.

Al Ámbito 5.4.6 le corresponde el sistema de ejecución público por cooperación. En la Ficha de Ordenación Urbanística del dicho Ámbito se ha procedido a corregir el texto correspondiente para la Justificación del sistema de ejecución público, que le corresponde.

- **Ámbito 5.7.1. Tincer – Los Andenes:** En la ficha de características del ámbito se menciona un parcela de uso SAS, pero en los planos se señalan dos.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 5.7.1 se ha procedido a corregir el error existente en la suma de la superficie de suelo de las dos parcelas SL-SAS, puesto que una de ellas no había sido contabilizada.

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

Esta parcela, que en documento anterior era SG Libre de Protección, incluida en suelo urbano del Ámbito 5.7.1, se clasificó en el último documento como Suelo Rústico de Protección Natural. Es por ello, que no tiene trama y tampoco se computa su superficie dentro del Ámbito.

- **Ámbito 5.7.3. PE Tincer:** En la ficha de la UA-2 se sigue haciendo mención a su carácter transitorio, sin que se considere así en este documento.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del la UA-2 del Ámbito 5.7.3 se ha procedido a corregir las Condiciones e instrucciones, adecuándolas a las de una unidad de actuación, ya que anteriormente figuraba el texto correspondiente a una unidad de actuación de régimen transitorio.

- **Ámbito 5.8.1.B Barranco Grande – P1B:** En el esquema de gestión, se trama la AESG SAS Avda. de los Majuelos como si fuera una AESL.

En el plano de gestión de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 5.8.1.B se ha procedido a corregir la trama de gestión de un AESG, que, efectivamente, se había tramado con el color asignado a las AESL.

- **Ámbito 5.9.3. Parque La Monja:** Al plano de "usos pormenorizados y gestión urbanística" le falta la trama del Plan Parcial (aparece ordenado, aunque está remitido a PP).

En el plano de Usos Pormenorizados y Gestión Urbanística se ha procedido a corregir el error, ya que la trama de Plan Parcial (PP), a que está remitido el Ámbito 5.9.3, estaba dibujada en los planos, pero al imprimir los pdf, no salió representada gráficamente.

- **Ámbito 5.11.2. El Pilar – El Chorrillo 1:** Hay 3 AESL en el Programa de Actuación que no aparecen en el Fichero.

El Ámbito 5.11.2 es un Suelo Urbano No Consolidado remitido a Plan Parcial, por lo que no se ha delimitado Ámbito de Ejecución de Sistema Local, ni General alguno. Sólo aparecían en el Programa de Actuaciones, en el que se ha procedido a eliminarlos.

Se comprueba que en la MOP en los apartados 2.5 "Síntesis de la Ordenación Pormenorizada del AE-5 Suroeste" y 2.6 "Cuadro resumen de la división urbanística de las áreas de ordenación urbana", no están tampoco reflejados.

La ficha de Condiciones e Instrucciones para el Plan Parcial es la misma que la del ámbito 4.9.5. Montaña de Taco Residencial.

Edificio de Usos Múltiples I, planta 6ª, Avda. Anaga nº35
Tels. 922.922.454 – Fax. 922.475.986
38001 SANTA CRUZ DE TENERIFE

10

C/. Profesor Agustín Millares Carló, 18 – 5ª
Tel. 928 306550 - Fax: 928 306560
35071 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

En el apartado "Condiciones e instrucciones" de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 5.11.2 se ha procedido a rectificar el código y la denominación del Ámbito en el primer párrafo de dicho apartado.

- **Ámbito 5.11.3. El Pilar Alto:** En la ficha de las dos UA aparece en el encabezado *SISTEMA: EJECUCIÓN PRIVADA*, mientras que en el texto se justifica el carácter público del sistema de ejecución (cooperación).

A las 2 UA del Ámbito 5.11.3 les corresponde el sistema de ejecución privado. En las Fichas de Ordenación Urbanística de dichas UA se ha procedido a eliminar el texto correspondiente para la Justificación del sistema de ejecución público, que no les corresponde.

- **Ámbito 5.11.4. El Pilar Residencial:** En la ficha de la UA-7 aparece en el encabezado *SISTEMA: EJECUCIÓN PRIVADA POR COMPENSACIÓN*, mientras que en el texto se justifica el carácter público del sistema de ejecución (cooperación). Si se opta por el sistema privado, hay que quitar el concreto sistema de compensación.

A la UA-7 del Ámbito 5.11.4 le corresponde el sistema de ejecución privado por compensación. En la Ficha de Ordenación Urbanística de dicha UA se ha procedido a eliminar el texto correspondiente para la Justificación del sistema de ejecución público, que no les corresponde.

- **Ámbito 5.14.5. Ampliación La Jurada:** En la ficha de características del ámbito se le asigna edificabilidad a un SL SAS.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 5.14.5 se ha procedido a corregir el error existente en asignarle edificabilidad a una parcela dotacional de uso SL-SAS, no lucrativa.

- **Ámbito 5.15.2. La Gallega Alta – Cambullón:** En el esquema de gestión se grafía una AESG (Viario – Remodelación Avda. de Los Majuelos. Corredor de Transporte Público) que no se refleja en la ficha de Actuaciones de Gestión y Ejecución, ni en el Programa de Actuación.

Se procede a incluir en el Cuadro de "Actuaciones de Gestión y Ejecución" de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 5.15.2 el AESG Viario - Remodelación Avda. de los Majuelos. Corredor de Transporte Público.

Se procede además a actualizar en la MOP:

En el apartado 2.5 "Síntesis de la Ordenación Pormenorizada del AE-5 Suroeste", la descripción de los AESG y AESL del ámbito 5.15.2, incluyendo el AESG que faltaba.

En el apartado 2.6 "Cuadro resumen de la división urbanística de las áreas de ordenación urbana", la descripción de los AESG y AESL del ámbito 5.15.2 La Gallega Alta-Cambullón, incluyendo el AESG que faltaba.

En la tabla del apartado 1.3 "Valoración de las AESG" del Programa de Actuaciones, la inclusión de la AESG que faltaba.

En el Programa de Actuaciones, la inclusión de esta AESG, que faltaba.

- **Ámbito 5.16.1. Casco El Tablero**: En el gráfico de gestión se delimita una única AUE que se denomina AUE-2, mientras que el resto del fichero da determinaciones para la AUE-1.

En el Plano de Usos Pormenorizados y Gestión Urbanística y en el Plano de Gestión del Fichero de Ordenación Urbanística del Ámbito 5.16.1 se ha procedido a cambiar el error sobre la numeración correspondiente a la única AUE existente en el Ámbito, pasándola de 2 a 1.

- **Ámbito 5.17.1. Llano del Moro:** Tiene la ficha de instrucciones de una AUE-1 que no se delimita.

La AUE-1 del Ámbito 5.17.1 fue delimitada en la entrega del Documento para la Aprobación Definitiva 2010, pero en el documento anterior al presente se consideró una Actuación Urbanística Aislada (AUA), que se delimita en los planos de gestión. Este tipo de instrumento de gestión no tiene ficha, debido a lo cual se ha procedido a eliminar la de la antigua AUE y a no sustituirla por otra.

- **Ámbito 5.17.2. Llano del Moro Alto:** En el esquema de gestión, la UA-4 se trama como si fuera de Régimen Transitorio, sin que se le pueda aplicar tal situación, conforme recoge el resto de la documentación del PGO.

En el plano de gestión de la Ficha Ordenación Urbanística del Ámbito 5.17.2, por error, se había tramado la UA-4 como si fuera una Unidad de Régimen Transitorio (UA-RT). Se ha procedido a tramarla como una UA normal.

- **Ambito 5.17.5. Llano del Moro – Centro:** La ficha resumen de características del ámbito no coincide con la suma de las superficies de las Unidades de Actuación que la conforman (P.ej.: La UA-6 tiene un SG-SAS y un SG-ELP- Plaza que en la ficha resumen se computan como SL).

El Ámbito 5.17.5 se ha procedido a reordenarlo, como consecuencia de la observación nº 29 del Dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC, por lo que estos errores han desaparecido.

- **Ámbito 5.17.6. Llano del Moro – Colegio:** En la Ficha de Condiciones e Instrucciones expresa que el ámbito tiene carácter de escasa entidad, pero cumple el art. 36.

En la Ficha de Ordenación Pormenorizada del Ámbito 5.17.6 se ha procedido a eliminar el párrafo que hacía alusión al carácter de escasa entidad del Ámbito del apartado Observaciones de la Ficha de Ordenación Urbanística, que debía haberse eliminado en el documento anterior.

6.- Fichero de suelos urbanizables:

- Con **carácter general**, en los suelos urbanizables no ordenados, además del aprovechamiento medio (art. 60 del TRLOTC) se debe asignar el aprovechamiento global de los mismos.

En el TRLOTENC, el artículo 32.2, B), 2), al establecer el contenido que deben incluir los PGO, sólo menciona que debe fijar el aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado. Y en el artículo 60 que regula este aprovechamiento urbanístico medio, se determina en su apartado 2 el contenido que debe recoger el PGO para su cálculo y lo que necesariamente debe concretarse en el Plan Parcial en el caso de los sectores de suelo urbanizable no ordenado. En el apartado 3 del mismo precepto se define el aprovechamiento urbanístico global de cada sector y se regula su cálculo partiendo de la superficie edificable de las parcelas lucrativas, por lo que se entiende que en el supuesto de los sectores no ordenados sólo será posible determinar el aprovechamiento urbanístico global partiendo de una hipótesis y con carácter indicativo, puesto que no se cuenta con la ordenación pormenorizada completa que permita determinar específicamente la edificabilidad asignada a cada parcela de usos lucrativos. Esto tiene su reflejo en el artículo 2.3.2 de las Normas de Ordenación Estructural y en el artículo 1.1.8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, titulado precisamente "La concreción del aprovechamiento urbanístico". Como efectivamente, para calcular el aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, es necesario realizar previamente una cuantificación indicativa del aprovechamiento urbanístico global, partiendo de una hipótesis sobre el desarrollo de la ordenación pormenorizada, se propone subsanar el error aportando el dato de ese aprovechamiento global que ha servido de base para fijar el aprovechamiento medio, incluyéndolo en el cuadro del apartado 9.2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, en la que se incluyen los aprovechamientos globales de todos los sectores de suelo urbanizable.

- En las fichas de **varios sectores** se producen discrepancias entre las superficies edificables destinadas a vivienda protegida recogidas en los cuadros numéricos y los porcentajes mínimos fijados al respecto en el apartado Condiciones e Instrucciones, se deben corregir las citadas discrepancias. Se detectan errores en, al menos, los siguientes sectores; SSU - 2.2 El Partido, SSU - 5.2 Los Moriscos 2, SSU - 5.5 Costa Cardón, SSU - 5.9 Draguillo Sur, SSU - 5.10 La Monja 1, SSU - 5.11 La Monja 2, SSU - 5.12 La Gallega Baja, SSU - 5.14 Ensanche El Tablero, SSU - 5.18 Curva de La Gallega.

Se ha procedido a verificar los porcentaje de vivienda de protección en el apartado "Elementos vinculantes de la Ordenación" de la Ficha de Ordenación Urbanística de todos los sectores no ordenados (SUSNO) y, en aquellos que se encontraron errores, se han recalculado los números, tanto los de las superficies correspondientes del cuadro de superficie, sin que afecte a la superficie total del uso residencial, para adaptarlos a los porcentajes establecidos en dicho párrafo, como para ajustar la cifra exacta de dichos porcentajes.

- ***Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado 1.4. VALLESECO ESTE.-*** *Se debe corregir el error y/o contradicción existente en la ficha del Sector, al señalarse el cumplimiento de la Ley de Costas, cuando el Sector se encuentra fuera de sus zonas de servidumbre.*

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Sector SSU-1.4 se ha procedido a eliminar el apartado referente al cumplimiento de la Ley de Costas, al ser un sector no afectado por ella.

- **SSU – 5.3. BARRANCO DEL MUERTO:** Siendo un sector no ordenado, en las condiciones específicas de la edificación dice que el fondo máximo edificable queda reflejado en el plano de zonas de edificación.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Sector SSU-5.3 se ha procedido a eliminar el la condición de fondo edificable del apartado "Condiciones de la edificación".

- **SSU 5.6. Los Pocitos:** Es un sector que no está ordenado, pero lo divide en 3 UA.

Dada la potestad del Plan Parcial que desarrolle el sector de delimitar Unidades de Actuación, se ha procedido a eliminar la determinación del texto de la Ficha de Ordenación Urbanística que hacía referencia a ello, al plantearlo no como determinación sino como posibilidad futura. Estos sectores son los siguientes:

SSU 1.4

SSU 5.6

SSU 5.12

SSU 5.19

SSU 5.20

(Ver fila nº 8 del cuadro del Capítulo 7.2 de este Tomo II.1)

- **SSU 5.12. LA GALLEGA BAJA:** Es un sector que no está ordenado, pero lo divide en 2 UA. Se producen errores en los cuadros numéricos en las sumatorias de las superficies edificables y en consecuencia en sus correspondientes coeficientes de edificabilidad.

Dada la potestad del Plan Parcial que desarrolle el sector de delimitar Unidades de Actuación, se ha procedido a eliminar la determinación del texto de la Ficha de Ordenación Urbanística que hacía referencia a ello, al plantearlo no como determinación sino como posibilidad futura. Estos sectores son los siguientes:

SSU 1.4

SSU 5.6

SSU 5.12

SSU 5.19

SSU 5.20

(Ver fila nº 8 del cuadro del Capítulo 7.2 de este Tomo II.1)

- **SSU-5.13. Residencial el Tablero:** Aclarar la discrepancia entre la edificabilidad señalada en la ficha (0'72 m²c/m²s) y la recogida en el Convenio (0'85 m²c/m²s), al tratarse de un planeamiento en ejecución.

Consultados los servicios correspondientes de la Gerencia se confirma la no existencia de tal Convenio.

- **SSU - 5.14 Ensanche El Tablero:** Menciona que contiene las instalaciones de la sociedad deportiva Atam, pero en este documento se han dejado fuera del sector, en suelo rústico.

En la Ficha de Ordenación Urbanística del Sector SSU-5.14 en el apartado "Objetivos" se ha procedido a eliminar la referencia que existía sobre la sociedad deportiva Atam.

(Ver fila nº 8 del cuadro del Capítulo 7.2 de este Tomo II.1)

- **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.

En el cuadro de la Ficha de Ordenación Urbanística del Sector SSU-5.18 se ha procedido a corregir las sumatoria de las edificabilidades, actualizándose, en consecuencia, la e3dificabilidad total, el coeficiente de edificabilidad del sector y la reserva legal mínima.

7.- Planos de Ordenación Estructural

- El Plano OE-5.0. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS, en el sector SUSNO 5.8. El Chorrillo Industrial, ha intercambiado la depuradora y el punto limpio.

En el plano OE-5.0 en el sector SUSNO 5.8 El Chorrillo Industrial, se ha procedido a corregir el error de haber intercambiado la depuradora y el punto limpio.

8.- Memoria de Ordenación Estructural.

- SSU-5.5 Costa Cardón: Corregir gráficamente la readscripción efectuada.

En la tabla denominada "Justificación de las divergencias por readscripción a ARH urbana o expansión urbana" del capítulo 6 de la memoria del Anexo 1 "La adscripción de las áreas de regulación homogénea del PIOT" de la Memoria de Ordenación Estructural en 5º lugar se encuentra la justificación de la divergencia concerniente al SSU 5.5 Costa Cardón. El último párrafo de la justificación concreta: "Esta justificación está incorporada en este documento de la Revisión en el apartado 4.2.3 del Tomo II.1, "Subsanaciones e informes" con la nueva delimitación del sector que ahora se establece". Esta justificación ya estaba incorporada en documentos anteriores.

CUARTO.- SUSPENDER la aprobación de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife en los siguientes ámbitos territoriales:

1.- Ámbito 1.8.3. Zona de Accesos y Actividades de Cueva Bermeja.- El uso terciario que se le asigna es incompatible con la existencia de los depósitos de combustible existentes que pertenecen al ámbito portuario: No puede darse la convivencia con los depósitos de combustible del área portuaria, por lo que el desarrollo de estas parcelas estará supeditado a la desaparición de estas instalaciones.
Por otro lado, en suelos industriales y terciarios, los estándares del art. 36 para Dotaciones y Equipamientos no se pueden sumar, mientras que en este ámbito se destina un 4% mínimo a Dotaciones (1% + 3 %).

En atención a la observación realizada se ha procedido a reordenar el Ámbito 1.8.3, manteniendo el mismo límite y su condición de suelo urbano no consolidado.

A su vez se ha procedido a verificar el cumplimiento del R. D. 1562/1998 de 17 de julio, por el que se modifica la Instrucción Técnica Complementaria MI/IPO 2 "Parques de almacenamiento de líquidos petrolíferos", en relación a las distancias de seguridad.

Se han realizado las siguientes modificaciones:

Separar la edificación de los depósitos de combustible, creando un área libre de protección de infraestructuras, eliminando así una de las dos parcelas de uso comercial.

Mantener la segunda parcela de uso comercial con las mismas condiciones de uso y zona de edificación.

Dividir el Ámbito en tres actuaciones:

AESG de viario, que comprende el espacio libre de protección y los viarios de acceso desde el nuevo enlace de Cueva Bermeja previsto desde la Autovía.

SG de viario existente de la calle Cueva Bermeja.

UA-1, en el resto del ámbito.

Para ello, se ha procedido a rectificar la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito y a añadir una nueva ficha para la nueva unidad de ejecución. Así mismo se han procedido los contenidos correspondientes en

las memorias y en el Programa de Actuaciones.

2.- *Ámbito 4.9.5. Montaña de Taco Residencial.*- El suelo de este ámbito no reúne las condiciones establecidas en los arts. 50 y 51 del TRLOTC para su consideración como suelo urbano. En cualquier caso, la ordenación que se proponga debe quedar supeditada al PTP de Ordenación de Montaña de Taco (P-20 del PIOT, art.2.2.1.7) y, en consecuencia, ser coherente con la propuesta en el PGO de La Laguna, con quien linda. No obstante, el PTP mencionado no se incorpora al PIOT aprobado recientemente en su adaptación a las DOG (BOC de 21/3/2011).

En la Adaptación Básica el recinto del Ámbito 4.9.5 está incluido en suelo urbano no consolidado (SUNC) en el Ámbito P.CS.1., a desarrollar mediante un Plan Especial de Ordenación, lindando hacia el Sureste y Suroeste con suelo urbano.

La situación actual de los viarios adyacentes al ámbito es la siguiente:

La carretera del eje Salud – Chorrillo, que delimita el Ámbito por el este, estaba totalmente ejecutada, pero actualmente está siendo remodelada para ensancharla e incluir una rambla.

La vía urbana, perteneciente al término municipal de La Laguna, denominada Calle San Nicolás, que delimita el ámbito por el sur, se encuentra totalmente urbanizada, con todos los servicios, a falta de la ejecución de la acera que linda con el ámbito. (Véase en Google).

Se entiende, por lo tanto, que este suelo urbano cumple con los requisitos para ser considerado en la categoría de no consolidado, al igual que en la Adaptación Básica, por lo que, en consecuencia, se ha procedido a mantener las determinaciones urbanísticas para su desarrollo que se establecían el documento anterior.

QUINTO. Conceder al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, un plazo máximo de seis meses para la tramitación de los ámbitos territoriales del Plan General de Ordenación objeto de suspensión.

SEXTO.- Conceder al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife el plazo de un mes para la subsanación de las deficiencias contenidas en el apartado tercero del presente acuerdo, y encomendar al Director General de Ordenación del Territorio, la facultad de comprobar que la subsanación se ha efectuado correctamente, previa la emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes por los Servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio y por las Administraciones sectoriales a los que queda condicionado el presente acuerdo. Una vez comprobada la subsanación, se procederá a la publicación del presente acuerdo de aprobación definitiva parcial en el Boletín Oficial de Canarias.

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente. Gobierno de Canarias

Demelza García Marichal
Secretaria de la Ponencia Técnica Occidental

6.2.- **Contestaciones a los informes sectoriales de las Administraciones públicas (emitidos entre abril y junio de 2011).**

6.2.1.- **Informe de la Dirección General de Infraestructura Turística (06-05-2011)**

Gobierno de Canarias

Presidencia del Gobierno
Dirección General
de Infraestructura Turística

FOLIO Nº: 4541

Gobierno de Canarias
Presidencia del Gobierno
D. G. Infraestructura Turística
REGISTRO AUXILIAR
Fecha: - 6 MAY 2011
PLAT
SALIDA
Número: 2639449
SIGLAS: SD67 Hora: 12:40

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
12 MAY 2011
ENTRADA 20469/11

Gerencia Municipal de Urbanismo

Excmo. Ayuntamiento de S/C de Tenerife
Área de Gobierno de Servicios Territoriales
Avda. 3 de mayo, nº 40
38001 Santa Cruz de Tenerife

Asunto: **Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Documento para aprobación definitiva 2011).**

Siguiendo instrucciones del Ilmo. Sr. Director General de Infraestructura Turística se ha procedido por este Servicio al análisis del documento de referencia, desde la incidencia en las previsiones turísticas, emitiéndose el siguiente:

INFORME.

1.- ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en el Municipio de Santa Cruz de Tenerife es el documento de adaptación básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias del PGOU de 1992, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de 30 de noviembre de 2005. Durante la tramitación de dicho documento se emitió informe desde este Departamento el 13 de diciembre de 2004, sobre su contenido turístico.

