

CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Sesión del día 22 de septiembre de 2017, de carácter ordinario.

TESTIMONIO:

12. EXPEDIENTE RELATIVO AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL ANTIGUO SANTA CRUZ, A LOS EFECTOS DE SOLICITAR A LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIO. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO NÚMERO 2014001421

Visto el expediente relativo a **PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DEL ANTIGUO SANTA CRUZ**, que se tramita para su aprobación inicial en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, son de apreciar los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - Con fecha **25 de octubre de 2016**, tiene registro de entrada número 2016/9701 en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, el “Documento de Información y Diagnóstico del **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO DEL ANTIGUO SANTA CRUZ**” entregado por Unión Temporal de Empresas CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS ASOCIADOS Y GARCIA BARBA CONSULTORES DE PLANEMIENTO, PAISAJISMO Y ARQUITECTURA.

Segundo. – Con fecha **23 de febrero de 2017**, se emite informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión del tenor literal siguiente:

“ASUNTO: INFORME AL “DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL ANTIGUO SANTA CRUZ (PEPASC)”

Expediente N.º: 2014/1421

Visto el “Documento de Información y Diagnóstico del PEPASC” entregado por la UTE Caro &Mañoso Arquitectos Asociados - García Barba Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura (UTE C&M + CPPA), el día 25 de octubre de 2016, y con registro de entrada 2016/9701, se hacen las siguientes observaciones:

1. El documento deberá estar firmado digitalmente, sin que aparezca línea alguna que cruce las páginas del mismo.

2. Las entregas se harán en un único pdf y con los marcadores necesarios que hagan la función de índice.
3. No es conveniente duplicar información, de esta forma el documento no será tan extenso y facilitará trabajar con él.
4. Para iniciar el trámite de evaluación ambiental es necesario que la documentación aportada incluya las alternativas de ordenación, así como la alternativa elegida, que será asimilable al borrador del plan.

Memoria de Información:

1. Sólo se deben mencionar aquellos planes territoriales que afecten directamente al ámbito BIC, no al área de influencia, por tanto, se recomienda eliminar de la memoria de información:

- a) PTEO del Sistema Viario del Área Metropolitana, dado que la línea límite de la edificación no pasa por la Avda. Bravo Murillo.
- b) PTEO del Frente Marítimo de Santa Cruz-El Rosario, pues su delimitación no afecta al BIC
- c) PTEO del Paisaje, está anulado por sentencia.

2. Se recuerda que el ámbito BIC no está afectado por la Autovía de San Andrés (TF-11). No es recomendable adjudicar al BIC afecciones que no le corresponden.

3. Lo dispuesto en la legislación de patrimonio sobre áreas de influencia es de aplicación a inmuebles declarados BIC, no para conjuntos históricos.

4. Respecto al uso turístico, se advierte que el PGO-13 no incluye al ámbito 2.7.2 (delimitación inicial del BIC) como área de centralidad donde se admita el Uso de Hotel Urbano, dejando esa elección al propio Plan Especial. Por este motivo, se recuerda que el documento de ordenación deberá recoger una declaración expresa del ámbito BIC como área de centralidad.

5. Con el objetivo de evitar problemas respecto al tema de las catalogaciones, no es conveniente que el documento incluya en varios apartados alusiones a las posibles indemnizaciones derivadas por la nueva catalogación de inmuebles.

6. Revisar los cuadros de edificabilidad de la Adaptación Básica PGO. Al hacer los cálculos

habrá que tener en cuenta:

a) Los inmuebles catalogados en los niveles C1 a C4, que no sean dotación/equipamiento, tienen el uso liberado, por tanto, pueden ser destinados a uso residencial en su totalidad (artículo 9.6.4).

b) Conforme al artículo 7.4.4, no se considera cambio de uso el establecimiento del uso característico del área (en este caso es siempre residencial), independientemente de lo que recoja la sección potencial. Por tanto, salvo en el caso de dotación/equipamiento y espacios libres, la totalidad de la edificabilidad se puede destinar a uso residencial.

7. Completar datos de infraestructuras.

8. La delimitación de un ARI es una decisión que corresponderá al Ayuntamiento, no debe venir condicionada por el PEP, sino quedar abierta al estudio de varias opciones.

9. Se recuerda que el contenido del “documento de tramitación” propuesto para la fase de ordenación en la Memoria de Información debe cumplir con el Pliego de Condiciones Técnicas.

Memoria de diagnóstico:

1. Los objetivos ambientales del PEP deben estar en total sintonía con los del Estudio Ambiental Estratégico.
2. Habrá que tener cuidado con las políticas de sustitución del propietario que se propongan, porque ya están reguladas por la ley

Propuesta de catálogo:

1. Como ya se ha comentado, no conviene hacer alusión a posibles indemnizaciones desde el propio PEP, porque la casuística es muy variada y dependerá de la ordenación que se haga del ámbito”.

Tercero. – Con fecha 15 de marzo de 2017, la entidad interesada presenta los documentos en formato digital siguientes:

- Memoria de Información urbanística
- Planos de Información Urbanística
- Propuesta de Catálogo de Inmuebles Protegidos
- Memoria Justificativa de la Ordenación (Borrador del Plan)
- Planos de Ordenación Urbanística (Borrador del Plan)

Cuarto. - Con fecha 17 de marzo de 2017, se presenta Documento Inicial Estratégico del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Antiguo Santa Cruz.

Quinto. - Con fecha 22 de marzo de 2017, se notifica a la entidad interesada el requerimiento de subsanación, en virtud del artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, conforme al informe técnico de fecha 23 de febrero de 2017.