Por su contenido turístico, merecen ser destacados en este apartado la tramitación de la *Modificación Puntual del Plan General de Santa Cruz en el Área Las Teresitas (LA-6), polígonos 1, 2, 3 y 5. Ámbito Litoral de Anaga*, sobre la que se realizaron informes al documento de aprobación inicial (9 de junio de 2003) y provisional (22 de marzo de 2004), y la *Modificación del PGOU/92 de Santa Cruz de Tenerife, Muelle de Enlace*, que fue informado en la fase de aprobación inicial el 19 de julio de 2005.

La Revisión del PGO (Adaptación Plena) fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 11 de junio de 2004. Tras un primer periodo de exposición pública y una vez consideradas las alegaciones de la ciudadanía que dieron lugar al "*Documento de Tramitación para la aprobación Provisional*", el Excmo. Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 19 de mayo de 2006, acordó someter a un nuevo trámite de información pública la Revisión del PGO, con carácter previo a la adopción del acuerdo de aprobación provisional, por el plazo de un mes contado a partir del la publicación del anuncio del BOC, nº 100, de 24 de mayo de 2006.

Con fecha 29 de mayo de 2006 tiene entrada en este Departamento escrito del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife mediante el cual se remite el *Documento de Tramitación para la Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife*. Posteriormente, tras acordar la Aprobación provisional el Pleno del Ayuntamiento el 16 de febrero, con fecha 20 de julio de 2007, tiene entrada escrito de la Dirección General de Urbanismo solicitando informe sobre la Revisión del Plan General de Santa Cruz de Tenerife. **Con fecha 23 de noviembre de 2007 se emite el informe sectorial** sobre el documento remitido en el que se realizan una serie de observaciones al mismo.

La Ponencia Técnica Occidental de la COTMAC abordó el asunto en la sesión nº 03/08, celebrada el 25 de marzo de 2008, acordando devolver el expediente al Ayuntamiento *"a fin de que se subsanen las deficiencias puestas de manifiesto en el informe propuesta de la Dirección General de Urbanismo con las modificaciones introducidas por esta Ponencia."* Tras esta devolución, la tramitación del PGO inicia una larga y compleja fase final, que comienza con la redacción del Documento para la Aprobación Definitiva I (julio 2009), considerado por el Ayuntamiento en el Pleno celebrado el 17 de julio de 2009 y sometido a exposición pública. Con la introducción de las modificaciones derivadas del informe de las alegaciones, se redacta el Documento para la Aprobación Definitiva II (enero 2010), considerado por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 4 de enero de 2010 y que es sometido a información pública e informe de las distintas Administraciones Públicas.

En relación con este documento, con fecha 10 de marzo de 2010, tiene entrada un nuevo escrito de la Dirección General de Urbanismo mediante el cual se remite el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (Documento para aprobación definitiva 2009), solicitando informe sectorial sobre el mismo. **Con fecha 30 de abril de 2010 este Centro Directivo emite informe** sobre la nueva versión del PGO, en el que se ratifica la práctica totalidad del contenido del informe anterior al constatar que no se han realizado alteraciones significativas sobre la ordenación de la actividad turística que se contemplaba en la aprobación provisional de 2006.

En octubre de 2010 y como consecuencia de Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación de Turismo de Canarias, se aprueba y entra en vigor el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Este hecho tiene repercusión en el documento al ser considerado por el equipo redactor en la regulación de la actividad turística alojativa del municipio, lo cual se valora de forma muy positiva puesto que, aunque supone una dificultad añadida, en especial en la fase de tramitación en la que se encuentra, pone de manifiesto la intención de acometer adaptaciones a los últimos cambios normativos.

Nuevamente, con las consideraciones derivadas del periodo de información pública y consulta, se redacta el Documento para la Aprobación Definitiva III (diciembre 2010), que es considerado por el Ayuntamiento en la sesión plenaria acontecida el 21 de diciembre de 2010, y sometido a otro periodo de exposición pública. Finalmente, con las alteraciones provocadas en el último periodo de exposición pública, se redacta el Documento para la Aprobación definitiva (2011) que es aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, con fecha 28 de marzo de 2011.

Con fecha 6 de abril de 2011 tiene entrada en este Centro Directivo escrito de la Gerencia Municipal de Urbanismo, al cual se le adjunta un ejemplar del *"Documento para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife 2011"*, a efectos de que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 83.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sea emitido informe en el plazo de diez días, sobre aspectos de su competencia.

Observación 1.- Plazo de emisión del informe.

El apartado 83.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, cita textualmente *"Los informes serán evacuados en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor."* En el caso concreto que nos ocupa, el plazo es de un mes a partir de la recepción del documento de planeamiento, conforme al artículo 22 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

No obstante lo anteriormente expuesto, en aras a facilitar la necesaria cooperación interadministrativa en las peculiares circunstancias del presente expediente y siguiendo instrucciones del Ilmo. Director General de Infraestructura Turística, se acomete el análisis del documento con el objeto de emitir informe sobre el mismo y darle traslado tanto al Ayuntamiento como a la COTMAC.

4542

2.-DOCUMENTO ANALIZADO

Se analiza el documento redactado por la empresa Palerm & Tabares de Nava, S.L. y remitido en formato digital por la Gerencia Municipal de Urbanismo. La documentación está incorporada a un DVD, firmada electrónicamente, y se estructura siguiendo el siguiente índice:

Ordenación estructural.
Tomo 1.1. Memoria de Ordenación Estructural.
Tomo 1.2. Normas de Ordenación Estructural.
Tomo 1.3. Planos de Ordenación Estructural.

Plan Operativo (Ordenación Pormenorizada)
Tomo 2.1.1.A. Memoria de Ordenación Pormenorizada y Programa de Actuaciones.
Tomo 2.1.1.B. Memoria Ambiental.
Tomo 2.1.2. Normas de Ordenación Pormenorizada.
Tomo 2.1.3. Fichero de Ordenación Urbanística.
Tomo 2.1.4. Anexo de Convenios Urbanísticos.
Tomo 2.2.1. Planos de Ordenación Pormenorizada (Alineaciones, rasantes y zonas de edificación (tipologías).
Tomo 2.2.2. Planos de Ordenación Pormenorizada (Usos y gestión urbanística).
Tomo 2.3.1. Documentación complementaria de la ordenación pormenorizada del SSU 5.7 Parque Tecnológico.

Catálogo de Protección
Tomo 3.1. Memoria, normas y planos de patrimonio histórico.
Tomo 3.2. Fichero del Catálogo de Patrimonio arquitectónico y urbano
Tomo 3.3. Fichero del Catálogo de patrimonios históricos específicos y ambientales.

Información actualizada
Tomo I.1. Información ambiental actualizada.
Tomo I.2. Estudio de riesgos.
Tomo I.3. Relación de inmuebles susceptibles de futura catalogación.

Información pública
Tomo II.1. Subsanación e informes.
Tomo II.2. Memoria de la Información pública.
Tomo II. 3. Fichero de informes de alegaciones

Se observa en este documento, con respecto al Documento para aprobación definitiva 2009, una ligera modificación en el orden de los contenidos que no incide en su estructura general y que se concreta en los siguientes apartados: supresión de los tomos independientes del Fichero de ejecución de sistemas generales, de la Memoria y de los Planos de sectores ordenados directamente, creación del tomo 2.3.1, y ampliación a 6 tomos y división en los dos tipos de información del Documento de información actualizada y pública.

3.- CAPACIDAD ALOJATIVA MUNICIPAL ACTUAL.

Dentro de las circunstancias generales actuales cabe reseñar el estancamiento de la población residente en el municipio en los últimos años, que en la actualidad se cifra, según el padrón de 1 de enero de 2010, en 222.643 habitantes, lo que supone un leve descenso sobre los más de 225.000 que se citaban en el informe de 2007.

Respecto a la planta alojativa que dispone Santa Cruz de Tenerife, la capacidad alojativa autorizada ha experimentado un leve aumento pasando de las 2.627 plazas del 2007 a las actuales 2.785, lo que suponen 158 nuevas plazas distribuidas en los establecimientos de una Casa Rural, un hotel de 3 estrellas y un hotel de 4 estrellas.

4.- DEFINICIÓN DE LOS USOS TURÍSTICOS

4.1.- Regulación de Usos

La regulación del Uso Turístico se acomete en el Capítulo 3 del Título V de la Normativa de Ordenación Pormenorizada (NOP), en la cual se realizan modificaciones con respecto a la versión anterior, en especial por su adaptación al Decreto 142/2010, de 4 de octubre, quedando los usos pormenorizados clasificados como sigue:

Establecimiento Hotelero (H). Dentro de esta modalidad se contemplan exclusivamente las tipologías de Hotel Urbano y Hotel Emblemático. Con respecto al último documento, se suprime el término Hotel vacacional atendiendo a las observaciones de los anteriores informes sectoriales, y se incorpora el Hotel Emblemático, en conformidad al Decreto 142/2010, de 4 de octubre.

Establecimiento extrahotelero (EH). Las tipologías de Apartamento, Casa Emblemática, y, con carácter transitorio, la Pensión y el Hotel Apartamento, configuran esta modalidad dentro del PGO. Con respecto al documento analizado en 2009, se suprimen los Hostales y Albergues. Se observa que, en contradicción a lo que se expone en el Tomo II.1 de Subsanaciones e Informes en la contestación al informe sectorial turístico, se mantienen tanto la Pensión como el Hotel Apartamento dentro de la modalidad extrahotelera, en lugar de incluirlas, con carácter transitorio por su desaparición del marco normativo, dentro de los establecimientos hoteleros.

Establecimiento de Turismo Rural (HR) o (CR). Esta "clase" de uso turístico del PGO viene a incorporar las disposiciones transitorias del decreto 142/2010, de 4 de octubre, sobre los establecimientos de Turismo Rural desarrollados al amparo del decreto 18/1998, de 5 de marzo de regulación y ordenación de los establecimiento de turismo rural, derogado en la actualidad por el decreto citado anteriormente. Si bien tan solo se tiene constancia de la existencia de una casa rural (existe igualmente una vivienda turística autorizada), el PGO incorpora dentro de esta modalidad el Hotel Rural y la Casa Rural, tanto de uso exclusivo como compartido.

Campamento de Turismo (CT). Se mantiene como clase de uso turístico, si bien se plantea en el Tomo II.1 su consideración turística. Al respecto, se constata que, conforme bien argumenta el informe de subsanación del equipo redactor que este uso ha dejado de ser turístico tras los cambios acontecidos en el marco normativo sectorial con la entrada en vigor de la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, y su posterior desarrollo reglamentario, el decreto 142/2010, de 4 de octubre. Asimismo, se confirma el carácter inocuo de la inclusión de este uso, al estar supeditado al planeamiento territorial y la normativa sectorial, que impide su materialización.

Tras proceder a su definición, la normativa, en el artículo 5.3.5, establece las condiciones de admisibilidad del uso turístico estableciendo un filtro de características a los nuevos establecimientos alojativos turísticos del Municipio. Se observa que algunas de estas condiciones, que se recogen en la observación, no concuerdan con la regulación del decreto 142/2010, de 4 de octubre.

Observación 2.- Definición de los usos alojativos.

Si bien se considera oportuna la incorporación de las modalidades y tipologías derivadas de la entrada en vigor del decreto 142/2010, de 4 de octubre, y el mantenimiento de las ya derogadas, se observan los siguientes aspectos, intranscendentes en la aplicación práctica, de los cuales algunos pueden responder a erratas del documento:

- Las obsoletas modalidades de Hotel Apartamento y Pensión deben ubicarse, en su caso, en los hoteleros, con su correspondiente régimen transitorio.
- El Campamento de Turismo ha dejado de ser una modalidad turística, por lo que no debe estar contemplado dentro del Capítulo 3 del Título 5 de las NOP.

En cuanto al artículo 5.3.5, Condiciones de admisibilidad del uso turístico, cabe poner de manifiesto los siguientes aspectos subsanables, que presentan contradicciones con el decreto 142/2010, de 4 de octubre:

- Conforme al artículo 9.1.b, los Hoteles Emblemáticos se clasifican en una única categoría identificable, por lo que no se les puede exigir categoría mínima de 4 estrellas.

4543

Al objeto de cumplir con las determinaciones derivadas de la entrada en vigor del decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, se ha procedido a realizar en el Capítulo 3 del Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada las siguientes modificaciones,:

Conforme a la disposición transitoria tercera de dicho Reglamento, los hoteles apartamentos existentes a la entrada en vigor de dicho Decreto, se clasificarán de oficio como hoteles, dentro de la categoría que les corresponda. Debido a ello, se ha procedido a eliminar del apartado 2 del artículo 5.3.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada la modalidad Hotel Apartamento.

Conforme a la disposición transitoria cuarta de dicho Reglamento, se ha procedido a incorporar una Disposición Transitoria Quinta en las Normas de Ordenación Pormenorizada, en la que se determina el régimen de transitoriedad de las pensiones ya autorizadas.

El artículo 5.3.4 "Campamento de turismo" de las Normas de Ordenación Pormenorizada se ha eliminado, al haber dejado de ser una modalidad turística, por lo que los artículos siguientes del capítulo 5 han tenido que ser renumerados. A su vez, se ha eliminado toda referencia a Campamentos de Turismo en Memorias y Normas.

Conforme al artículo 9.1.b de dicho Reglamento, se ha procedido a eliminar del apartado 4 del artículo 5.3.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada la categorización en estrellas de los Hoteles Emblemáticos.

Entre las categorías del uso pormenorizado de Establecimiento extrahotelero se encuentra la de Apartamento, tal y como determina el apartado 2 del artículo 5.3.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. Se debe mantener esta categoría, puesto que es de aplicación sólo para los establecimientos existentes, estando prohibidos los de nueva creación, en aplicación del apartado 4 del artículo 5.3.4 de dichas Normas. Conforme al artículo 9.2.a de dicho Reglamento, se ha procedido en el apartado 5 del artículo 5.3.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada a categorizar los Apartamentos de tres a cinco estrellas, eliminando la aplicación de las antiguas llaves.

Se ha procedido a eliminar toda referencia a Hotel - Escuela del régimen de usos de las Normas de Ordenación Pormenorizada, al no constituir una clase o categoría de establecimiento turístico.

5.- MODELO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

5.1.- Criterios Generales.

Se mantiene el criterio reflejado en el documento de aprobación provisional y en la versión de 2009 de Aprobación Definitiva, en el que el turismo no representa un sector en el que el Plan General fundamente el desarrollo del Municipio, por lo que no se establece ámbito alguno de suelo urbano ni sector de suelo urbanizable con uso característico turístico.

Asimismo, se sigue conservando la línea estratégica de dotar a la ciudad con una oferta alojativa acorde con su rango de ciudad capitalina, centro de administrativo y de negocios y polo de atracción turística. En este sentido, en la respuesta del equipo redactor a las observaciones del informe sectorial, se resalta que el diseño del Modelo Turístico nace de un estudio específico de la oferta alojativa existente y de un análisis comparativo con una serie de ciudades que podía servir de referencia por una serie de razones o circunstancias, quedando plasmadas las conclusiones de dicho estudio en el Documento de Diagnóstico y Ordenación del Avance.

El citado Modelo se basa en la red que configuran los establecimientos autorizados en la actualidad y, en los nuevos establecimientos a desarrollar en determinadas *Áreas de Centralidad*, en las que son admisibles[1] las siguientes *"modalidades"* (tipologías): Hotel Urbano y Hotel Emblemático, con una categoría mínima de cuatro estrellas, Casa Emblemática, Casa Rural y de Hotel Rural. Se deja la opción abierta, en caso de que se modifique el planeamiento territorial, de admitir la tipología de Apartamento, con categoría mínima de *"tres llaves o similar"* y de implantar Campamentos de Turismo en el momento que lo habilite el planeamiento territorial.

De las diferentes *"modalidades"* (tipologías) contempladas el Hotel Urbano es la que mayor peso específico tiene, ya que representa el mayor porcentaje en número y capacidad alojativa, mientras que el resto, tanto el Hotel y la Casa emblemática, como el Hotel y Casa Rural, conforme al PGO y en concordancia con la normativa sectorial, sólo podrán desarrollarse en edificios incluidos en el Catálogo de Protección, lo que limita mucho su desarrollo. Así pues, por su mayor admisibilidad, es la tipología de Hotel Urbano la que necesita mayor definición.

En relación a esta cuestión, en esta fase de tramitación se incorpora a la Memoria de Ordenación Estructural (MOE) el Anexo 3, destinado a desarrollar la Admisibilidad del Uso de de Hotel Urbano en Áreas de Centralidad. En el citado anexo se especifican, dentro del peculiar sistema de centralidades del PGO, las Áreas de Centralidad del municipio susceptibles de albergar este Uso, y que son: el Área de Centralidad de San Andrés – Las Teresitas; Área de Centralidad de Centro – Rambla – Puerto – Cabo Llanos; y Área de Centralidad de Hoya Fría – Montaña de Taco.

Se califica como peculiar al sistema de centralidades por la concepción que emana del documento, pudiendo hacerse alusión al respecto, como muestras representativas, a las siguientes expresiones contenidas en la Memoria de Ordenación: "El Área de Centralidad de San Andrés – Las Teresitas ***se crea para posibilitar la descentralización*** de la ciudad..."; "El Área de Centralidad Centro-Rambla- Puerto-Cabo Llanos...es ***el área de mayor centralidad*** del sistema."; "El Área de Centralidad de Hoya Fría – Montaña de Taco se ***desarrollará*** en el suelo clasificado como urbanizable...".

Esta nueva concepción de Área de Centralidad contrasta con la que puede extraerse del PTEOTT, en la que se alude a zonas urbanas consolidadas donde su actividad económica existente demanda un servicio de alojamiento complementario. Por tanto, se puede afirmar que se desvirtúa el sentido original del Área de Centralidad del PTOTT puesto que el punto de partida del PGO es el futuro Modelo Urbano consecuencia de su desarrollo, en lugar de las necesidades de la ciudad con-

[1] Ver observación realizada sobre la regulación de los usos turísticos.

solidada existente. No obstante, al no haber una definición taxativa del concepto "Área de Centralidad" y al salvar el PGO la condición de admisibilidad de Hotel Urbano en suelo urbano consolidado mediante condiciones reguladas en el artículo 5.3.5.3, **se puede entender dentro del marco normativo sectorial.**

Siguiendo el esquema de la observación efectuada en anteriores informes sectoriales sobre el Modelo Turístico, a continuación se profundizará en los siguientes aspectos del PGO: el análisis de la capacidad alojativa, la asignación del uso turístico a parcelas concretas, y la compatibilidad de las parcelas turísticas con los usos residencial y dotacional.

5.2.- Análisis de la capacidad alojativa.

En los informes anteriores de este Departamento se cuestionaba la decisión de incrementar capacidad alojativa, al considerarse que no estaba fundamentada. En contestación a esta observación, el equipo redactor expone en el Tomo II.1 que esta decisión, como ya se ha expuesto en el apartado anterior, se encuentra justificada en un estudio comparativo, una información y un diagnóstico que forma parte del Avance, procedimiento mediante el cual se llegó a la conclusión de calificar en el Avance expresamente determinadas parcelas para uso hotelero, que en conjunto suponían 1.500 plazas, y que cubrían el déficit detectado en el diagnóstico.

Posteriormente, según recoge el documento, la calificación expresa fue ponderándose, de forma que sólo han quedado dos parcelas destinadas a este uso, representado en su conjunto 750 plazas en Hotel Urbano, con categoría de 4 estrellas o superior, lo que supone, conforme en conjunto, según consta en el citado Anexo 3 de la MOE, un conjunto **4.000 plazas**, contabilizando en las mismas las existentes. Las parcelas a las que se alude en la parte escrita del PGO son una prevista en el ámbito Frente de Las Teresitas, de 400 plazas, y la otra situada junto al Intercambiador, en la futura Alameda de Regla del frente marítimo de Cabo Llanos, previsto con 350 plazas. Esta previsión inicial que refleja el Anexo 3 de la MOE no tiene una fiel traslación en la Normativa, ni en otras partes de la documentación del PGO.

En cuanto a la Normativa, no se tiene constancia de que refleje del límite de capacidad alojativa de 4.000 plazas, existiendo la riesgo de que desaparezca, dado que el uso Hotel Urbano (artículo 5.3.5, apartado 3, de la NOP), puede sustituir total o parcialmente a otros usos, entre los que se encuentra el residencial colectivo, en las tres Áreas de Centralidad consideradas en el Modelo de Ordenación Estructura. Con esta regulación, la previsión inicial basada en la información, diagnóstico y estudios previos, no es trasladada a la ordenación. Por otra parte, en la documentación gráfica se observa la existencia de parcelas calificadas con uso hotelero (parcela Ae-14 de la UA-RT-1 del SUCO 2.8.3 Cuatro Torres, parcela en calle Miraflores esquina con calle San Francisco de Paula), a las que no se hace alusión en ninguna parte, tratándose o bien de una errata del documento, o bien de una falta de coherencia que debe ser subsanada incorporándolas al Anexo 3 de la MOE y atribuyéndoles una determinada capacidad.

En cuanto a la exigencia de Documento de Capacidad de Carga, se argumenta en el Tomo II.1 en contestación al informe sectorial, que el PGO de Santa Cruz no sectoriza, ni categoriza suelo con destino turístico, por lo que no le es exigible, conforme la DOT 25 la incorporación de este documento. Se considera que esta interpretación puede ser adecuada desde el punto de vista urbanístico, si bien se estima necesario que la determinación del límite alojativo quede debidamente fundamentada en factores objetivos, carencia que se observa en el documento analizado.

Observación 3.- Análisis de la actividad alojativa.

En consideración a lo expuesto, se sigue manteniendo que la determinación de aumentar la capacidad alojativa no se encuentra debidamente fundamentada, lo que viene corroborado por el baile de cifras de las diferentes fases del documento y de las contradicciones internas del mismo. En el caso de que, como argumenta la contestación al informe sectorial, exista una información, diagnóstico y estudios comparativos, una síntesis de los mismos debe formar parte de la Memoria de Ordenación configurando una especie de Documento de Capacidad de Carga, cuyo inicio ya marca el Anexo 3, en el que se detalle el límite alojativo fundamentado en factores objetivos y que tenga su traslado a la ordenación a través de la normativa.

Con el fin de atender la observación realizada, se ha procedido a incorporar en el Anexo 3 de la Memoria de Ordenación Estructural una síntesis del contenido sobre la actividad turística en el municipio, ya incorporado en los documentos de información y diagnóstico del PGO, además de añadir lo referente a la capacidad máxima prevista de alojamiento y a las razones que la justifican, así como una justificación concreta de los ámbitos en áreas de centralidad en los que se admite el uso turístico en categoría de hotel urbano, entre los que se han incluidos algunos más, por entender que algunas otras partes de la ciudad requieren también la posibilidad de emplazamiento de este uso, y de las parcelas calificadas con uso turístico hotelero para nuevos hoteles urbanos en el sentido que se indica respecto a la observación siguiente.

5.3.- Asignación del uso turístico a parcelas concretas.

En informes sectoriales anteriores se hacia mención de la necesidad de justificar debidamente la decisión de calificar expresamente con uso Hotelero determinadas parcelas. En contestación a esta observación, en el Tomo II.1 se procede a dar respuesta alegando estas determinaciones del PGO se justifica debidamente esta decisión mediante la inclusión de un epígrafe, en la MOP, *"..dedicado expresamente a describir y a justificar las determinaciones del PGO que inciden en el uso turístico de alojamiento"*.

En el análisis realizado no se ha localizado el citado epígrafe de la MOP, intuyendo que a lo que se alude es el Anexo 3 de la MOE, en el que no se produce una justificación de la calificación expresa de las parcelas. Asimismo, en relación a lo apuntado en el apartado 5.2, existen parcelas destinadas al uso hotelero para nuevos establecimientos, a los que no se hace alusión en la memoria, de la misma manera la parcela especifica de Las Teresitas destinada a Hotel queda remitida a la ejecución de la ordenación posterior de un Plan Especial, lo cual siembra dudas sobre la idoneidad de las parcelas seleccionadas.

Observación 4.- Asignación del uso turístico a parcelas concretas.

Se reitera, por no considerarse subsanada, la consideración de que la decisión de asignar el uso turístico alojativo a parcelas concretar tiene que justificarse con criterios de idoneidad claramente explicitados en el documento.

Las únicas parcelas a las que se le asigna el uso turístico hotelero son exclusivamente las de los dos nuevos hoteles urbanos que se proponen y aquellas en las que ya existen establecimientos de alojamiento turístico autorizados o en las que se ha conocido la tramitación de autorización previa de dicha actividad en la parcela de que se trata. El resto de las parcelas calificadas como de uso hotelero en anteriores documentos del PGO, en las que no se dan tales circunstancias, ya fueron calificadas con otros usos en el documento fechado en 2010. De esta manera, en la ordenación pormenorizada del PGO, la asignación del uso turístico a parcelas concretas se limita exclusivamente a la parcela de uso hotelero situada en Cabo Llanos, en la Avenida Marítima, junto al Intercambiador (prevista para 350 plazas), la parcela calificada con carácter indicativo en el ámbito del Frente de Las Teresitas (condicionada a lo que determine el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada), las de los hoteles existentes y la parcela del hotel previsto con frente a la Avenida Buenos Aires, sobre las que se ha tramitado autorización previa. En ese sentido, se ha considerado que los hoteles existentes y ya autorizados no requieren de una justificación expresa de la idoneidad de su ubicación en sus respectivas parcelas, puesto que sobre ello ya se ha pronunciado el propio Ayuntamiento y la administración competente en la materia al otorgar la autorización. Por ello no se propone, desde este PGO, dejar fuera de ordenación por razón del uso a ninguno de los hoteles abiertos en la ciudad.

En todo caso, con el fin de atender la observación realizada, se ha ampliado el contenido del Anexo 3 de la Memoria de Ordenación Estructural, puntualizando en el Capítulo 4 lo referente a la capacidad máxima de alojamiento turístico, así como las razones que justifican en cada caso la

calificación de parcelas con uso hotelero.

5.4.- Compatibilidad con el uso residencial y dotacional.

En respuesta a la observación de anteriores informes sectoriales, se suprime la consideración del uso residencial como alternativo al uso turístico, con lo que se procede a su subsanación, quedando habilitados como usos alternativos al turístico (artículo 5.3.7 de la NOP) la dotación y el equipamiento compatible.

Asimismo, en relación con la observación efectuada sobre los usos dotacionales, se produce la eliminación del uso religioso y se introduce una matización al indicar que serán admisibles, siempre que cumplan las condiciones sectoriales, el uso sanitario y social asistencial, por su posible carácter complementario. Se considera subsanado este aspecto de la observación.

Observación 5.- Sustitución del uso turístico

Se considera que, desde el óptica sectorial, la sustitución del uso turístico en las parcelas calificadas expresamente por el PGO, siempre y cuando se hay justificado la idoneidad de las mismas, altera el Modelo Turístico municipal, por lo que se estima necesario la tramitación de una Modificación Puntual, en lugar de la implantación directa de alguno de los usos alternativos.

En consonancia con lo requerido se ha procedido a añadir un inciso final en el texto del artículo 5.3.7, ahora 5.3.6, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, para indicar que en todo caso la sustitución del uso deberá tramitarse como modificación puntual del PGO.

6.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NUEVAS PARCELAS HOTELERAS

En el Tomo II.1 se da cumplida cuenta de las alteraciones que se realizan sobre las parcelas calificadas con uso de Hotel Urbano, realizadas en respuesta a las observaciones efectuadas en anteriores informes sectoriales. Estas se realizaron sobre las parcelas destinadas a albergar el Hotel Las Teresitas. Ámbito 1.6.1. Frente Playa Las Teresitas y Hotel Los Llanos. Ámbito 4.4.2 Intercambiador.

Con las modificaciones realizadas, se consideran asumidas las recomendaciones efectuadas. No obstante, se hace constar que no se han considerado en anteriores informes el resto de parcelas calificadas con uso Hotel Urbano y cuya procedencia debe aclararse, de acuerdo a las observaciones del presente informe.

Página 7 de 8

7.- USOS TURÍSTICOS EN SUELO RÚSTICO

En contestación a la observación efectuada en informes sectoriales anteriores, en el Tomo II.1 se argumenta que en la Memoria de Ordenación Pormenorizada se incluye una justificación expresa de la no incorporación de un catálogo de edificaciones potencialmente aptas para el desarrollo de turismo rural, actualmente convertido en 4 tipologías de las modalidades hotelera y extrahotelera. Sin embargo, en el análisis del documento, no se ha localizado la citada justificación expresa.

Observación 6.- Usos en suelo rústico

Al no tener acceso a la Justificación expresa de la MOP de la no incorporación del Catálogo de edificaciones de turismo rural, aludida en la contestación del informe sectorial, ni haberse eliminado a los Campamentos de Turismo como uso turístico en suelo rústico, no se considera subsanada la observación realizada en informes anteriores sobre los usos turísticos en el suelo rústico, por lo que se vuelve a reiterar.

El PIOT en su artículo 1.4.2.8. recomienda a los planes generales la incorporación de un catálogo de edificaciones potencialmente aptas para el desarrollo de turismo rural. El no cumplimiento de tal recomendación requiere justificación expresa en el Plan General. Por ello, se ha procedido incluir la justificación correspondiente sobre no inclusión de tal Catálogo en el Anexo 4 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada. (Ver fila nº 7 del cuadro del Capítulo 7.2 de este Tomo II.1)

Así mismo se ha eliminado el artículo 5.3.4 "Campamento de turismo", al haber dejado de ser una modalidad turística, por lo que los artículos siguientes del capítulo 5 han tenido que ser renumerados. A su vez, se ha eliminado toda referencia a Campamentos de Turismo en Memorias y Normas.

8.- CONCLUSIÓN

Conforme al artículo 33.4 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en cumplimiento del trámite de consulta, en relación con el documento *"Plan General de Ordenación de Santa Cruz (Documento para aprobación definitiva 2011)"* se concluye lo siguiente:

Según se desprende de lo expuesto en el Tomo II.1, apartado 4.3.3 es intención del PGO subsanar las objeciones formuladas en anteriores informes emitidos desde este Departamento. No obstante, del análisis de la totalidad del documento se constata que, por error u omisión, la subsanación de dichas objeciones se realiza sólo de manera parcial, manteniéndose inalteradas alguna de las cuestiones objetadas en anteriores versiones del PGO. En consecuencia, se emite respecto al documento de referencia un informe **FAVORABLE CONDICIONADO** a la subsanación de las observaciones realizadas en el cuerpo del presente informe.

Ignacio Bernad Millán
Jefe de Sección de Planificación

Santa Cruz de Tenerife, a 4 de mayo de 2011

Página 8 de 8

6.2.2.- **Informe del Cabildo Insular de Tenerife, Área de Turismo y Planificación (09-05-2011)**

6MV

CABILDO DE TENERIFE

Área de Turismo y Planificación
Servicio Administrativo de Planeamiento

Fecha: 25-05-2011 Fax: 922 843 071
Ref.: ACL/MCPD Tfno.: 922 239260

Asunto: Informe Institucional relativo a la Revisión del PGO de Santa Cruz de Tenerife.

PLO

FOLIO Nº 4.669

Destinatario:

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
Gerencia Municipal de Urbanismo.
Avda. 3 de Mayo, nº 40.
PLAZA.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
26 MAY 2011
REGISTRO DE ENTRADA
N.º 2011040344

CABILDO INSULAR DE TENERIFE
25 MAY 2011
SALIDA Nº 22168

AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
02 JUN 2011
ENTRADA 21202/11

El Consejo de Gobierno Insular de este Excmo. Cabildo, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de mayo de 2011 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"F.O.D.- 37.- En relación al expediente relativo a la **Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife,** y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primera.- Los Informes Institucionales son una figura que tiene la misión de concentrar en un solo informe todas las consideraciones que respecto a los instrumentos de planeamiento, en su caso, deben hacer las diferentes Áreas de este Cabildo Insular.

Segunda.- Que en el ámbito del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, y en relación con las competencias que ostenta en materia de Ordenación Territorial, resulta competente para la elaboración de la propuesta de Informe Institucional que haya de evacuarse a solicitud de otras Administraciones Públicas, el Área de Turismo y Planificación, según Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno Insular en Sesión Ordinaria celebrada el 20 de diciembre de 2010, siendo esta Área la encargada de recibir toda la documentación relativa a la ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales de la isla presentada en el Registro General de este Cabildo Insular, así como de recabar los informes de las restantes Áreas o Servicios de esta Corporación, en el supuesto de que sea preceptivo.

Tercera.- Que de acuerdo con el art. 29.5.II) del Reglamento Orgánico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, el Consejo de Gobierno Insular es el órgano competente para la emisión de los informes preceptivos que hayan de dirigirse a otras Administraciones Públicas cuando afecten a varias Áreas de gobierno.

Cuarta.- Que el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, con fecha 7 de abril de 2011, remite, en soporte digital, el documento de **Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife**, a fin de su sometimiento a informe, en virtud de lo dispuesto en el art. 83.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Quinta.- Con fecha 6 de mayo de 2011, consta en el expediente el correspondiente Informe emitido por el Servicio Técnico de Planes Insulares del Área de Turismo y Planificación de esta Corporación Insular, con relación a la "**Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife"** cuyo tenor literal es el siguiente:

C/ Alcalde Mandillo Tejera, nº 8, 1ª Planta
Tfno.: 922 239 634
Fax: 922 843 071

FOLIO Nº 4670

"CONSIDERACIONES PREVIAS, OBJETO Y ALCANCE

Con fecha 12 de julio de 2010 el Cabildo Insular de Tenerife informó el documento de aprobación provisional del Plan General de Santa Cruz de Tenerife, con carácter condicionado sobre determinados contenidos a efectos de su completa adecuación a las competencias que ostenta esta Corporación.

Con fecha 7 de abril de 2011 tiene entrada en el Registro General de esta Corporación la solicitud de informe el Plan General de Santa Cruz de Tenerife de conformidad con lo preceptuado en el artículo 83.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, estableciendo un plazo de 10 días para la emisión del mismo.

La presente propuesta da traslado de los informes técnicos emitidos sobre las distintas competencias que ostenta esta Corporación. Constan emitidos los siguientes:

a) Sobre la adecuación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife y al Plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife, informe emitido por el Servicio Técnico de Planes Insulares de fecha 28 de abril de 2011.

b) En relación con las competencias insulares en materia de Patrimonio Histórico, informe emitido por el Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico de fecha 15 de abril de 2011.

c) En relación con las competencias insulares en materia de Medio Ambiente, informe del Área de Medio Ambiente de fecha 11 de abril de 2011.

d) Sobre la adecuación a las infraestructuras ferroviarias existentes y en planificación en la isla de Tenerife, informe FAVORABLE del Metropolitano de Tenerife de fecha 12 de abril de 2011.

e) En relación con las competencias insulares en materia de Carreteras, informe emitido por el Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras de fecha 11 de abril de 2011.

f) Sobre la afectación a los bienes y derechos de esta Corporación, informe emitido por el Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio de fecha 6 de mayo de 2011.

De conformidad con la colaboración prestada por los Servicios Técnicos y Administrativos de las distintas Áreas, esta propuesta es el resultado de la síntesis de su contenido.

1. INFORME DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANES INSULARES

De la valoración de las correcciones indicadas en el informe del Cabildo anteriormente citado, en relación con la adecuación al Plan Insular de Ordenación y al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife (PTEOTT), resultan, en su mismo orden expositivo, las observaciones siguientes, entendiéndose subsanadas las no referenciadas.

A1. Respecto a los ámbitos de nueva urbanización:

a1.4. SSU 5.16 Z.A.L. En los sucesivos informes del Cabildo se ha requerido la justificación del carácter municipal de estos terrenos y su dimensionamiento territorial y temporal de acuerdo con los criterios establecidos en el PIOT, esto es entre otros, los índices de evolución reciente, objetivos de reconversión de la infraestructura industrial y terciaria existente o la capacidad productiva del plan en relación con sus previsiones, mediante el empleo de índices de relación entre la oferta y la demanda (art. 3624.2D). En el nuevo documento estos terrenos mantienen la clasificación de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, sin que la justificación incorporada[1] profundice más que el anterior documento. Si a ello se

[1] La justificación aportada se fundamenta en los siguientes conceptos:

FOLIO Nº 467

añade el carácter singular que las Directrices de Ordenación General establecen para la delimitación de "pequeños polígonos de ámbito municipal" a través del Plan General (Directriz 66.3), y aún en el marco de lo dispuesto en el artículo 7.1 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, lleva a reiterar el sentido del informe emitido.

Se ha procedido a complementar la Justificación que obra en el Anexo 2 de la Memoria de Ordenación Estructural para incorporar nuevos datos justificativos del correcto dimensionamiento del sector, conforme a los criterios planteados en el art. 3.6.2.4. del PIOT, para polígonos municipales de carácter industrial y terciario.

A2. Respecto a otros ámbitos de nueva urbanización:

a2.3. SSU 1.3 Pista Los Valles y SSU 1.4 Valleseco. En el informe del Cabildo se requería la justificación de la clasificación de estos sectores de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan Insular en los artículos 2392 y siguientes, sectores que se localizan en un ARH de protección Territorial. En el nuevo documento presentado se incorpora una justificación referida a la mejora de las carencias dotacionales del núcleo y de mejora de la trama urbana. No obstante, comprobados estos extremos no queda justificado que el dimensionamiento propuesto para estos núcleos mejore la estructura del mismo (art. 3822.1), ni que se corrijan los déficits dotacionales[2] dado el escaso aumento de los estándares dotacionales (menos de 1m²s/hab). A estas observaciones habría que añadir los riesgos por escorrentías que conlleva la clasificación de estos sectores a pie de ladera, sus dificultades de integración con el núcleo por la barrera que impone el barranco y de adecuación paisajística, lo que lleva a concluir la recomendación de que estos suelos no se clasifiquen como urbanizable.

Los suelos urbanizables sectorizados SSU-1.3 y SSU-1.4 provienen del planeamiento anterior que se revisa (Texto refundido de la Adaptación Básica del PGOU de 1992 al TRLOTENC, aprobada parcialmente por acuerdo de la COTMAC de 30 de noviembre de 2005 y cuya normativa fue publicada en el BOP nº 30, de 1 de marzo de 2006). En concreto, el sector SSU Pista Los Valles ya se determina en el planeamiento vigente como suelo urbanizable sectorizado no ordenado, con la denominación SUSNO LA-2.7 María Jiménez (Pista a los Valles); y la mayor parte del sector SSU Valleseco Este delimitado en esta Revisión del PGO se determina en la Adaptación Básica del PGOU como suelo urbanizable sectorizado ordenado bajo la denominación SUSO LA-1.4 Valleseco, incluyéndose la ordenación pormenorizada de este sector de forma directa por la Adaptación Básica. En ambos casos, obviamente, ya se contemplaban en el PGOU de 1992 como suelos destinados a acoger los respectivos desarrollos urbanísticos (en el caso del sector de Valleseco, considerándolo suelo urbano). Por tanto, la Revisión del PGO se limita a mantener la clasificación vigente de estos sectores de suelo urbanizable, ajustando en parte sus límites y adaptando las determinaciones para el planeamiento de desarrollo aplicables en cada caso, y modificando el uso característico del sector de Valleseco Este, que pasa de Terciario a Residencial. También se suprime la adscripción de sistemas generales establecida en uno y otro sector por la Adaptación Básica, que suponía una dificultad añadida para la formulación de la iniciativa de ejecución privada correspondiente (ya que ambos sectores se determinan en el plan vigente como de ejecución privada).

En definitiva, estos dos únicos sectores delimitados en el área territorial de Anaga, se consideran necesarios para acoger las demandas de uso residencial, con como desarrollos urbanísticos de ambos núcleos desde los primeros documentos de tramitación formulados para esta Revisión del PGO (en el caso del sector Valleseco Este, se propuso inicialmente como suelo urbano no consolidado pasando después a suelo urbanizable sectorizado no ordenado). En consecuencia, la clasificación de estos suelos urbanizables no altera el planeamiento vigente y se trata de

determinaciones de planeamiento que han sido estudiadas y contrastadas a lo largo de todo el proceso de formulación y tramitación del PGO, considerando que en ambos casos su desarrollo producirá mejoras en los núcleos colindantes. Debe señalarse también que se ha determinado en la Revisión del PGO un porcentaje de superficie edificable destinada a VPO de un 35%, superior al estándar exigido legalmente. Por otro lado, se han aportado las respectivas justificaciones pertinentes sobre la adscripción de ARH del PIOT, y se han determinado las medidas correctas oportunas con relación a la situación que ocupan los terrenos clasificados como suelo urbanizable, de acuerdo a las instrucciones contenidas en los informes realizados por el Consejo Insular de Aguas y al propio Estudio de Riesgos incorporado al documento de Revisión del PGO, sin que en ningún caso se haya planteado en tales documentos la desclasificación de estos suelos como urbanizables.

Por todo ello, al tratarse de una recomendación y dado el estado de tramitación del documento de Revisión del PGO, y atendiendo a que la clasificación como suelo rústico de los sectores propuestos produciría un cambio realmente importante con respecto al planeamiento vigente no planteado hasta ahora, se considera conveniente mantener las determinaciones de clasificación de suelo urbanizable sobre ambos sectores por las razones aludidas.

a2.4. SSU 5.5 Costa Cardón. En el informe del Cabildo se requería la adecuación de la readscripción de este sector a la nueva delimitación del mismo, aspecto que no ha sido subsanado en este nuevo documento. Es por ello que deberá corregirse gráficamente dicha readscripción de acuerdo con la nueva propuesta municipal en el documento correspondiente.

En la tabla denominada "Justificación de las divergencias por readscripción a ARH urbana o expansión urbana" del capítulo 5 de la memoria del Anexo 1 " La adscripción de las áreas de regulación homogénea del PIOT" de la Memoria de Ordenación Estructural en 5º lugar se encuentra la justificación de la divergencia concerniente al SSU 5.5 Costa Cardón. El último párrafo de la justificación concreta: "Esta justificación está incorporada en este documento de la Revisión en el apartado 4.2.3 del Tomo II.1, "Subsanaciones e informes" con la nueva delimitación del sector que ahora se establece". Esta justificación ya estaba incorporada en documentos anteriores.

B. Respecto a los asentamientos rurales:

Se entienden subsanados.

C. Respecto a la división y régimen normativo del suelo rústico (salvo asentamientos rurales):

c3. Desarrollo del régimen básico de las ARH del PIOT. En el informe del Cabildo se requería el desarrollo más pormenorizado de la admisibilidad de usos e intervenciones para cada una de las categorías de suelo rústico. En la nueva documentación presentada se ha podido comprobar que este extremo no se ha subsanado al no haberse profundizado más en el régimen de usos establecido en el Plan Insular, lo que podrá tener repercusiones en el régimen autorizatorio de usos posterior, sin perjuicio de lo limitado de la superficie territorial afectada.

En el capítulo 2 del Título Quinto de las Normas de Ordenación Estructural "Régimen del suelo rústico" se ha procedido a desarrollar más pormenorizadamente la admisibilidad de usos e intervenciones de las categorías de suelo rústico, específicamente aquellas, cuyo régimen resultaba menos desarrollado que los demás, como son el de protección natural, paisajística y agraria. Los de esta última categoría se especifican en el artículo 5.10.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, según remisión del artículo 5.2.4 de las Normas de Ordenación Estructural.

c4. Correcciones especificas del régimen normativo de algunas categorías de suelo rústico. En el informe del Cabildo se requería la incorporación de una serie de correcciones en el régimen normativo del suelo rústico, continúa siendo necesaria la incorporación de la siguiente:

c4.1. En el suelo rústico de protección natural debe prohibirse expresamente las intervenciones sobre la red viaria.

a) Optimización de las condiciones de distribución de mercancías, reduciendo sus costes y minorando los efectos negativos que produce la excesiva atomización de tales actividades, en las nuevas Áreas de centralidad y las Zonas comerciales abiertas.
b) Su emplazamiento anexo al anillo exterior garantiza conexiones de alta capacidad con las actuales autopistas.
c) Espacio que da respuesta a la demanda expresada en las alegaciones presentadas al Plan General de parcelas urbanizadas donde trasladar empresas actuales que requieren de un mayor espacio, dedicadas fundamentalmente a actividades relacionadas con la logística y el transporte, sobre todo con el almacenamiento, preparación (embalaje, etiquetado, etc.) y distribución de mercancías al por menor.
d) Espacio destinado a acoger el traslado de industrias actualmente insertas en núcleos residenciales.

[2] Para ellos habría que establecerse un estándar a partir del cual pueda concluirse la existencia o no de déficit dotacional.

3

En el apartado 4d del artículo 5.2.1 de las Normas de Ordenación Estructural se ha procedido a prohibir expresamente las intervenciones sobre la red viaria en el suelo rústico de protección natural.

FOLIO Nº 4672

c5. Calificaciones expresas en suelo rústico. En el informe del Cabildo se hacían una serie de observaciones en relación con las calificaciones expresas referidas a usos de nueva implantación. En el nuevo documento se han suprimido las calificaciones referentes al Centro de Educación e Investigación Ambiental Hacienda de Cubas y al Centro de Visitantes del Parque Rural de Anaga. En relación con el Geriátrico de San Andrés, se requería la supresión de esta calificación al tratarse de una dotación localizada sobre un ARH de Protección Económica, áreas en las que se encuentran prohibidas con carácter general (art. 2355.3-AD). En el nuevo documento estos terrenos se han calificado como sistema general sin justificación alguna.

El PIOT prevé la posibilidad de una readscripción a ARH de Protección Territorial, aún con carácter singular, de aquellos terrenos que el planeamiento destine a dotaciones o instalaciones expresamente definidas para el servicio del territorio circundante y con la extensión estrictamente necesaria (Art. 23522). En este supuesto, el plan deberá justificar la necesidad de su ubicación aislada en razón de la naturaleza o exigencias funcionales de la dotación y la idoneidad de los terrenos para cumplir los objetivos asignados respecto a otras ubicaciones posibles, especialmente aquellas que puedan encontrarse incluidas en ARH de Protección Territorial. Todo ello no consta en el documento.

Para hacer factible la admisibilidad del uso que se desea asignar de sistema general social asistencial en este recinto de suelo rústico se ha procedido a realizar las siguientes modificaciones en el documento:

En los Planos de Ordenación Pormenorizada se ha reestructurado el acceso de la carretera, aliviando las curvas existentes en ambos lados del mismo, verificando radios de giro y longitudes del nuevo carril de espera.

En los planos del Anexo 1 de la Memoria de Ordenación Estructural "La adscripción de las áreas de regulación homogénea del PIOT" se ajusta el recinto a la parcela necesaria, se readscribe de un

ARH de protección económica 2 en el PIOT a un ARH de protección Territorial.

En el apartado 6.1 de la Memoria del Anexo 1 se realizan las correspondientes justificaciones, en cumplimiento del artículo 2.3.5.2 del PIOT. (Ver fila nº 3 del cuadro del Capítulo 7.2 de este Tomo II.1)

En los planos OE-2.0 y OE-2.1 de "Clasificación del suelo y categorías" en este recinto se cambia la categoría de protección agraria a protección territorial.

D. Regulación de los usos industriales y turísticos en el suelo urbano y urbanizable

d2. Uso turístico. En el informe del Cabildo se requería que se suprimieran las categorías de uso turístico de hotel especializado no vacacional con oferta de equipamiento complementario singular, apartamento y hotel apartamento al no encontrarse entre las excepciones admisibles fuera de las Zonas Turísticas definidas en el PTEOTT. En el nuevo documento se mantienen los usos pormenorizados de apartamento y hotel apartamento por lo que se entiende que esta objeción no ha sido subsanada.

Asimismo se requería que se suprimiera en la regulación de usos pormenorizados la posibilidad de sustitución parcial o total del uso principal de una parcela por el uso turístico y además debían delimitarse las áreas donde resulte adecuada la implantación del uso turístico de acuerdo con la capacidad de negocio existente y previsible, así como el establecimiento de las condiciones de localización y los límites de crecimiento. En el nuevo documento presentado se incorpora un Anexo en el que se establecen las áreas de centralidad en las que el uso turístico de hotel ciudad resulta admisible si bien no se ha introducido ninguna determinación que regule las condiciones de localización ni la capacidad máxima de las mismas de acuerdo con el volumen de negocio existente y previsible.

Al objeto de cumplir con las determinaciones derivadas de la entrada en vigor del decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, se ha procedido a realizar en el Capítulo 3 del Título Quinto de las Normas de Ordenación Pormenorizada las siguientes modificaciones,:

Conforme a la disposición transitoria tercera de dicho Reglamento, los hoteles apartamentos existentes a la entrada en vigor de dicho Decreto, se clasificarán de oficio como hoteles, dentro de la categoría que les corresponda. Debido a ello, se ha procedido a eliminar del apartado 2 del artículo 5.3.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada la modalidad Hotel Apartamento.

Conforme a la disposición transitoria cuarta de dicho Reglamento, se ha procedido a incorporar una Disposición Transitoria Quinta en las Normas de Ordenación Pormenorizada, en la que se determina el régimen de transitoriedad de las pensiones ya autorizadas.

El artículo 5.3.4 "Campamento de turismo" de las Normas de Ordenación Pormenorizada se ha eliminado, al haber dejado de ser una modalidad turística, por lo que los artículos siguientes del capítulo 5 han tenido que ser renumerados. A su vez, se ha eliminado toda referencia a Campamentos de Turismo en Memorias y Normas.

Conforme al artículo 9.1.b de dicho Reglamento, se ha procedido a eliminar del apartado 4 del artículo 5.3.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada la categorización en estrellas de los Hoteles Emblemáticos.

Entre las categorías del uso pormenorizado de Establecimiento extrahotelero se encuentra la de Apartamento, tal y como determina el apartado 2 del artículo 5.3.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. Se debe mantener esta categoría, puesto que es de aplicación sólo para los establecimientos existentes, estando prohibidos los de nueva creación, en aplicación del apartado 4 del artículo 5.3.4 de dichas Normas. Conforme al artículo 9.2.a de dicho Reglamento, se ha procedido en el apartado 5 del artículo 5.3.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada a categorizar los Apartamentos de tres a cinco estrellas, eliminando la aplicación de las antiguas llaves.

Se ha procedido a eliminar toda referencia a Hotel - Escuela del régimen de usos de las Normas de Ordenación Pormenorizada, al no constituir una clase o categoría de establecimiento turístico.

En el documento anterior en la regulación de usos pormenorizados de las Normas de Ordenación Pormenorizada se suprimió la posibilidad de sustitución parcial o total del uso principal de una parcela por el uso turístico. Ahora se ha procedido a realizar las siguientes nuevas modificaciones en las Normas de Ordenación Pormenorizada:

Añadir dos párrafos finales idénticos en el apartado b) del artículo 5.2.5 para “Casa emblemática” y

"Turismo rural" para hacer la referencia al número máximo de camas establecidas para el municipio.

Añadir un párrafo final en el apartado a) del artículo 5.2.6 para hacer la referencia al número máximo de camas establecidas para el municipio, en el caso de sustitución del uso residencial por el turístico.

En el documento anterior se incorporó el Anexo 3 en la Memoria de Ordenación Estructural, en el que se establecían las áreas de centralidad, en las que el uso turístico de hotel urbano resulta admisible, definiendo la localización de los ámbitos concretos que se consideraron adecuados dentro de las respectivas áreas consideradas. Ahora se ha procedido a realizar las siguientes nuevas modificaciones en el documento:

Complementar el contenido de dicho Anexo 3, puntualizando en el Capítulo 4 lo referente a la capacidad máxima admitida de alojamiento turístico y a las razones que la justifican.

Introducir un nuevo apartado f) en el artículo 1.1.4.4 de las Normas de Ordenación Estructural para establecer la obligatoriedad de tener que tramitar una revisión del Plan General en el caso que se desee ampliar el número máximo de camas establecido.

Introducir un nuevo apartado 7 en el artículo 5.3.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, para regular la autorización de nuevas camas de establecimientos turísticos alojativos en relación al número máximo de camas establecidas para el municipio y para el caso de nuevos hoteles urbanos, además de lo anterior, también en relación a las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

2. INFORME DEL SERVICIO DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Analizado el Tomo II.1 del documento, intitulado "Subsanaciones e Informes", en el que se detallan las modificaciones introducidas respecto al Informe evacuado por el Cabildo Insular de Tenerife, con fecha 12 de julio de 2010, resulta

2. LA ORDENACIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Se establecen las siguientes consideraciones que hacen referencia a contenidos descriptivos en la Memoria Justificativa o normativos:

a) En la página 16 del Tomo 3.1 "Memoria, Normas y Planos del Patrimonio Histórico" se indica que *"por aplicación de la DT 8ª de la LPHC en relación con el art. 9 de la Ley estatal, aquellos expedientes incoados con anterioridad al 24 de abril de 1999 (fecha de entrada en vigor de la Ley canaria 4/1999) que no hubiesen obtenido declaración definitiva, deben entenderse caducados y extinguidos su efectos"*. Esta afirmación es falsa, en la medida en que ambas normas establecen la denuncia expresa de la mora para dejar sin efecto la incoación del expediente de declaración de

4

FOLIO Nº 46-73

BIC, por lo que sin que exista denuncia de mora previa de los expedientes incoados bajo la normativa estatal éstos siguen vigentes y en fase de tramitación. Este aspecto debería ser corregido en el texto para evitar confusiones.

Se ha procedido a eliminar este párrafo del Capítulo 3 de la Parte Introductoria de la Memora del

Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico.

b) En el informe del Cabildo se señalaba la necesidad de eliminar cualquier referencia con el *Plan Especial Integral de El Toscal*, a favor del nuevo documento titulado *Plan Especial de Protección de El Toscal*. Solventado parcialmente, ello se mantiene en la pág. 31 del Tomo 3.1.

Por error en el documento anterior, en el que se había decidido eliminar toda referencia al Plan Especial de El Toscal, parece que se eliminaron todas, menos el capítulo 7 completo de la parte introductoria de la Memoria del Catálogo de Protección. Se ha procedido a su eliminación.

c) En la pág. 71 del Tomo 3.1 se establece la eliminación de todas las referencias a intervenciones en las fichas de inmuebles catalogados incluidos en alguno de los tres Conjuntos Históricos de Santa Cruz, de la misma manera que se afirma que sus grados de protección tienen carácter meramente orientativo. Siguiendo este criterio –ya indicado en el informe de 6 de mayo de 2010-, debería establecerse la misma determinación para los inmuebles situados en el entorno de protección de los restantes BIC del Municipio los cuales, sin perjuicio de la competencia ordenancista municipal, se hallan sometidos al régimen autorizatorio establecido por la legislación sectorial, cuya competencia corresponde al Cabildo.

Los entornos de BIC en la categoría de Monumentos deben ser ordenados por el Plan General, incluidos los inmuebles catalogados, no existiendo disposición normativa vigente alguna en contra.

No así ocurre con los Conjuntos Históricos, que en la Ley de Patrimonio Histórico en su artículo 30 dispone, que la ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se desarrollarán urbanísticamente mediante la formulación de un Plan Especial de Protección.

d) Respecto al entorno de protección de los BIC Museo Municipal, Iglesia de San Francisco y Círculo de Amistad XII de Enero, se rechaza la propuesta de suprimir las remontas de la Farmacia Cristellys y del nº 14 de la C/ Ruiz de Padrón, que se mantienen en las fichas del Catálogo.

Esta observación ya fue realizada en Anexo Único del informe anterior del Cabildo de fecha 15 -7-2010 y contestada en el Tomo II.1 del documento de trámite anterior a este.

e) Respecto al contenido del Tomo. 2.1.3 "Fichero de Ordenación Urbanística", se aprecia que se han corregido las fichas cuyos ámbitos se encontraban afectadas por Bienes de Interés Cultural, pero no se ha complementado su contenido haciendo referencia expresa a la denominación de éstos, a sus decretos de declaración y numero de ficha correspondiente del catálogo, por lo que en el contenido del Fichero de Ordenación Urbanística deberá citarse al menos la denominación del BIC que le afecta, recomendándose además hacer referencia a sus decretos de declaración y numero de ficha correspondiente del catalogo.

Se ha procedido a incluir la denominación y nº de ficha del Catálogo de los BIC en el apartado correspondiente denominado "Bienes de Interés Cultural" de las fichas de ordenación urbanística de los Ámbitos o Sectores que los contienen.

3. ORDENACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. CATÁLOGO

3.1. Relación de inmuebles susceptibles de futura catalogación

El Tomo I.3 "Relación de inmuebles susceptibles de futura catalogación", incluye la totalidad de los inmuebles propuestos por el Cabildo para su catalogación en el informe de 6 de mayo de 2010. Sin embargo, en su memoria introductoria se señala que *"la presente relación de inmuebles susceptibles de futura catalogación tiene un contenido estrictamente indicativo, al objeto de servir de base para la elaboración de un catálogo arquitectónico de protección comprensivo de los inmuebles referidos (...) Dados los valores arquitectónicos, históricos o etnográficos de los inmuebles relacionados, aunque no estén formalmente incluidos en un catálogo arquitectónico de protección, las AAPP competentes podrán adoptar las medidas cautelares previstas en el art. 48 de la LPHC, a efectos de evitar su destrucción deterioro"*.

Del contenido de este Tomo se deduce que la aceptación de la propuesta de catalogación de los inmuebles incluidos en el informe del Cabildo a través de esta fórmula no es sino una elogiable posición voluntarista, de declaración de intenciones por parte del PGO, pero sin fuerza jurídica vinculante ni valor normativo alguno. Salvo la inclusión expresa en el Catálogo, como único procedimiento que garantiza la conservación de los inmuebles, cualquier otra fórmula de protección no es legalmente válida, ni existe obligación de acatarla por parte de los interesados.

Atendiendo a la observación nº 42.1 del dictamen de la Ponencia Técnica de la COTMAC, se ha procedido a eliminar el Tomo 1.3 denominado "Relación de inmuebles susceptibles de futura

catalogación" del documento.

3.2. "Memoria, Normas y Planos del Patrimonio Histórico" (Tomo. 3,1.) y "Fichero Catalogo Patrimonio Arquitectónico" (Tomo 3.2)

5

FOLIO Nº 4674

Se proponen las siguientes consideraciones:

a) La subcategoria que se establece dentro del grado de protección Integral como "Edificios de carácter Monumental" debería ser aplicable a la totalidad de los BIC y no sólo a algunos de ellos.

Para no producir confusión entre los conceptos que entrañan las condiciones de "BIC Monumental" y del grado de catalogación "Integral Monumental", se ha procedido a modificar esta última designación por la de "Integral Emblemático".

Este cambio se ha realizado en todos los documentos en donde aparece, principalmente, todos los del Tomo 3 "Catálogo de Protección".

En el capítulo 6 de la Parte "Patrimonio arquitectónico y urbano" de la Memoria del Catálogo se define el grado de protección integral y se expone lo siguiente:

"También se integran dentro de este nivel de protección aquellas obras de carácter monumental que corresponden a los edificios singulares, que poseen un gran valor arquitectónico, histórico o artístico, consideradas urbanísticamente como elementos primarios o hitos en torno a los que se ha organizado la estructura urbana y que se les asigna la categoría de INTEGRAL EMBLEMÁTICO".

Como se puede observar, estos inmuebles no se refieren a los inmuebles declarados BIC en la categoría de Monumento, sino de aquellos, que aparte de poseer un gran valor arquitectónico, histórico o artístico, son considerados urbanísticamente como elementos primarios o hitos en torno a los que se ha organizado la estructura urbana de la Ciudad.

A continuación del texto anterior de la Memoria se relacionan los inmuebles a los que se les ha asignado esta categoría dentro del grado de protección integral y se puede observar cómo algunos sí son BIC Monumentos, pero otros no, como son, por ejemplo, la Capitanía General de Canarias o el Cabildo Insular. Por lo tanto, este grado de protección no puede ser aplicable a todos los inmuebles declarados BIC Monumentos.

b) En los epígrafes 5 a 8 del Tomo 3.1 se abordan aspectos trascendentales como el de los GRADOS DE PROTECCIÓN de los inmuebles catalogados, así como INTERVENCIONES PERMITIDAS en ellos.

El Grado de Protección Ambiental se aplica a aquellas edificaciones con valores tipológicos, constructivos, formales o estilísticos, y que son representativos de modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados periodos históricos. Sin embargo, el Grado de Protección Parcial se emplea para aquellos edificios en los que sólo debe protegerse la fachada, junto a otros elementos específicos (balcones, huecos, etc).

Se considera que la afirmación que se hace en la Memoria sobre la posibilidad de remonta en los inmuebles catalogados con Grado de Protección Ambiental es incompatible con su propio concepto de definición, debiendo aplicarse este grado de protección Ambiental a los inmuebles en los que no se permite la remonta; mientras que el Grado de Protección Parcial se utiliza para aquellos inmuebles a los que se reconoce valor patrimonial en su fachada, pero que admite remontas (concepto que se desarrolla en el informe original).

Se ha procedido a revisar el artículo 25 de las Normas de Protección con el objeto de concretar con más detalle alguno de los aspectos relacionados con las condiciones a cumplir para poder realizar las remontas en el grado Ambiental.

c) Conforme con lo establecido en el informe anterior de fecha 6 de mayo de 2010, se estima que se deberían prohibir las remontas en los siguientes inmuebles:

1. Ficha 74 y 75 (Méndez Núñez 44 y 46): se trata de dos edificios de tres y dos alturas, respectivamente, con fachada ecléctica con impronta modernista, que constituyen ejemplos muy singulares dentro de la arquitectura histórica de la ciudad.
2. Fichas 80 a 84 (Numancia 9, 11 y 13; Méndez Núñez 34 y 36): en la acera de enfrente de la C/ Numancia no se admiten remontas y, sin embargo, en la opuesta (donde se encuentran éstos) sí se admite. No se justifica el criterio diferenciador, pues se trata de inmuebles de idénticas características y fecha de edificación.
3. Ficha 101 (San Juan Bautista 3): colindante con la Casa Zamorano (integral) y en estilo ecléctico. Una remonta en este inmueble afectaría negativamente a la anterior.
4. Fichas 123 a 127 (Viera y Clavijo 34 a 44): grupo de inmuebles alineados en la margen norte de la calle que configuran un conjunto homogéneo de inmuebles del tránsito del XIX al XX, en lenguaje ecléctico y de notable valor patrimonial y ambiental, tanto a escala individual como, sobre todo, considerados de manera colectiva. Incluye la ficha 130 (Viera y Clavijo 25), con idénticas características y en el mismo entorno.
5. Fichas 137 a 140 (Castillo 70, 72 y 74; Suárez Guerra 7, 8): edificaciones de gran valor patrimonial e histórico, vinculado a la expansión del Barrionuevo a finales del siglo XIX hasta el actual espacio de la Plaza de Weyler. Se justifica una intervención menos agresiva y modificadora de la fisonomía de los edificios.
6. Fichas 220 a 227 (Imeldo Seris 90, 96, 98, 100; Castillo 61, 65, 67, 69): conforma una manzana muy homogénea que debiera mantener las alturas actuales, atendiendo a su valor patrimonial y homogeneidad volumétrica, así como por su relación espacial con la Casa Elder y la Casa del Barco, en la C/ Castillo.

6

FOLIO Nº 4675

7. Ficha 233 (Edificio Fariña): por su carácter racionalista no cabe la importante remonta que se propone. Resulta contradictorio con otros inmuebles racionalistas para los que no se admiten remontas. Se propone su cambio a grado de protección Ambiental.
8. Fichas 337 a 344 (Buenos Aires 42 a 56): grupo de 8 inmuebles que conforman una unidad datada en la primera década del siglo XX, en lenguaje ecléctico de cierta simplicidad y homogeneidad volumétrica, en los que no se justifica el incremento de altura.
9. Ficha 521 (Rambla de Santa Cruz 49): la remonta desvirtúa por completo los valores de este inmueble.
10. Ficha 523 (Pérez de Rozas 50): la Fábrica La Belleza es uno de los mejores inmuebles racionalistas de Santa Cruz. No se justifica de ninguna manera una remonta que lo desvirtúe. En analogía con lo que se propone para otros inmuebles racionalistas.

Estas observaciones se repiten con respecto al Anexo Único del informe anterior del Cabildo de fecha 15-7-2010 y fueron contestadas en el Tomo II.1 del documento de trámite anterior a este.

d) Inmuebles para los que se admite la remonta propuesta, pero debiendo retranquearse a efectos de la salvaguarda de la imagen histórica del inmueble de forma compatible con un incremento del aprovechamiento urbanístico. Sin perjuicio de las modificaciones ya introducidas en el documento, la autorización de remontas sin retranqueo en varios casos no se justifica desde la perspectiva patrimonial, por suponer un grave impacto sobre las edificaciones originales. Son los siguientes:

1. En la Ficha 68 no se ha procedido a modificar la remonta tipo C, por la tipo B, tal y como se indica en el Tomo II.1.

En la Ficha 68 del Catálogo de Patrimonio se ha procedido a mantener las condiciones de la remonta "Tipo C", al tener esta parcela licencia de obra en estas condiciones, encontrándose actualmente en ejecución.

2. La remonta a dos alturas en la Ficha 145, aun siendo de tipo B, el hecho de que gane altura lo hace visible desde la calle.

La remonta de dos alturas en la Ficha 145 del Catálogo de Patrimonio ha sido así establecida conscientemente, con el objeto de tapar las paredes medianeras de los edificios colindantes, que representan elementos muy negativos, como ya se ha dicho, para la calidad de la percepción del paisaje urbano. No hay duda, que desde el punto de vista paisajístico, es preferible que desde la calle tener la visión de la parte de la remonta, que sea visible, a la visión de las paredes medianeras existentes. Se estima además, que con el retranqueo establecido para la remonta de tres metros se garantiza la salvaguarda de la imagen histórica del inmueble. Se mantiene, por lo tanto, la ordenación establecida.

3. Ficha 213 y 214 (Imeldo Serís 76, Castillo 47): forman una unidad urbana, de cronología y lenguaje similares, para la que se admite una remonta a fachada que desvirtúa la singularidad de los dos inmuebles que ocupan todo un tramo de vía entre la C/ Castillo y la C/ Imeldo Serís.

En las Fichas 213 y 214 del Catálogo de Patrimonio se ha procedido a modificar el tipo de remonta pasándola a Tipo B con 3 metros de retranqueo.

4. La remonta tipo A admitida en la Ficha 228 supone un fuerte impacto sobre el inmueble original, que tenderá a "aplastarlo" por el peso y la envergadura de la nueva construcción en altura.

El inmueble de la Ficha 228 del Catálogo de Patrimonio se encuentra ya constreñido entre dos edificaciones de 6 y 7 plantas de altura, hecho que ya es un fuerte impacto negativo no sólo para el edificio, sino también para el paisaje urbano, al presentar estas grandes alturas en relación a la del inmueble en cuestión y, además, al presentar paredes medianeras de gran envergadura hacia los tres linderos del inmueble. La remonta de cuatro alturas ha sido así establecida conscientemente, con el objeto de tapar dichas paredes medianeras y establecer una línea de cornisa homogénea en la manzana. Se mantiene, por lo tanto, la ordenación establecida.

5. La remonta de las Fichas 235 y 236 deberia retranquearse más allá de los 2 m para no percibirse desde el nivel de la calle. Similar criterio ha de aplicarse a las Fichas 590 a 596.

En las Fichas 235 y 236 del Catálogo de Patrimonio se ha procedido a modificar el ancho del retranqueo, pasándolo de 2 a 3 metros.

6. Fichas 621 a 645: varios inmuebles del Barrio de Salamanca que conforman una imagen urbana muy caracteristica, cuya conservación exige que las remontas no sea visibles desde el nivel de la calle. Aunque las remontas son retranqueadas ha de insistirse en que no deben ser visibles desde el nivel de la calle. El Tomo II. 1 indica que todas estas remontas son tipo A (retranqueada), sin embargo en las Fichas 629 a 636 y 639, 640 las remontas admitidas son tipo C, a fachada, con lo que existe una contradicción en el propio documento.

Se ha revisado, en su conjunto, la manzana en la que están situados los inmuebles de las Fichas 622 a 645, así como las Fichas 621 y 640, cuyos inmuebles están situados en dos manzanas contiguas, habiéndose procedido a realizar los siguientes cambios:

En la Fichas nº 621 se mantiene la ordenación establecida de una planta de remonta "Tipo B", es decir, retranqueada, en este caso, 3 metros.

En las Fichas nº 622 a 624 se mantiene la ordenación establecida de una planta de remonta "Tipo B", es decir, retranqueada, en este caso, 3 metros.

En las Fichas nº 625 a 628 se ha procedido a reducir en una el número de plantas de las remontas, manteniendo el "Tipo B" y 3 metros de retranqueo.

En las Fichas 629 a 634, en las que los inmuebles originales tienen todos una planta de altura, se ha procedido a mantener las 2 plantas de remonta, pero asignando a la primera, el Tipo A", es decir, alineada a la fachada del edificio original y a la segunda, el "Tipo B", es decir retranqueada, en este caso, 3 metros. Así mismo, se ha procedido a introducir en las "Condiciones complementarias de protección e Intervención" un nuevo texto en el que se indica que el tratamiento de la fachada resultante de la primera planta se adaptará a la original, en cuanto al uso de materiales y proporciones de los huecos y altura de piso, sin que sea obligatoria la reproducción mimética de sus elementos y proporciones, mientras que el de la segunda, retranqueada, deberá distinguir entre la fachada que se conserva y la del nuevo volumen.

En las Fichas nº 635 y 636 se ha procedido a cambiar el tipo de remonta, pasándola a "Tipo B", es decir, retranqueada, en este caso, 3 metros.

En las Fichas nº 637 y 638 se ha procedido a reducir en una el número de plantas de las remontas, manteniendo el "Tipo B" y 3 metros de retranqueo.

En la Ficha nº 639 se mantiene la ordenación establecida.

Dado el gran impacto negativo que produce la pared medianera del edificio contiguo de la calle Salamanca nº39, en la Ficha 640 se ha procedido a mantener la remonta, pero a cambiarla a "Tipo B", con 2 metros de retranqueo.

En las Fichas nº 641 a 645 se mantiene la ordenación establecida de una planta de remonta "Tipo B", es decir, retranqueada, en este caso, 3 metros.

7. Ficha 650: debiera plantearse un retranqueo de la remonta en ambas fachadas.

La remonta planteada en el inmueble de la Ficha 650 del Catálogo de Patrimonio es de 2 plantas retranqueadas por ambas calles, exceptuando la de la calle Santiago Cuadrado en donde el retranqueo sólo se produce en la planta de remonta superior, de tal manera que la inferior tape la pared medianera del edificio colindante. Se mantiene, por lo tanto, la ordenación establecida.

8. Ficha 654: la remonta debiera ser retranqueada y no a fachada. Además, la ficha contradice a lo establecido en el Tomo II.1.

En la Ficha 654 del Catálogo de Patrimonio se ha procedido a establecer una remonta "Tipo B" por ambas calles, salvo en el encuentro con el edificio colindante de la calle Santiago Cuadrado, en donde se deberá realizar la remonta alineada a la fachada, para tapar la pared medianera colindante futura, en el ancho de la edificación existente en la azotea.

9. Fichas 698 y 699: las remontas deben ser retranqueadas por idénticas razones a las expuestas en fichas anteriores.

En las Fichas 698 y 699 del Catálogo de Patrimonio, con el objeto de tapar las paredes medianeras colindantes, una futura y otra existente, se ha procedido a mantener el tipo de remonta establecido "Tipo A", pero en ambas se ha procedido a introducir en las "Condiciones complementarias de protección e Intervención" un nuevo texto en el que se indica que el tratamiento de las fachadas resultantes de las remontas debe ser igual que el de la edificación colindante de la calle Santiago Cuadrado nº 24.

e) En el informe de 6 de mayo de 2010 se propuso respecto a los vaciados que, *"deberá señalarse expresamente en cada una de las fichas la posibilidad de una intervención de estas características"*.

7

FOLIO Nº 4676

De la justificación aportada se desprende que todos los inmuebles que se les ha asignado el grado de protección Parcial contienen un interior de valor secundario o de mal estado de conservación. No obstante, lo que se planteaba es la garantía de que en todos los inmuebles en los que se admite el vaciado interior o a los que se ha otorgado el grado de protección parcial se puede afirmar que no existen elementos de interés patrimonial en su interior.

Previamente a la elaboración del Catálogo se realizó un trabajo de campo, asignado a cuatro técnicos, que procedieron a informar sobre la situación de cada uno de los inmuebles, de los cuales se tomaron las decisiones oportunas para la elaboración del mismo.

3. INFORME DEL SERVICIO ADMINISTRATIVO DE MEDIO AMBIENTE

El propio Documento de Información Ambiental Actualizada del Plan General, pone de manifiesto la importancia de las laderas de los barrancos del sureste de Anaga y su función como tampón o ecotono entre la periferia del Parque Rural de Anaga y los asentamientos urbanos existentes, concluyendo en la necesidad de limitar estrictamente el crecimiento ladera arriba con la finalidad de minimizar los posibles impactos ambientales con el espacio natural próximo y la adopción de las medidas correctoras y compensatorias necesarias.

Tal y como se ha podido comprobar, la presente Revisión asume parcialmente la propuesta recogiendo en el apartado de *Medidas Ambientales de la ficha urbanística de los sectores SSU 1.3, 1.4, 2.2, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 y 5.9*, una parte de lo indicado, por lo que se insiste en la conveniencia de establecer medidas para condicionar la magnitud de la transformación de perfiles topográficos, de defensa contra la erosión, la correcta integración de las volumetrías de las edificaciones al paisaje, especialmente de sótanos y semisótanos en laderas y otras análogas, a desarrollar posteriormente por los respectivos instrumentos que establezcan su ordenación pormenorizada.

Las medidas ambientales a que se refiere la observación son objeto de ordenanza municipal, que en parte ya estuvieron incluidas en documentos anteriores de esta Revisión, pero, atendiendo a observaciones realizadas por la Consejería, fueron excluidas de normas y fichero urbanístico, al especificar que constituían objeto de ordenanza.

4. INFORME DEL SERVICIO CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE CARRETERAS

1. La solución del acceso a Cueva Bermeja desde la TF-11 y la glorieta circular en el enlace de Taco sobre la TF-5 se consideran adecuadas siempre y cuando se cumpla la normativa de carretera (gálibos, pendientes máximas admisibles, carriles de aceleración y deceleración en salidas y entradas a las autovías, distancias de seguridad entre entradas y salidas consecutivas en autovías de acuerdo con la Norma 3.1 I.C.), extremos éstos no constatables por las características del documento.

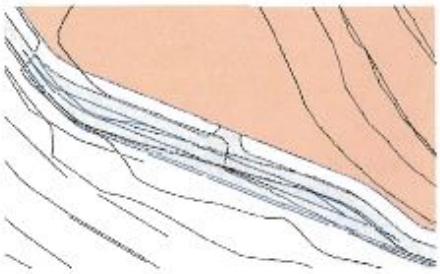
En el plano OP-2 de Alineaciones, Rasantes y Zonas de Edificación se han establecido las rasantes básicas del acceso a Cueva Bermeja desde la TF-11 y de la glorieta circular en el enlace de Taco sobre la TF-5. Con ello se puede comprobar que la ordenación prevista garantiza que el Proyecto de Urbanización pueda cumplir con la normativa de carretera.

2. Se ha eliminado la conexión planteada con la prolongación de la C/Diego de Almagro. El fondo de saco dispuesto debe cumplir las limitaciones de la propiedad dispuestas en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Carreteras.

FOLIO Nº 4677

Se ha procedido a trasladar ligeramente el fondo de saco separándolo 23 metros desde la línea blanca de la autopista, tal y como se puede verificar en los planos de Ordenación Pormenorizada y a modificar las superficies de suelo del Cuadro de la Ficha de Ordenación Urbanística del Ámbito 3.6.1.

3. En relación a la Carretera TF-12, en el tramo comprendido entre los puntos kilométricos 1+220 hasta el PK 2+000 (margen izquierdo) se ha eliminado la tipología de suelo planteada en el documento de aprobación provisional de un suelo para equipamiento social asistencial y servicios comunitarios y se ha incluido un suelo urbano Ae-9, tal y como se refleja en la imagen adjunta. Se ha propuesto una reserva de suelo adecuada para el acceso a dicho suelo través de un carril central de espera. No obstante, las características geométricas de la C.I TF-12 en el tramo considerado, antes y después del mismo no son adecuadas para una correcta explotación de la vía.



Por esta vía discurren actualmente líneas de servicio regular de transporte público, por lo que se entiende que para el establecimiento geriátrico de las características del que se pretende, son también adecuadas. Si no lo fueran para este, tampoco lo deberían ser para el transporte público, máxime, cuando la longitud del tramo en cuestión entre el acceso del geriátrico y el núcleo urbano de San Andrés es de menos de 1 kilómetro.

Para un correcto funcionamiento del acceso, se ha procedido en los Planos de Ordenación Pormenorizada a reestructurar el acceso de la carretera, manteniendo el carril de espera central, previsto para el uso de autobuses, aliviando las curvas existentes en ambos extremos del mismo y verificando radios de giro y longitudes del nuevo carril de espera, tal y como se justifica en el apartado "Determinaciones para la ordenación de la Parcela" del capítulo 6.1 del Anexo 1 de la Memoria de Ordenación Estructural, pag. 457.

4. En relación con los viarios consolidados. Dado el grado de urbanización y consolidación de los márgenes de las carreteras que se relacionan a continuación y la innecesaria burocracia que esto genera para la ejecución de cualquier modificación en elementos de sus márgenes y la plataforma por parte de esta administración y del propio Ayuntamiento, desde este servicio se insta al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife a que solicite la cesión de dichos tramos de vía, dado que cumplen el art.87 del reglamento de Carreteras de Canarias.

   Art. 87: "*Siempre que no se interrumpa un itinerario, y sin que hayan de perder su carácter de vías dedicadas al tráfico rodado, las carreteras regionales e insulares o tramos determinados de ellas podrán entregarse a los municipios respectivos en el momento en que adquieran la condición de vías urbanas. El expediente se promoverá a instancia del Ayuntamiento interesado y será resuelto por el Gobierno de Canarias o por el Cabildo Insular correspondiente*".

   - C.I TF-180 desde P.K 0+000 al 2+100.
   - C.I TF-192 desde P.K 0+000 al 2+300.
   - C.I TF-272 desde P.K 0+000 al 3+900.

9

El requerimiento de esta observación no es competencia del Plan General.

5. INFORME DEL SERVICIO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y PATRIMONIO

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife de 1992 (BOC de 13 de enero y 30 de marzo), clasificó el Sector SO.20 en Suelo Urbanizable Programado, remitiéndolo al sistema de gestión de compensación.

En ejecución de dicho sistema consta constituida la Junta de Compensación con fecha 11 de julio de 2007 y la suscripción de un convenio urbanístico entre la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación El Chorrillo, para la gestión de los terrenos destinados a la Depuradora del Chorrillo, los Sistemas Generales de comunicación (eje Salud-El Chorrillo) SGRV-5 y anillo exterior Norte-Sur SGRV-19 y sobre actuaciones en materia de suelo industrial del Plan Parcial El Chorrillo, en cuya virtud la Junta de Compensación pone a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife los terrenos antes mencionados.

Que en documento para la aprobación definitivo 2009, del PGO de Santa Cruz de Tenerife, la nueva denominación del sector, SSU 5.8 El Chorrillo Industrial, abarcaba una superficie total de 386.231 m², en el cual se incluia la vía SGRV-19 dentro del sector y se calificaba el suelo como Suelo urbano sectorizado ordenado.

En el documento que se somete a informe, el sector, ahora denominado SSU 5.8 El Chorrillo Industrial, abarca una superficie total 291.650 m², por exclusión de la superficie de la vía SGRV-19 que se clasifica en suelo rústico de protección de infraestructuras, mientras que el sector queda categorizado como suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

Todo ello comportará la necesidad de reiniciar todas las actuaciones habidas en la gestión de este suelo con el agravante de la alteración de los propietarios afectados y los derechos aportados, entre los que se encuentra este Cabildo y cuya trascendencia incide de forma indirecta en la gestión del expediente incoado para el Parque Tecnológico de conformidad con los acuerdos alcanzados con las empresas GESTUR y VIVIENDAS MINICIPALES, por todo lo cual resulta necesario mantener la delimitación inicial del sector, sin perjuicio de la modificación de la ordenación pormenorizada que fuera precisa.

En el documento de Aprobación Definitiva de 2009 de la Revisión del Plan General la delimitación del sector comprendía los terrenos hoy ocupados por la Autopista Exterior. Este documento se expuso a trámite de consulta de las Administraciones públicas, habiendo emitido informe la Vice-consejería de Infraestructura y Planificación de fecha 9-6-2010, en el que instaba a clasificar como suelo rústico de protección de infraestructura los sistemas generales de viario de interés general que estuvieran incluidos en sectores, como así se hizo en este sector y en el SSU 5.16 con la Autopista Exterior.

PROPUESTA DE CONCLUSIONES

De conformidad con lo anteriormente expuesto y a los efectos de informar la adecuación del Plan al Modelo de Territorial de Ordenación Insular y a las competenc ias sectoriales de esta Administración, se emite este informe con carácter CONDICIONADO a la subsanación de los extremos en el mismo señalados si bien, dada la naturaleza de dichos reparos que en gran parte responden a mayores precisiones técnicas y documentales y en otros revisten una escasa incidencia en la escala insular o no ser competencias vinculantes de esta Administración, se proponen A NIVEL DE RECOMENDACIÓN, a excepción de los siguientes que deberán ser subsanados:

a) **1. a1.4. SSU 5.16 Z.A.L.:** En cuanto su admisibilidad requiere la justificación expresa de las condiciones a las que hacen referencia los artículos 3623 y siguientes y concordantes PIOT.

10

Se ha procedido a establecer en las Determinaciones e instrucciones de la Ficha de Ordenación Urbanística del sector SSU-5.16 la condición de que dada su relación con la Autopista exterior, la gestión y ejecución de este sector queda supeditada a, su vez, a la puesta en funcionamiento de la Autopista Exterior, como mínimo el tramo entre el nuevo enlace del Tablero y la Autopista del Sur TF-1.

Se ha procedido a complementar la Justificación que obra en el Anexo 2 de la Memoria de Ordenación Estructural para hacerlo sobre su dimensionamiento conforme a los criterios planteados en el art. 3.6.2.4. del PIOT, para polígonos municipales de carácter industrial y terciario.

FOLIO Nº 4679

b) **1. c5. Calificaciones expresas en suelo rústico. Geriátrico de San Andrés:** En cuanto a corresponder a un uso prohibido en la ARH Protección Económica deberá justificar su amparo en las posibilidades de readscripción previstas en el artículo 23522 PIOT.

Para hacer factible la admisibilidad del uso que se desea asignar de sistema general social asistencial en este recinto de suelo rústico se ha procedido a realizar las siguientes modificaciones en el documento:

En los Planos de Ordenación Pormenorizada se ha reestructurado el acceso de la carretera, aliviando las curvas existentes en ambos lados del mismo, verificando radios de giro y longitudes del nuevo carril de espera.

En los planos del Anexo 1 de la Memoria de Ordenación Estructural "La adscripción de las áreas de regulación homogénea del PIOT" se ajusta el recinto a la parcela necesaria, se readscribe de un ARH de protección económica 2 en el PIOT a un ARH de protección Territorial.

En el apartado 6.1 de la Memoria del Anexo 1 se realizan las correspondientes justificaciones, en cumplimiento del artículo 2.3.5.2 del PIOT. (Ver fila nº 3 del cuadro del Capítulo 7.2 de este Tomo II.1)

En los planos OE-2.0 y OE-2.1 de "Clasificación del suelo y categorías" en este recinto se cambia la categoría de protección agraria a protección territorial.

c) **1. d2. Uso turístico:** En cuanto deberá especificarse la capacidad turística alojativa máxima en el horizonte del Plan, en atención a lo dispuesto en el artículo 322ª PTTOT.

Según se ha expuesto anteriormente se ha procedido a incorporar en el Anexo 3 de la Memoria de Ordenación Estructural una síntesis del contenido sobre la actividad turística en el municipio, ya incorporado en los documentos de información y diagnóstico del PGO, además de añadir lo referente a la capacidad máxima prevista de alojamiento y a las razones que la justifican.

d) **2.2. La ordenación de los bienes de interés cultural:** En cuanto a las determinaciones que afectas a la ordenación de los Bienes de Interés Cultural y sus Entornos de Protección.ª

Las contestaciones a los reparos sobre la ordenación de los Bienes de Interés Cultural y sus Entornos de Protección figuran en los apartados anteriores correspondientes.

Por todo lo expuesto, el Consejo de Gobierno Insular **ACUERDA** informar la **"Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife,"** en el sentido señalado."

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos.

CABILDO INSULAR DE TENERIFE
SERVICIO ADMTVO. DE PLANEAMIENTO

La Jefa del Servicio

-Alicia Concepción Leirachá-

11

6.2.3.- **Informe de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife (19-04-11)**

Puertos de Tenerife

Autoridad Portuaria de S/C de Tenerife

Santa Cruz de Tenerife, 19/04//2011

19 ABR 2011
19761/11

FOLIO Nº 4418

AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
19 ABR 2011
Registro General SALIDA 1758

S/R: N/R: MHA/DCM

Destinatario:
GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
A/A D. Eduardo Risueño Díaz
Gerente
Avda. Tres de Mayo, nº 40
38005-SANTA CRUZ DE TENERIFE

Asunto: INFORME QUE FORMULA LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE CON RELACIÓN AL EXPEDIENTE DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA 2011).

En respuesta a su comunicación de fecha 4 de abril de 2011, con entrada en el Registro General de la Autoridad Portuaria el 7 de abril siguiente, bajo nº 2014, dentro del plazo establecido en el artículo 83.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se procede a dar traslado del INFORME emitido por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife con relación al expediente de REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA 2011).

EL PRESIDENTE

Pedro Jorge Rodríguez Zaragoza

FOLIO Nº 4419

Puertos de Tenerife
Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife

INFORME QUE FORMULA LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE CON RELACIÓN AL EXPEDIENTE DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA 2011).

Con fecha 9 de abril de 2010, esta Autoridad Portuaria, considerando que el documento en tramitación de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife (documento de Aprobación Definitiva 2009), vulneraba lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, al introducir determinaciones en la zona de servicio del puerto que suponían graves interferencias y perturbaciones en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria, informó desfavorablemente el citado documento por lo que se refería a las determinaciones establecidas en el ámbito portuario.

Con fecha 16 de noviembre de 2010, se registró de entrada en esta Autoridad Portuaria, bajo nº 6014, escrito de la Gerencia Municipal de Urbanismo adjuntando Informe de contestación del equipo redactor de la Revisión del Plan General de Ordenación al Informe formulado por esta Administración en relación al citado expediente.

Considerando la propuesta de modificaciones a introducir en el documento de Revisión de Plan General, recogida en el Informe del equipo redactor, esta Autoridad Portuaria, mediante informe de fecha 26 de noviembre de 2010, estimó que el documento de Revisión del Plan General modificado cumplía con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en lo que se refiere a las determinaciones establecidas en la zona de servicio del puerto de Santa Cruz de Tenerife, si bien se consideraba necesario garantizar que el contenido del documento de Revisión del Plan General de Ordenación, en su totalidad, resultaba coherente con las modificaciones propuestas, por lo que se señalaban, entre otras, diversas deficiencias que, a nuestro juicio, deberían ser corregidas.

Con fecha 7 de abril de 2011, se ha registrado de entrada en esta Autoridad Portuaria oficio de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, solicitando informe en relación al *"Documento para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife 2011"*.

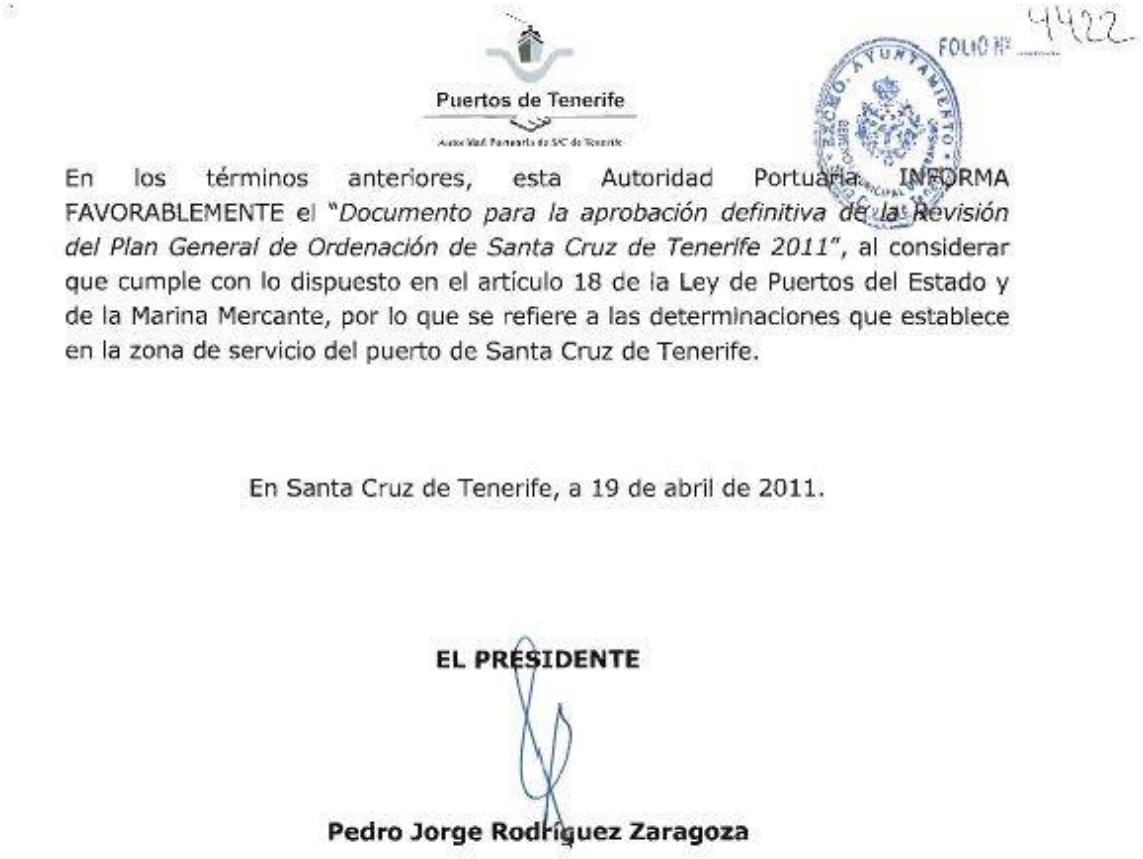
FOLIO Nº 4420

Se confirma por parte del equipo redactor que de existir determinaciones incluidas en el documento de Revisión del PGO que contravengan lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 6.4.4 de las Normas de Ordenación Estructural, así como lo establecido en el apartado denominado "Alcance de las determinaciones de ordenación" de las fichas de ordenación de las áreas del puerto, tienen carácter no vinculante.

Con el objeto de cumplir con este precepto se ha procedido a corregir los errores que se han detectado, enunciados en el informe de la Autoridad Portuaria:

Del apartado "Condiciones e instrucciones" de la ficha de ordenación del Área 1.5. "Litoral de Valleseco" se ha eliminado el párrafo denominado "Elementos vinculantes", que por error se mantuvo en el documento anterior.

En el Área 1.3 "Dársena Cueva Bermeja", con respecto a la dotación de Seguridad y Protección Ciudadana (bomberos), se trata de un error el hecho de aparecer en los planos de ordenación sólo la tipología y no el uso, dado que en el anterior documento se decidió eliminarla. Por lo tanto, se ha procedido a eliminarla completamente. Con respecto a la parcela destinada a Equipamiento de Servicios comunitarios no se trata de un sistema general. Independientemente de ello, se ha procedido a su eliminación. En ambos casos se ha procedido a establecer el uso de Sistema General Portuario.



Puertos de Tenerife

FOLIO Nº 4422

En los términos anteriores, esta Autoridad Portuaria INFORMA FAVORABLEMENTE el "*Documento para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife 2011*", al considerar que cumple con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, por lo que se refiere a las determinaciones que establece en la zona de servicio del puerto de Santa Cruz de Tenerife.

En Santa Cruz de Tenerife, a 19 de abril de 2011.

EL PRESIDENTE

Pedro Jorge Rodríguez Zaragoza

6.2.4.- **Informe del Consejo Insular de Aguas (19-04-2011)**

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
19 ABR 2011
ENTRADA 19759 11

Consejo Insular de Aguas de Tenerife
19 ABR. 2011
REGISTRO DE SALIDA Nº 2061.

FOLIO Nº 4411

CIATF Consejo Insular de Aguas de Tenerife

Santa Cruz de Tenerife, 19 de abril de 2011
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA
LGP / YL / LGB

Ref. Origen: Revisión PGO. Documento 2011
Ref. CIATF: **111-PLAN**
Trámite: **Informe Competencial.**

Destinatario:
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Asunto: **INFORME COMPETENCIAL SOBRE EL *"DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE 2011".***

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

Con fecha 7 de abril de 2011 ha tenido entrada en este Consejo Insular de Aguas (reg. número 1786) oficio de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife a través del cual se solicita la emisión de informe competencial en un plazo de diez días hábiles respecto al "***Documento para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife 2011***".

En relación con el asunto de referencia debe ponerse de relieve que durante la fase de aprobación definitiva del instrumento de ordenación este CIATF emitió en el mes de enero de 2011 informe competencial y dos alegaciones monográficas respecto al *Documento de revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. Aprobación Definitiva Diciembre de 2010*, cuyo contenido se resume a continuación:

i.) Alegación monográfica relativa a la **reserva de suelo para la Estación Depuradora de Aguas Residuales Comarcal de El Chorrillo (EDAR Metropolitana II)** registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo el 31 de enero de 2011 con registro núm. 1102/2011 la cual, tras analizar – entre otros aspectos – la consideración de la infraestructura en las distintas fases de tramitación del Plan y su tratamiento en la planificación hidrológica, concluyó lo siguiente en su apartado *Evaluación y Conclusiones*:

> *"[…]* ***4.1)*** *El suelo asignado a la EDAR Comarcal de El Chorrilo en el documento de* ***Aprobación Definitiva de diciembre de 2009 resultaba acorde con la Planificación Hidrológica Insular*** *actualmente en proceso de revisión.*
> ***4.2)*** *El suelo asignado a la EDAR Comarcal de El Chorrillo en el documento de* ***Aprobación Definitiva de diciembre de 2010 no tiene capacidad para albergar una infraestructura con las dimensiones requeridas*** *para dar satisfacción a las necesidades de la cuenca de saneamiento que le corresponde.*
> ***4.3)*** *El* ***infradimensionamiento*** *de la EDAR Comarcal de El Chorrillo conllevaría* ***la alteración del modelo de saneamiento previsto en los planeamientos municipales de Santa Cruz, La Laguna, El Rosario y Candelaria,*** *debido a la dependencia de los mismos de esta infraestructura para su desarrollo, e incluso la posible revisión de dichos instrumentos.*
> ***4.4)*** *El mantenimiento de la propuesta de ordenación contenida en el documento de Aprobación Definitiva diciembre 2010* ***contravendría el Modelo Hidrológico Insular de Saneamiento previsto para su cuenca en el documento Propuesta de Proyecto de Plan/ Avance del Plan Hidrológico de Tenerife y su Informe de Sostenibilidad Ambiental****- si éste se aprobara en los términos en que se encuentra formulado –, produciéndose así una* ***incongruencia entre planes jerárquicamente dependientes.***
> ***4.5)*** ***La prevalencia jerárquica del Plan Hidrológico de Tenerife*** *como Plan Territorial Especial de Ordenación sobre el Plan General de Ordenación de*

Santa Cruz de Tenerife, ***obligaría a modificar posteriormente el Planeamiento Municipal para adaptarse al Plan Territorial.***

4.6) *En relación con la ubicación del SG de la EDAR Comarcal del Chorrillo en el SUSNO en el que se incluye, deberá adoptarse una de las dos soluciones siguientes:*

1.) ***Debe desvincularse la infraestructura de Nivel 1: EDAR Comarcal de El Chorrillo del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado en el que se incluye***

2.) *Se deben* ***incluir en la ficha del sector las cautelas jurídico – administrativa necesarias*** *[algunas de las cuales se proponen en este informe en el apartado 3.2.iii)]* ***para garantizar en el menor plazo de tiempo posible la obtención de la superficie de suelo para la construcción de la EDAR Comarcal.*** *[…]"*

A la vista de lo cual, se procedió a solicitar a la Gerencia Municipal de Urbanismo que restableciera el Sistema General correspondiente a la EDAR Comarcal de El Chorrillo en los mismos términos de superficie en que estaba recogido en el Documento de Aprobación Definitiva de diciembre de 2009 con las especificaciones relativas a la ordenación urbanística y a la tipología edificatoria recogidas en esta alegación.

ii.) Alegación monográfica relativa al **cauce del Barranco de Los Pocitos y la servidumbre de acueducto existente en el Área de Ordenación Urbana de El Molino AOU 5.6.** registrada de entrada el 31 de enero de 2011 con registro núm. 1103/2011. En este documento se analizó con detalle la situación del cauce del Barranco de Los Pocitos y su evolución durante la tramitación de las sucesivas fases de la revisión del Plan General, concluyendo con la solicitud a la entidad municipal de que previese *"la continuidad de la franja de uso público situada al Suroeste del Ámbito 5.6.2 El Molino Industrial hasta su encuentro con el trazado tranviario, de forma que se garantice el encauzamiento soterrado del dominio público adscrito al Barranco Los Pocitos así como la seguridad de las conducciones públicas que se ubican en dicha banda de terreno y que constituyen una carga respecto a la misma, compatibilizando los requerimientos técnicos y urbanísticos derivados de la compacidad edificatoria de la zona".*

iii.) **Informe competencial sobre el *Documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife Aprobación Definitiva Diciembre 2010***, registrado de entrada en la Gerencia Municipal el día 31 de enero de 2011 con registro de entrada 1101/2011, a través del cual **SE INFORMA DESFAVORABLEMENTE** el instrumento de ordenación urbanística hasta tanto se resuelvan las determinaciones señaladas en el cuerpo del informe y coincidentes con el contenido de las alegaciones señaladas en los apartados i.) e ii.) ya reseñados.

A la vista de lo anterior, es objeto del presente emitir el **INFORME COMPETENCIAL** interesado por la Gerencia Municipal al objeto de verificar la adecuación del documento de ***Aprobación Definitiva de la Revisión del PGO de 2011*** a lo dispuesto en la legislación en materia de aguas y en especial a la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, a la planificación hidrológica insular, así como a las consideraciones efectuadas en el anterior informe de esta Administración de fecha 31 de enero de 2011.

2. DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

Los documentos que integran la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife 2011 incluidos en el DVD remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo a este Consejo Insular de Aguas son los siguientes:

Ordenación Estructural

Tomo 1.1 MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tomo 1.2 NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Tomo 1.3 PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Ordenación Pormenorizada

Tomo 2.1.1 A MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y PROGRAMA DE ACTUACIONES

Tomo 2.1.1 B MEMORIA AMBIENTAL

Tomo 2.1.2 NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

FOLIO Nº 4412

Tomo 2.1.3 FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Tomo 2.1.4 ANEXO DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

Tomo 2.2.1 PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Alineaciones, rasantes y Tipologías)

Tomo 2.2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Usos y gestión urbanística)

Tomo 2.3.1 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA SSU 5.7.

Catálogo de Protección

Tomo 3.1 MEMORIA, NORMAS Y PLANOS DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Tomo 3.2 FICHERO DEL CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Tomo 3.3 FICHERO DEL CATÁLOGO DE PATRIMONIOS HISTÓRICOS ESPECÍFICOS Y AMBIENTALES

Información actualizada

Tomo I.1 INFORMACIÓN AMBIENTAL ACTUALIZADA

Tomo I.2 ESTUDIO DE RIESGOS NATURALES

Tomo I.3 RELACIÓN DE INMUEBLES SUSCEPTIBLES DE FUTURA CATALOGACIÓN

Información Pública

Tomo II.1 SUBSANACIONES E INFORMES

Tomo II.2 MEMORIA DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Tomo II.3 FICHERO DE INFORMES DE ALEGACIONES

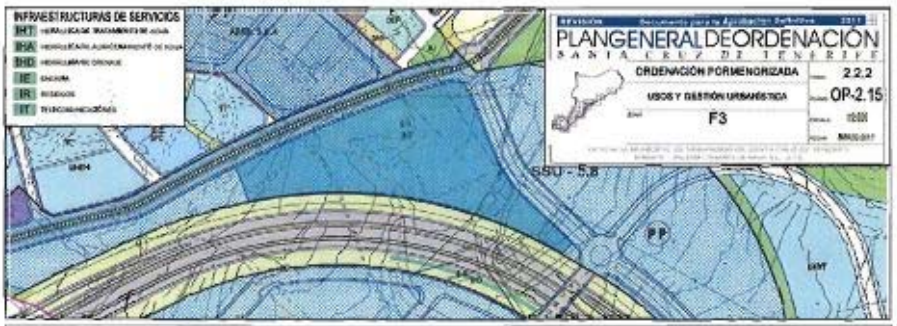
3. ANÁLISIS DEL TRATAMIENTO DADO A LAS CONSIDERACIONES INCLUIDAS EN INFORME DE ESTE CIATF EN EL *"DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE 2011"*

3.1. ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES DE EL CHORRILLO (METROPOLITANA II).

A.) RESERVA DE SUELO

Analizada la documentación incluida en el Documento de aprobación definitiva de 2011 – especialmente la Ficha del SSU 5.8 El Chorrillo Industrial y los planos de ordenación estructural y pormenorizada – se ha podido comprobar que el planeamiento general ha asumido las consideraciones incluidas en el informe competencial de esta Administración Hidráulica de 31 de enero de 2011 en relación con la EDAR Comarcal de El Chorrillo (Metropolitana II) **garantizado una RESERVA DE SUELO destinada al Sistema General de Infraestructura Hidráulica de Tratamiento de Aguas adecuada y coherente con la planificación hidrológica insular** actualmente en revisión.

De esta manera, el planeamiento general restablece la situación prevista en la ordenación del documento de *Aprobación definitiva de Diciembre de 2009* – consensuada con el CIATF – manteniendo la localización del Sistema General de la EDAR en la zona nordeste del SSU 5.8 y **estableciendo como dimensiones del SG 26.319 m², en los que se incluye el tratamiento terciario municipal ya existente**.



Detalle del plano OP-2.15 en el que se muestra la ubicación del SG IHT de la EDAR de El Chorrillo

B.) CONSIDERACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Por lo que respecta a las **CONSIDERACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN** contenidas en el precitado informe del CIATF, debe significarse que **las mismas no han sido plasmadas en la ficha del SSU 5.8 El Chorrillo Industrial**.

No obstante lo anterior, consta entre la documentación del plan el documento "***Convenio urbanístico*** *entre la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de compensación El Chorrillo para la gestión de* ***los terrenos destinados a la Depuradora El Chorrillo****, los sistemas generales de Comunicación (Eje Salud – Chorrillo) SCRV. – 5 y Anillo Exterior Norte – Sur (SERV. – 19) y sobre actuaciones en materia de suelo industrial del Plan Parcial El Chorrillo"* suscrito el 24 de noviembre de 2004.

En este sentido, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife entiende que la traslación de los contenidos del citado Convenio al Plan Parcial y al Proyecto de Urbanización (ambos por redactar) constituye garantía suficiente para la obtención de la superficie de suelo necesaria para la construcción de la EDAR de El Chorrillo en el término de plazo que requiera la Administración Hidráulica para la ejecución de la Depuradora, en su calidad de Sistema General que trasciende el ámbito exclusivamente municipal.

Así pues, a los efectos de considerar subsanado este condicionante, el Ayuntamiento **deberá incluir en la Ficha Urbanística del Sector que la fecha de inicio de los trabajos para la ejecución de la EDAR de El Chorrillo por la Administración Hidráulica se entenderá vinculante y obligará a adelantar las cesiones de suelo que procedan por el promotor del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización en el caso de que no se hubiere culminado la programación de la gestión y ejecución del Sector.**

En las Condiciones e instrucciones de la Ficha de Ordenación Urbanística del Sector SSU-5.8 en el apartado "Obtención del suelo de los sistemas generales" se modifica el texto, introduciéndose el siguiente:

"La Administración actuante podrá anticipar la gestión para la obtención del suelo para la ampliación de la EDAR existente, mediante cualquiera de los procedimientos admitidos por la legislación urbanística aplicable, al amparo de los artículos 144 y 146.1 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias."

Así mismo se ha procedido a incluir en el apartado "Convenio urbanístico" la referencia a la inclusión en el apartado B9 del Tomo 2.1.4 "Anexo de Convenios" del Convenio Urbanístico suscrito entre la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Junta de Compensación El Chorrillo para la gestión de los terrenos destinados a la Depuradora El Chorrillo, los sistemas generales de Comunicación (Eje Salud - Chorrillo) SCRV. -5 y Anillo exterior Norte - Sur (SERV.-19) y sobre actuaciones en materia de suelo industrial del Plan Parcial El Chorrillo, de fecha, 24 de noviembre de 2004.

C.) CONSIDERACIONES A INCLUIR EN EL FICHERO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

Habida cuenta del interés de esta Administración en el sector SSU 5.8 El Chorrillo Industrial por cuanto que alberga el Sistema General de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de El Chorrillo así como tramos de cauces catalogados como públicos, **es preciso que el Plan Parcial que ultime la ordenación del citado sector sea informado con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas, al igual que el Proyecto de Urbanización.**

A la vista de lo cual, **se deberá incluir en el Fichero de Ordenación Urbanistica del Sector SSU 5.8 que el Plan Parcial que ordene el sector deberá contar con informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas**.

Se ha procedido a incluir en las Condiciones e instrucciones de la Ficha de Ordenación Urbanística del Sector SSU-5.8, en el apartado Condiciones de gestión y ejecución, el párrafo siguiente:

"Dado que el sector alberga el Sistema General de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de El Chorrillo, con carácter previo a sus aprobaciones, el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización se deberán someter a autorización del Consejo Insular de Aguas."

D.) TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria asociada a este Sistema General es *Edificación Abierta Dotacional*, la cual se considera adecuada para garantizar la implantación de la infraestructura en el suelo destinado al efecto.

Página 4 de 9

FOLIO Nº 4413

E.) CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto anteriormente:

- **El condicionante concerniente a la reserva de suelo y a la tipología edificatoria** del Sistema General de la EDAR Comarcal de El Chorrillo Metropolitana II, incluido en el informe del Consejo Insular de Aguas 31 de enero de 2011, **se considera SUBSANADO**.

- **El condicionante referido a la obtención de la reserva de suelo para la EDAR de El Chorrillo,** incluido en el informe del Consejo Insular de Aguas 31 de enero de 2011, **se considera PARCIALMENTE SUBSANADO**.

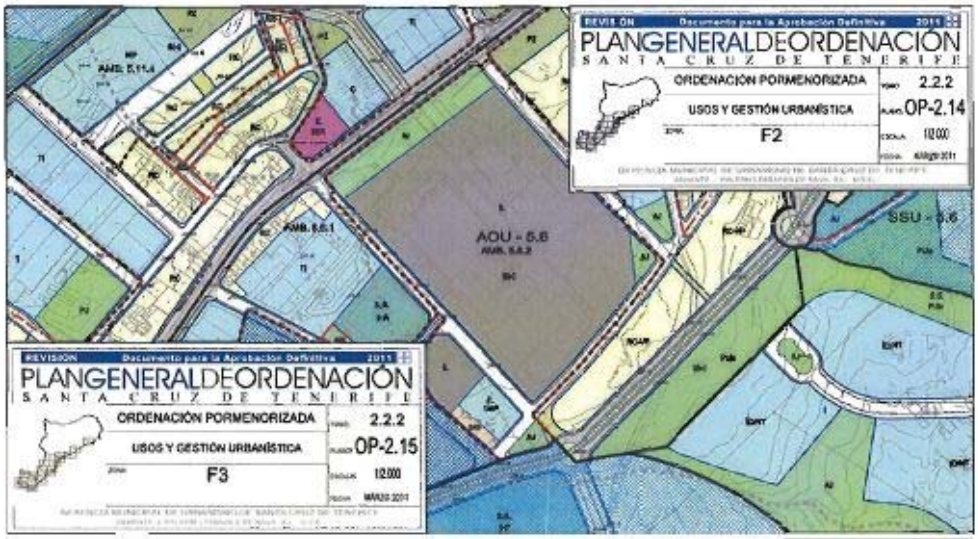
A los efectos de culminar la subsanación de este condicionante, el Ayuntamiento **deberá incluir en la Ficha Urbanística del Sector SSU 5.8 que la fecha de inicio de los trabajos para la ejecución de la EDAR de El Chorrillo por la Administración Hidráulica se entenderá vinculante y obligará a adelantar las cesiones de suelo que procedan por el promotor del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, en el caso de que no se hubiere culminado la programación de la gestión y ejecución del Sector.**

Además se deberá incluir entre las Condiciones e Instrucciones de la Ficha Urbanística del Sector SSU 5.8 que el Plan Parcial que ordene el sector y el Proyecto de Urbanización deberán contar con informes preceptivos del Consejo Insular de Aguas.

3.2. CAUCE DEL BARRANCO DE LOS POCITOS Y SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO EXISTENTE EN EL ÁREA DE ORDENACIÓN URBANA DE "EL MOLINO" AOU 5.6.

En relación con este asunto, en el informe competencial de este Consejo Insular de Aguas se solicitó que el Plan General previera "*la continuidad de la franja de uso público situada al Suroeste del Ámbito 5.6.2 El Molino Industrial hasta su encuentro con el trazado tranviario, de forma que se garantice el encauzamiento soterrado del dominio público adscrito al Barranco de Los Pocitos así como la seguridad de las conducciones públicas que se ubican en dicha banda de terreno y que constituyen una carga respecto a la misma, compatibilizando los requerimientos técnicos y urbanísticos derivados de la compacidad edificatoria de la zona*".

Analizada la documentación del Plan General, **se ha podido constatar que se ha procedido a modificar la ordenación prevista en el Ámbito 5.6.2 El Molino Industrial en los términos planteados por el Consejo Insular de Aguas** (tal y como se muestra en la figura siguiente), **por lo que este condicionante se considera SUBSANADO.**



Detalle de los planos OP-2.14 y OP- 2.15 en los que se muestra la ordenación del AOU-5.6 El Molino Industrial

4. CONSIDERACIONES RESPECTO AL COMPLEJO HIDRÁULICO DE BUENOS AIRES

El documento de Propuesta de Proyecto de Plan/ Avance del Plan Hidrológico de Tenerife (AvPHT) incluye el **Complejo Hidráulico de Buenos Aires** como un conjunto Infraestructural de **Nivel 1** perteneciente al Sistema de Saneamiento de la Comarca V Santa Cruz- La Laguna- El Rosario (**se acompaña copia de la ficha incluida en el ISA**).

Esta conjunto de Infraestructuras, agrupadas en torno a dos ámbitos separadas por la Calle Anatolio de Fuentes García, tal y como se muestra en la figura siguiente, contienen respectivamente:

a) La zona de mayor superficie, situada a cota superior: la **Estación Depuradora de Aguas Residuales de Buenos Aires.**

b) La zona de menor área, situada a cota inferior, titularizada por la Administración Hidráulica, contiene en su **límite Nordeste un depósito y una estación de bombeo, y -- en su zona central — una estación de tratamiento terciario, de reciente construcción**.

La zona más estrecha (al Sur) se encuentra asignada por el Cabildo de Tenerife – a través del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife (PTEOR) y de acuerdo con el modelo de gestión de lodos pactado con este CIATF — a infraestructura de secado térmico de lodos de EDAR (se acompaña copia de la ficha incluida en el PTEOR).

Detalle de contorno de las dos zonas que componen el Complejo Hidráulico de Buenos Aires definido en el AvPHT sobre Ortofoto

FOLIO Nº 4414

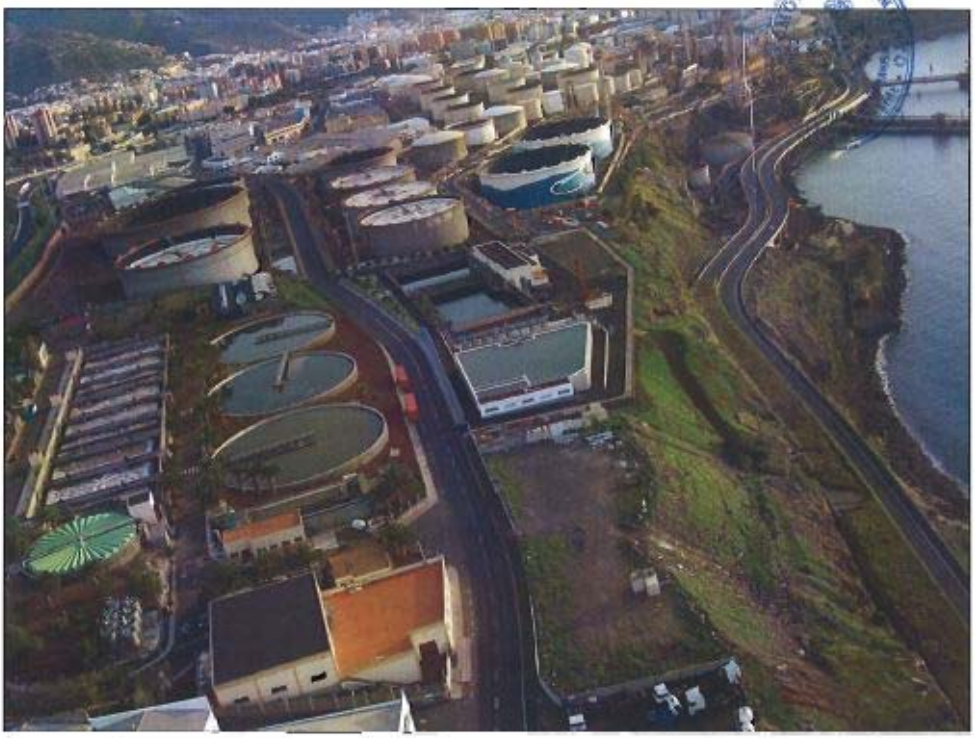
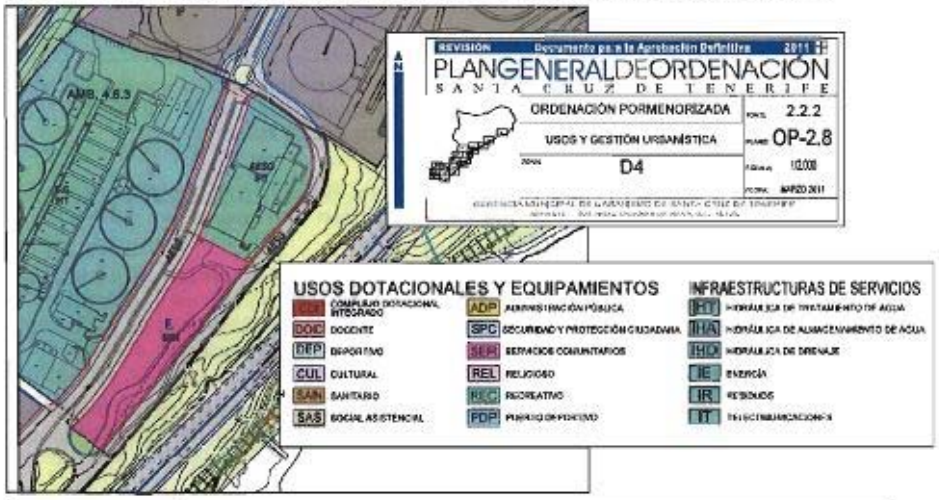


Imagen aérea del Complejo Hidráulico de Buenos Aires

Las superficies antes citadas están recogidas por el Plan General en el **ÁMBITO 4.6.3. ZONA DE INFRAESTRUCTURAS DE BUENOS AIRES**, con los usos que se muestran en la figura siguiente, entre los que se adscribe el uso con la denominación **E.SER – Equipamiento SERvicios comunitarios –** al suelo en el que se encuentra el tratamiento terciario vinculado a la depuración de aguas residuales, y que **debiera por tanto tener la calificación de SG Infraestructura.**



Detalle del Plano OP-2.8 en el que se muestra la ordenación del AMB 4.6.3. ZONA DE INFRAESTRUCTURAS DE BUENOS AIRES

Lo que se entiende como un **ERROR** que deberá corregir el Documento que se publique definitivamente.

Debe tenerse en cuenta que el Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de la Isla de Tenerife – PTEOR – fue aprobado definitivamente y publicado en BOC Nº 121 de Miércoles 24 de Junio de 2009, y BOC Nº 099 de Viernes 21 de Mayo de 2010, relativo este último a la aprobación definitiva de los ámbitos suspendidos por el Acuerdo del Pleno de 30 de enero de 2009.

Se ha procedido en el Ámbito 4.6.3 a modificar el uso y la zona de edificación de la parcela destinada a E-SER, E-5 a SG-IHT, A-D, tal y como se puede verificar en los planos de Ordenación Pormenorizada, así como en el Cuadro de características de la Ficha de Ordenación Urbanística.

5. ERRORES MATERIALES DETECTADOS

Finalmente, se hace constar a los efectos oportunos que se han detectado los siguientes errores materiales en el documento:

A.) Memoria de Ordenación Estructural:

- **Pág. 306**: se señala que la superficie de suelo necesaria para la EDAR de El Chorrillo es de 14.000 m^2, si bien debe decir que dicha superficie es de **26.319 m^2** (incluido el tratamiento terciario).

En el apartado 7.3.3 de la Memoria de Ordenación Estructural se corrige el error numérico de la superficie de la EDAR del Chorrillo, introduciendo la cifra adecuada de 26.319 m².

B.) Planos de Ordenación Estructural:

- **Plano OE 5.0**: teniendo en cuenta la leyenda del propio plano, el círculo que rodea la EDAR de El Chorrillo debe ser de color negro y el círculo que rodea El Punto limpio debe ser de color magenta.

En el plano OE-5 se ha procedido a corregir los colores de la EDAR de El Chorrillo, que debe ser de color negro y el círculo que rodea El Punto Limpio, que debe ser de color magenta, teniendo en cuenta la leyenda del propio plano.

- **Plano OE 5.0**: teniendo en cuenta la leyenda del propio plano, el círculo que rodea la Estación de Pretratamiento y Bombeo de Igueste deber ser de color negro y no de color azul.

En el plano OE-5 se ha procedido a corregir el color del círculo que rodea la Estación de Pre-tratamiento y Bombeo de Igueste debe ser de color negro, teniendo en cuenta la leyenda del propio plano.

- **Plano OE 5.0:** el contorno del Complejo Hidráulico de Buenos Aires no incluye la totalidad del suelo ni de los elementos que lo conforman, mientras que en el **Plano OP 2.8 zona D4** y en el fichero urbanístico del Ámbito del SUCO 4.6.3 se observan todas las superficies de éste. Por tanto, se deberá rectificar el error detectado en el Plano OE 5.0 en cuanto al contorno del Complejo Hidráulico.

Se ha procedido a corregir en el plano OE-5, delimitando el contorno exacto del Complejo Hidráulico de Buenos Aires.

C.) Ficheros de ordenación urbanística:

- El Fichero del AR 1.1. Igueste de San Andrés y otros remiten la ordenación pormenorizada del ámbito a un "Plan Especial de Infraestructura Hidráulica de Drenaje". Teniendo en cuenta el concepto de *drenaje* y la función de *saneamiento* que cumplirán la Estación de Pretratamiento y Bombeo de Igueste así como el resto de infraestructuras remitidas al Plan, debe eliminarse el calificativo "de drenaje".

Se ha procedido a eliminar el término "de drenaje" del texto del apartado EDAR IGUESTE DE SAN ANDRÉS en la Ficha de Ordenación Urbanística del AR-1.1.

6. EVALUACIÓN Y CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto anteriormente, se informa el "***Documento para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife 2011***" en sentido **FAVORABLE CONDICIONADO** a la resolución de los siguientes extremos:

i. En relación con la **Estación Depuradora de Aguas Residuales El Chorrillo (Metropolitana II)**, **se deberán incluir en el Fichero de Ordenación Urbanística** del SSU 5.8 El Chorrillo Industrial las siguientes determinaciones:

   1.1. Que **la fecha de inicio de los trabajos para la ejecución de la EDAR de El Chorrillo por parte de la Administración Hidráulica se entenderá vinculante y obligará a adelantar la cesión de suelo que proceda para la EDAR** por parte del promotor del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización **en el caso de que no se hubiere culminado la programación de la gestión y ejecución del Sector**.

   1.2. Que el **Plan Parcial que ultime la ordenación pormenorizada del sector deberá contar con Informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas** (igual que deberá contar con dicho informe el Proyecto de Urbanización, lo cual ya se explicita en la Ficha del sector).

ii. En relación con el **Complejo Hidráulico de Buenos Aires**, **deberá corregirse el error** detectado en el Ámbito 4.6.3 Zona de Infraestructuras de Buenos Aires **y adaptar la ordenación prevista para éste a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación de Residuos**

Página 8 de 9

FOLIO Nº 4415

de Tenerife que exige la calificación de **Sistema General de Infraestructura** para la parcela adscrita a Equipamientos Servicios Comunitarios (E.SER).

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.

EL GERENTE

CIATF Consejo Insular de Aguas de Tenerife

José D. Fernández Bethencourt

6.3.- **Instrucciones emitidas por la Gerencia Municipal de Urbanismo.**

Excmo. Ayuntamiento
SANTA CRUZ DE TENERIFE

ÁREA HACIENDA, RECURSOS HUMANOS
Y SERVICIOD DE SOPORTE
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN INTERNA,
PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN

FECHA:23 DE NOVIEMBRE DE 2011
ASUNTO: NOTIFICACIÓN
DESTINATARIO:

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION
A/a Jefatura del Servicio

Por medio de la presente se hace constar que por parte de la Sección de Patrimonio se está llevando a cabo una serie de actuaciones que afectan a distintos inmuebles de titularidad municipal, los cuales pueden afectar a la previsión realizada de los mismos en el Plan General de Ordenación, es por esta razón por la que se procede a remitir los datos de los mismos, señalando el uso futuro que se les pretende asignar para que, en su caso, se tenga en cuenta en la revisión del citado PGOU.

1. Colegio Público Joaquín Tena Artigas: sito en la Ctra. El Rosario, número 88 A, con referencia catastral 5182029CS7458S0001EZ. Una vez solicitado a la Dirección Territorial de Educación la desafección del inmueble en los términos previstos en la Ley Orgánica de Educación, se procederá a la cesión del inmueble al Gobierno de Canarias a los efectos de constituirlo como la sede de la Oficina Comarcal Metropolitana de Tenerife del Servicio Canario de Empleo.

2. Antiguo Colegio Público Santa Mª del Mar: sito en la Calle Columbrete número 5, con referencia catastral 2248008CS7424N0001PW. Una vez desafectado en los términos previstos en la Ley Orgánica de Educación, se procederá a destinarlo a fines educativos de carácter privado.

Atentamente,

El Concejal Delegado en materia de Hacienda,
Compras, Patrimonio y Contratación

D. Alberto Bernabé Teja

EXCMO. AYUNTAMIENTO Santa Cruz de Tenerife

C/ General Antequera 14-2ª Planta -CP 38004 - S/C de Tenerife
Teléfono: 922 60 5072/3 - Fax: 922 60 61 94
Página 1 de 1

6.4.- Relación de cambios realizados en el documento derivadas de nueva legislación sobrevenida, de sentencias judiciales o de instrucciones emitidas por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

RELACIÓN DE MODIFICACIONES DERIVADAS DE NUEVA LEGISLACIÓN SOBREVENIDA, DE SENTENCIAS JUDICIALES O DE INSTRUCCIONES EMITIDAS POR LA GERENCIA		
Nº	**ERROR MATERIAL**	**SUBSANACIÓN**
I-G.1	**Cambio de uso en dos parcelas de propiedad municipal:** Según informe del Servicio de Planeamiento y Gestión del Ayuntamiento, se hace constar que la Sección de Patrimonio está llevando a cabo una serie de actuaciones, que afectan a distintos inmuebles de titularidad municipal, los cuales pueden afectar a la previsión realizada de los mismos en el Plan General de Ordenación. Es por esta razón, por la que se procede a remitir los datos de los mismos, señalando el uso futuro que se les pretende asignar para que, en su caso, se tenga en cuenta en la revisión del citado PGO: Colegio Público Joaquín Tena Artigas: sito en la Ctra. El Rosario, número 88, con referencia catastral 5182029CS7458S0001EZ. Una vez solicitado a la Dirección Territorial de Educación la desafección del inmueble en los términos previstos en la Ley Orgánica de Educación, se procederá a la cesión del inmueble al Gobierno de Canarias a los efectos de constituirlo como la sede de la Oficina Comarcal Metropolitana de Tenerife del Servicio Canario de Empleo. Antiguo Colegio Público Santa María del Mar: sito en la calle Columbrete número 5, con referencia catastral 2248008CS7424N0001PW. Una vez desafectado en los términos previstos en la Ley Orgánica de Educación, se procederá a destinarlo a fines educativos de carácter privado.	En atención a la petición del Ayuntamiento se ha procedido a cambiar el uso a las dos parcelas siguientes: La parcela del Colegio Público Joaquín Tena Artigas, sito en la Ctra. El Rosario, nº 88, que se encuentra en el Ámbito 3.5.4 de esta Revisión y que había sido calificada hasta ahora como sistema local de uso docente, se ha procedido a cambiar su uso por el de Administración Pública (ADP), con su misma zona de Edificación A-D. La parcela del antiguo colegio de Santa María del Mar, sito en la calle Columbrete nº 5, que se encuentra en el Ámbito 5.5.4 de esta Revisión y que había sido calificada hasta ahora como sistema local de uso docente, se ha procedido a cambiar su condición de sistema local por el de equipamiento, en la Zona de Edificación AE-7, que admite hasta un coeficiente de edificabilidad de 1 m²c/m²s, que es el mismo que tiene en la parcela en la actualidad. (Ver fila nº 4 del cuadro del Capítulo 7.2 de este Tomo II.1)
I-G.2	**Eliminación de la UART-1 del Ámbito 4.4.1. Frente Tres de Mayo:** Por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sala de lo Contencioso Administrativo de fecha 09 diciembre 2011.	Como consecuencia de la sentencia judicial, se ha procedido a eliminar la unidad de actuación de régimen transitorio UART-1 del Ámbito 4.4.1. Para ello se han realizado las modificaciones oportunas en la Ficha Urbanística de dicho Ámbito, en la Memoria y Planos de Ordenación Pormenorizada y en el Programa de Actuaciones.

I-G.3	**Eliminación de la UART-1 y 2 del Ámbito 2.7.5 Ángel Guimerá:** Debido a sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 30 de noviembre de 2007, 10 de abril de 2006 y 15 de diciembre de 2008 se deben eliminar estas dos unidades de actuación e introducir un texto en la Ficha Urbanística del Ámbito remitiendo las actuaciones pendientes al cumplimiento de dichas sentencias.	Como consecuencia de las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 30 de noviembre de 2007, 10 de abril de 2006 y 15 de diciembre de 2008 se ha procedido a eliminar las unidades de actuación de régimen transitorio UART-1 y 2 del Ámbito 2.7.5 y a introducir un texto en el apartado de "Condiciones de gestión y ejecución" de la Ficha Urbanística del Ámbito, remitiendo las actuaciones pendientes al cumplimiento de dichas sentencias. Para ello se han realizado las modificaciones oportunas en la Ficha Urbanística de dicho Ámbito, en la Memoria y Planos de Ordenación Pormenorizada y en el Programa de Actuaciones.
I-G.4	**BIC Almacén de CEPSA:** Por Sentencia del Tribunal Supremo, la declaración de BIC ha quedado nula.	Como consecuencia de la sentencia judicial, se ha procedido a eliminar el carácter de BIC del Almacén de CEPSA, manteniendo su grado de catalogación Integral. Para ello se han realizado las modificaciones oportunas en la Ficha Urbanística del Ámbito 4.4.3., en la Memoria y Planos del Catálogo y en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
I-G.5	**Sitio Histórico "Conjunto de Muelles, Almacenes, Varaderos y Puente del Barranco y Playa de Valleseco":** Por resoluciones del Cabildo de fecha 28 y 30 de octubre de 2011, publicadas en el B.O.C. de 10 de noviembre de 2011, en las que se modifica la delimitación y denominación del BIC.	Como consecuencia de dichas resoluciones del Cabildo, se ha procedido a modificar la denominación del BIC, mientras que la modificación de su delimitación ya se había realizado en documento anterior. Para ello se han efectuado modificaciones en los documentos del Tomo 3 "Catálogo de Protección", así como en las Fichas Urbanísticas 1.5 y 1.10.5.

6.5.- Relación de errores subsanados detectados por el equipo redactor o por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

ERRORES MATERIALES DETECTADOS POR EL EQUIPO REDACTOR O LA GERENCIA		
Nº	**ERROR MATERIAL**	**SUBSANACIÓN**
E-G.1	**Ficha Catálogo 356:** En la sección característica de la Ficha se ha detectado un error en el número de plantes establecido para la edificación catalogada, debiendo ser tres en vez de dos.	En la sección característica del "Gráfico vinculante de la remonta" de la Ficha nº 356 del Catálogo de Protección se ha procedido a rectificar el número de plantas del cuerpo original de la edificación catalogada al tener tres en la realidad, en vez de dos.
E-G.2	**Artículo 3.2.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada:** Se ha detectado una falta de concreción sobre el criterio de regulación de la asignación de los tipos de plantas a la edificación.	Se ha procedido a incluir un último párrafo en el artículo 3.2.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada para completar el criterio de regulación de la asignación de los tipos de plantas a la edificación.
E-G.3	**Alineación de Manzana en el Ámbito 2.12.3 Tomé Cano:** Se ha detectado que la alineación de la manzana situada entre las C/ Heliodoro Rodríguez López esquina C no es la correcta.	En el Ámbito 2.12.3 se ha procedido a corregir la alineación de la parte de la manzana que da frente a la calle Heliodoro Rodríguez López, ajustándola a la realidad física de la manzana.
E-G.4	**Ficha 31 de Aparcamientos "Acceso Residencia":** Se ha detectado el error de que la solución aportada en este PGO para este aparcamiento de la Residencia Sanitaria no se ajusta a la del Proyecto aprobado a tal fin.	Se ha procedido a adaptar la Ficha de Aparcamientos nº 31 a la solución derivada del Proyecto aprobado para esta zona de la Residencia Sanitaria.
E-G.5	**Fichas Ae-49, Ae-50 y Ae-51 de Zonas de Edificación:** Se ha detectado el error de haber determinado la obligatoriedad de formulación previa de un Estudio de Detalle para el desarrollo edificatorio de las parcelas a las que le son de aplicación estas tres Zonas de Edificación, cuando provienen de una Modificación Puntual del PGOU 92 - Manzanas 8, 9 y 10, A, B y C (LS-8), que no lo contemplaba.	Se ha procedido a eliminar la obligatoriedad de formulación previa de Estudio de Detalle para el desarrollo edificatorio de las parcelas en las Fichas de las Zonas de Edificación Ae-49, Ae-50 y Ae-51.
E-G.6	**Ficha Urbanística SSU 4.1 Hoya Fría:** Se ha detectado el error de que a la superficie computable del sector hay que añadirle la superficie del suelo adscrito del ámbito de Montaña de Taco, que ha quedado excluida.	En la Ficha Urbanística SSU 4.1 Hoya Fría se ha procedido a añadir a la superficie computable del sector la superficie del suelo adscrito del ámbito de Montaña de Taco, de 13.282 m²s, que había quedado excluida, con lo que la superficie computable pasa a ser de 563.003 m²s y el coeficiente de edificabilidad de 0,53 m²c/m²s.
E-G.7	**Ficha Urbanística de la AUD-1 del Ámbito 3.2.1 Los Gladiolos-Divina Pastora:** Se ha detectado el error de que el número de viviendas asignado en la ficha no coincide con el del proyecto que Viviendas Municipales está desarrollando en esta AUD y que según los Servicios Técnicos de la Gerencia deben ser 259.	En la Ficha Urbanística de la AUD-1 del Ámbito 3.2.1 Los Gladiolos-Divina Pastora se ha procedido a modificar la asignación del número de viviendas de 236 a 359.
E-G.8	**Ficha del Ámbito 5.3.3 Glasor:** Se ha detectado que el equipamiento destinado al uso social asistencial, de propiedad privada, se computa como sistema local en el Cuadro de características de la Ficha Urbanística.	En el Cuadro de características la Ficha Urbanística del Ámbito 5.3.3 se ha procedido a computar las superficies del equipamiento social asistencial como tal, rectificando el error de haberlo computado como sistema local.

E-G.9	**Parcela de Estación de servicio junto a la TF-1:** Se ha detectado que la estación de servicio existente junto a la TF-1 debajo del sector de Hoya Fría está incluida en el área libre de protección de viario, sin habérsele designado a la parcela el uso y Zona de edificación que le corresponde.	Se ha procedido a delimitar la parcela de la estación de servicio en los planos de ordenación pormenorizada asignándole el uso y zona de edificación correspondientes, que son el de equipamiento de servicio y la A-Ig, respectivamente.
E-G.10	**Espacio libre en el acceso al Ámbito 1.8.1 Ladera Este - Cueva Bermeja**: Se detecta un error de asignación de uso a la parcela situada sobre el viario de acceso al núcleo, que, por error, se ha destinado a espacio libre de protección. Como en documentos anteriores y en cumplimiento de la observación 47.4 del Informe de la Ponencia Técnica del 25 de marzo de 2008, esta parcela debe destinarse a S.L. Parque Urbano.	En el Ámbito 1.8.1 Ladera Este-Cueva Bermeja se ha procedido a asignar, como en documentos anteriores, el uso de parque urbano en la condición de sistema local a la parcela situada sobre el viario de acceso al núcleo, tanto en planos como en la Ficha Urbanística del Ámbito.

7.- Documento para la Aprobación Definitiva VI (Junio 2012)

7.1.- Subsanaciones realizadas con respecto al Documento para la Aprobación Definitiva V (Abril 2012), como consecuencia del requerimiento del Sr. Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, dirigido al equipo redactor y recibido por éste con fecha 19 de junio de 2012, en atención al Informe jurídico de legalidad de 12 de junio de 2012 del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de dicha Gerencia.

Los cambios introducidos en este documento con respecto el Documento para la Aprobación Definitiva V (Abril 2012) son únicamente los que derivan de las correcciones que cumplimentan el requerimiento dirigido al equipo redactor por el Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 18 de junio de 2012 y recibido al día siguiente, en atención al Informe jurídico de legalidad de 12 de junio de 2012 del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística; y en concreten se refieren a lo siguiente:

1.- Los cambios introducidos en el documento para la subsanación del error material que deriva del apartado segundo del dicho Informe, en el que se detecta una incongruencia en el sistema de ejecución de la Ficha Urbanística del Ámbito 1.6.1 "Frente Playa Las Teresitas", figurando el de ejecución público (Régimen Transitorio y/o Convenios), en vez de lo previsto en el Documento para la Aprobación Definitiva V (Marzo 2011), aprobado por acuerdo plenario de 28 de marzo de 2011, que fijaba como sistema de ejecución público el de cooperación.

Este error se viene arrastrando desde el documento de marzo de 2011, en el cual, aunque si bien en el epígrafe correspondiente al sistema de ejecución de las "Características del Ámbito" de la Ficha Urbanística figuraba sólo "público",

en el apartado de "Condiciones de gestión urbanística" se procedía a justificar el establecimiento del "Sistema de Ejecución pública por cooperación". En esta Ficha Urbanística de marzo 2011 se mantenía el régimen transitorio de la unidad de actuación, como se puede comprobar en el plano de gestión de la Ficha Urbanística, en su apartado "Observaciones" y, además, en la propia justificación del establecimiento del sistema de ejecución pública por cooperación para la gestión y desarrollo de la unidad de la mencionada Ficha, en la que éste se hacía derivar del régimen transitorio de la unidad.

Es decir, que el error no es un cambio que se ha producido entre el documento de marzo de 2011 y abril de 2012, sino que ya en el primero se hacía referencia al régimen transitorio de la Unidad de Actuación, que ahora se suprime.

A continuación se adjunta una tabla en la que se detalla cómo figura el sistema de ejecución y el carácter de régimen transitorio de la unidad de actuación del Ámbito 1.6.1, en cuestión, en los Documentos de marzo de 2011 y abril 2012 y cómo se ha solventado en el documento actual.

Ubicación en el documento			DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA (Marzo 2011)	DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA (Abril 2012)	DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA (Junio 2012)
Tomo	Ficha / Capítulo	Parte de la Ficha / Página			
Tomo 2.1.1.A Memoria de Ordenación Pormenorizada	2.6.- Cuadros resumen de la división urbanística de las áreas de ordenación urbana	Página 150	Figura una UA-RT como Unidad de Gestión del Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas	Igual entrega anterior	Se elimina la referencia a la UA-RT como Unidad de Gestión del Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas
	7.1.- Tabla "Correspondencia entre las Unidades de Actuación de Régimen Transitorio de la Revisión del PGO y el Planeamiento del PGOU 92, de su Planeamiento de Desarrollo y de su Adaptación"	Página 303	Figura el Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas	Igual entrega anterior	Se elimina la referencia al Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas (página 307)
	7.5.- Justificación de las Unidades de Actuación de Régimen Transitorio	Página 318	En la tabla se incluye una referencia al régimen transitorio del Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas	Igual entrega anterior	En la tabla se elimina la referencia al régimen transitorio del Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas (página 320)
	Fichero de Aparcamientos. Ficha 40.	Ámbito/Unidad:	UA-RT-1 del Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas	Igual entrega anterior	Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas (Ficha 35)
	Fichero de Aparcamientos. Ficha 41.	Ámbito/Unidad:	UA-RT-1 del Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas	Igual entrega anterior	Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas (Ficha 36)
	Programa de Actuaciones	Tabla 4.3.2.C- Programación de la Gestión y Ejecución de los ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenado sujetos a Plan Especial de Ordenación. Página 69	Público (Régimen transitorio y/o convenios)	Igual entrega anterior	Público por Cooperación. Para ello se traslada a la tabla 3.2.2.B- "Programación de la Gestión y Ejecución de los ámbitos de suelo urbano no consolidado remitidos a planeamiento de desarrollo sujetos a Plan Especial de Ordenación" (página 81)
	Programa de Actuaciones	Tabla 4.5.1.B- Programación de la Gestión y Ejecución de las Unidades de Actuación.	Público por Cooperación	Se elimina dicha referencia	Igual entrega anterior

		Página 100			
Tomo 2.1.3 Fichero de Ordenación Urbanística	Ficha 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas	Sistema de Ejecución	Público	Público (Régimen Transitorio y/o Convenios)	Público por Cooperación
		Observaciones	El contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan en el artículo 1 .1 .7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2 .1 .2). La justificación del carácter de régimen transitorio de la Unidad de Actuación se detalla en el apartado 7.5 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada	Igual entrega anterior	El contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan en el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2 .1 .2)
		Justificación del establecimiento del Sistema de Ejecución Pública por Cooperación	"El establecimiento del sistema de ejecución público por cooperación para la gestión y desarrollo de la unidad deriva del régimen transitorio de la misma."	Igual entrega anterior	"Se justifica la determinación de la ejecución pública por el sistema de cooperación, de acuerdo a lo previsto en el artículo 97.a.1 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, por el interés público que entraña el desarrollo de esta unidad de actuación, que queda justificado por tratarse de la playa más importante del municipio, fuente de atracción masiva de visitantes y usuarios en momentos determinados y la especial importancia que reviste su correcta ejecución para el interés general municipal e insular."
	AOU 1.6 Las Teresitas	Plano de Usos y Gestión Urbanística (hojas 4 de 17 y 5 de 17)	Figura en el ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas, como gestión una UA-RT	Igual entrega anterior	Se elimina del ámbito en el ámbito como gestión la UA-RT, dejando una UA
	AOU 1.7 San Andrés	Plano de Usos y Gestión	Figura en el ámbito 1.6.1 Frente	Igual entrega	Se elimina del ámbito en el ámbito como

		Urbanística (hoja 3 de 19)	Playa Las Teresitas, como gestión una UA-RT	anterior	gestión la UA-RT, dejando una UA
Tomo 2.2.2 Planos de Ordenación Pormenorizada. Usos y Gestión Urbanística	Plano A2		Figura en el Ámbito 1.6.1 Frente Playa Las Teresitas, como gestión una UA-RT	Igual entrega anterior	Se elimina del ámbito en el ámbito como gestión la UA-RT, dejando una UA

2.- La justificación, que deriva del apartado tercero de dicho Informe, en el que se menciona que en el Ámbito 1.6.3 D "San José del Suculum D" existe una edificación ilegal, afectada por el vigente Plan de Adaptación Básica del PGOU al DL 1/2000, por espacio libre de uso público, que en el Documento de la Revisión del Plan de abril de 2012 se califica el suelo donde radica la citada edificación como suelo residencial.

En realidad no se trata de dicho ámbito 1.6.3 D, sino del Ámbito 1.6.3 A "San José del Suculum A". Esta situación se viene arrastrando, a partir de la estimación de tres alegaciones presentadas y estimadas, que solicitaban que la parcela en cuestión no quedara afectada por plaza y que se calificara con uso residencial.

Estas alegaciones y sus informes se encuentran en el Tomo I.2 "Fichero de informes de alegaciones" del Documento de Trámite para la Aprobación Provisional de 2005, entregado en la Gerencia el 20 de enero de 2006. En el siguiente cuadro se especifican los datos de cada una para facilitar su búsqueda en dicho documento:

Alegante	Nº de Registro	Fecha de entrada en el Registro	Nº de la alegación en el documento
AAVV Los Pedacillos	2004/06252	29/06/2004	000032
Rivero Hernández, Hermenegildo	2004/010461	16/09/2004	001244
Baute Morales, Jacinta Candelaria	2004/011913	05/10/2004	002084

Desde dicho momento hasta el documento actual se ha mantenido en las mismas condiciones, no habiéndose detectado esta circunstancia hasta ahora por los técnicos de la Gerencia y no teniendo conocimiento el equipo redactor de que esta edificación tuviera la condición de ilegal.

En todo caso, las conclusiones recibidas para atender esta observación se concretan en incluir en el documento esta justificación sobre la pertinencia de

la determinación urbanística en cuestión, manteniendo la misma ordenación pormenorizada.

7.2.- **Errores materiales a subsanar, detectados en el documento de Abril 2012**

<table>
<tr><th colspan="3">ERRORES MATERIALES A SUBSANAR, DETECTADOS EN EL DOCUMENTO DE ABRIL 2012</th></tr>
<tr><th>Nº</th><th colspan="2">ERROR MATERIAL</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">Ámbito 2.14.3 “Salamanca Chica”: En el documento de abril de 2012, en la Ficha Urbanística de este ámbito aparece la parcela de sistema local de parque urbano (Parque Salamanca), computada como sistema general en el cuadro de características, figurando en todo el resto del documento como sistema local, tal y como le corresponde. Se trata, por lo tanto, de un error material que deberá ser corregido en el próximo documento.</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">Sitio Histórico “Conjunto de Muelles, Almacenes, Varaderos y Puente del Barranco y Playa de Valleseco”: Por resoluciones del Cabildo de fecha 28 y 30 de octubre de 2011, publicadas en el B.O.C. de 10 de noviembre de 2011, se modifica la delimitación y denominación y contenido del BIC.
Como consecuencia, en el documento de abril de 2012 se procedió a redelimitar el BIC y a modificar la denominación del mismo, pero no se incluyó el nuevo elemento que incorporan las nuevas resoluciones, concretamente, las ruinas de los almacenes de Hamilton y Cº.
Por lo tanto, en el próximo documento se deberá incluir esta nueva situación del BIC en todos los documentos del Plan, que correspondan.
Así mismo en el Plano 2.1 de Clasificación del Suelo y Categorías, escala 1:10.000 la línea de delimitación del BIC, por fallo informático, quedó oculta, no así en el mismo plano 2.0 de Clasificación del Suelo y Categorías, escala 1:25.000.</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="2">SR-1.3 Barranco de las Huertas: En el documento de abril 2012, en el plano A-2 de Alineaciones, Rasantes y Zonas de Edificación la trama que figuraba en el documento anterior de marzo 2011, quedó superpuesta a las líneas y tramas de la nueva solución propuesta. Esta ordenación interior de la parcela consta que se había realizado en el documento de abril 2012 en el apartado “Determinaciones para la ordenación de la Parcela” del capítulo 6.1 del Anexo 1 de la Memoria de Ordenación Estructural, pag. 457, del propio documento de abril 2012. El plano deberá ser actualizado en el próximo documento.
La ordenación correspondiente se reproduce a continuación en un detalle del plano A-2:
Documento abril 2012 (Errónea) — Ordenación a actualizar
 </td></tr>
</table>

4	**Colegio Público Joaquín Tena Artigas en el Ámbito 3.5.4:** Por instrucción emitida por la Gerencia, en el documento de abril de 2012 a la parcela que ocupa el Colegio Tena Artigas debía cambiársele el uso al de Administración Pública (ADP). En dicho documento, sólo se cambió a dicho uso una parte de la parcela catastral, manteniéndose el resto, por error, con el uso docente. En el próximo documento se deberá cambiar el uso a la totalidad de la parcela.
5	**Ficha de la Zona de Edificación Ae-16:** La superficie de la parcela mínima debe ser 848 m², en vez de la que figura (898). Deberá ser corregido en el próximo documento.
6	**Ficha Urbanística de la AUD-1 del Ámbito 3.6.1. "Las Cabritas":** En el documento de marzo de 2011 la ficha de la AUD establecía una edificabilidad máxima total de 8.215 m2c, pero la edificabilidad máxima residencial debía haber sido de 8.905 m2c y 2.000 m2c de uso terciario, tal y como advirió el Informe de la Ponencia Técnica. Se justificó el cambio en el apartado 5 del capítulo 6.1.- "Contestación al Dictamen de la Ponencia Técnica" de este tomo, pero, por error, se mantuvo el mismo número en la ficha. Deberá ser corregido en el próximo documento.
7	**Anexo 4 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada:** En la contestación al apartado 7 del Informe de la Dirección General de Infraestructuras Turísticas del capítulo 6.2.1 de este Tomo II.1 se hace referencia al Anexo 4 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada. Este Anexo, por error, no quedó incluido en el documento de Abril de 2012 y deberá ser incluido en el próximo documento. El Anexo 4 consta de una sola página, en la que se transcribe textualmente: "Anexo 4.- Justificación sobre la no incorporación del catálogo de edificaciones potencialmente aptas para el desarrollo de turismo rural recomendado por el PIOT El PIOT en su artículo 1.4.2.8. recomienda a los planes generales la incorporación de un catálogo de edificaciones potencialmente aptas para el desarrollo de turismo rural. El no cumplimiento de tal recomendación requiere justificación expresa en el Plan General. Dada la reciente aprobación del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, en virtud del cual se prevé la derogación expresa del Decreto 18/1998, de 5 de mayo, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, y con él la exigencia aplicable a dichos establecimientos (hoteles rurales y casas rurales) de cumplir unos determinados requisitos referidos a la antigüedad de los inmuebles y a la superficie de obra nueva admisible, requiriéndose, en su lugar, que los inmuebles que se vayan a dedicar al turismo rural estén integrados en el patrimonio histórico de Canarias, requisito que permite una aplicación más objetiva de la norma y responde plenamente al objetivo de singularizar la oferta de alojamiento turístico en el medio rural. En consecuencia y dado que las características de turismo rural han variado del Decreto anterior al vigente y, al objeto de formular una relación exhaustiva de las edificaciones de turismo rural, resulta conveniente la remisión de dicho catálogo a la tramitación de un Plan Especial."
8	**Unidades de actuación en sectores:** En el apartado 6 "Fichero de Suelos Urbanizables" de la Observación nº 45 sobre errores materiales del Dictamen de la Ponencia Técnica del 3 de junio de 2011 se advertía que en el documento de marzo de 2011 en algunos sectores, a pesar de ser no ordenados, se dividían en unidades de actuación. Aunque esta determinación era de carácter no vinculante, se decidió cumplir estrictamente con el requerimiento del Dictamen y en el documento de abril 2012 se procedió a eliminar toda referencia en las fichas de tales sectores, pero, por error, en los planos de Uso y Gestión se mantuvieron delimitadas dichas unidades. Los sectores referidos son SSU 5.6 Los Pocitos, SSU 5.12 La Gallega Baja en los que en el próximo documento en el Plano de Uso y Gestión deberán eliminarse tales referencias a unidades de actuación. En el SSU 5.14 Ensanche El Tablero, aunque de ello no advirtió el Dictamen, se detectó que ocurría lo mismo que en los dichos sectores, pero además de no procederse a eliminar toda referencia a unidades de actuación en los planos de Uso y Gestión, tampoco se hizo en los textos de la Ficha Urbanística. En el próximo documento, en los textos de la ficha Urbanística y en el Plano de Uso y Gestión deberán eliminarse tales referencias a unidades de actuación.
9	**SRAR 5.1 "El Tablero":** En el documento de abril 2012, en el Plano de Alineaciones, Rasantes y Zonas de Edificación, una parte de la parcela del área ajardinada, situada en la zona superior del asentamiento, por error informático, aparece cubierta con una extensión de la trama de la zona de edificación de la parcela contigua. Deberá corregirse en el próximo documento.

10	**Ámbito 4.9.3 "Parque Industrial Montaña de Taco":** En el documento de abril de 2012, se detecta que una parte de este ámbito, que está diferida su ordenación a Plan Especial, en el Plano de Uso y Gestión, por error informático, la trama correspondiente para identificar los planes especiales quedó oculta. Deberá corregirse en el último documento.