Sexto. - Con fecha 11 de abril de 2017, el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión emite nuevo informe del tenor literal siguiente:

“ASUNTO: INFORME AL DOCUMENTO “BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL ANTIGUO SANTA CRUZ (PEPASC)” (2º Informe)”

Expediente N.º: 2014/1421

Con fecha 15 de marzo de 2017 recibe registro de entrada nº2017/2414, copia digital del contenido del Borrador del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz, redactado por la UTE Caro&Mañoso Arquitectos Asociados - García Barba Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura (UTE C&M + CPPA), que consta de los siguientes documentos:

- Memoria de Información Urbanística
- Planos de Información Urbanística
- Propuesta de Catálogo de inmuebles protegidos
- Memoria Justificativa de la Ordenación (Borrador del plan)
- Planos de Ordenación Urbanística (borrador del plan)

Analizada la documentación aportada, se hacen las siguientes observaciones, que será necesario subsanar con carácter previo al inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ante el órgano ambiental:

Memoria de Información:

1. Habrá que eliminar de la memoria de información la alusión al PTEO del Paisaje, el cual está anulado por sentencia.
2. El ámbito BIC no está afectado por la Autovía de San Andrés (TF-11), por tanto, deberá eliminarse dicho apartado.
3. La información de contenido ambiental, y los Objetivos y Criterios Ambientales de la Memoria de Ordenación se encuentran recogidos en el Documento Inicial Ambiental Estratégico, por tanto, no tiene sentido que dicha información se repita en el Borrador del Plan Especial.
4. Se detectan varios errores en el apartado 0510 “Privado existente. Tabla de datos numéricos”, que a continuación se exponen:
 - a) Apartado 051001 “Tabla de edificabilidades según el PGO vigente por usos pormenorizados”.

La Adaptación Básica del PGOU-92 al DL 1/2000 (en adelante AB-PGO), establece las siguientes determinaciones en cuanto a los usos:

- Los inmuebles catalogados en los niveles C1 a C4, que no sean dotación/equipamiento, tienen el uso liberado, por tanto, pueden ser destinados a uso residencial en su totalidad (artículo 9.6.4).
- Conforme al artículo 7.4.4, no se considera cambio de uso el establecimiento del uso característico del área (en este caso es siempre residencial), independientemente de lo que recoja la sección potencial. Por tanto, salvo en el **caso de dotación/equipamiento y espacios libres, la totalidad de la edificabilidad se puede destinar a uso residencial.**

Teniendo en cuenta lo establecido por el planeamiento vigente, para calcular la edificabilidad residencial del ámbito BIC habrá que usar la ordenación pormenorizada (en planta) de cada ficha de manzana. Sin embargo, el equipo redactor hace los cálculos del apartado 051001 conforme al plano de “Usos Pormenorizados” de la AB-PGO, olvidando que hay parcelas destinadas a equipamiento.

Habrà que corregir los cálculos:

- En las manzanas 79932 y 79938 no se ha tenido en cuenta que hay parcelas destinadas a equipamiento cuya edificabilidad no puede ser incluida como uso residencial.
- En las manzanas 77922 y 77936 no existen dotaciones y equipamientos, por tanto, conforme a las determinaciones de la AB-PGO puede destinarse el 100% de la edificabilidad a uso residencial.
- La conclusión de la página 266, que dice que la edificabilidad remanente residencial respecto a la máxima permitida por el artículo 34 del TRLOTENC es de -7.435,73

m2c, cuando resulta que es exactamente al revés, excede de lo establecido por el TRLOTENC.

Realizados por este Servicio los cálculos oportunos, **se estima que la edificabilidad residencial derivada de la ordenación establecida por la AB-PGO supera el límite establecido en el artículo 34 del TRLOTENC, por tanto, nos encontramos en un ámbito de ordenación saturado.** Además, se aprecia que más de 2/3 de la edificabilidad total prevista para el ámbito BIC se destina a uso residencial.

En conclusión, **el Plan Especial de Protección no podrá establecer determinaciones que tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y la densidad global permitidas por la AB-PGO.**

b) Apartado 051002 “Tabla de edificabilidades según el PGO vigente por usos pormenorizados específicos”

Los cálculos aportados no sirven para determinar la edificabilidad residencial del ámbito conforme a la AB-PGO, pues no se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 7.4.4 de la Normativa, que determina que “no se considera cambio de uso el establecimiento del uso característico del área, independientemente de lo que recoja la sección potencial”.

Los datos del apartado 051002 no podrán ser utilizados para justificar que no se trata de un área saturada, dado no se han aplicado los criterios del planeamiento vigente correctos.

c) Apartado 051004 “Espacio edificado resumen comparativo entre el PGO vigente y edificabilidad existente establecida por usos pormenorizados específicos”:

En este apartado se aporta un comparativo entre la edificabilidad residencial existente, la vigente del PGO y la máxima permitida por el artículo 34 del TRLOTENC.

Este comparativo contiene un error, pues incluye como edificabilidad residencial del PGO los cálculos por sección potencial del apartado 051002, que no son los correctos.

Por tanto, para el cuadro comparativo del apartado 051004 habrá que utilizar los datos corregidos del apartado 051001, que permitirán determinar que nos encontramos en un ámbito de ordenación saturado.

5. Consecuencia de los errores de cálculo detectados, que no han sido tenidos en cuenta en el Borrador del PEP, nos encontramos con varias afirmaciones en la Memoria de Información que deberán ser evaluadas nuevamente por el equipo redactor, como ejemplo:

- En el apartado 0709, propone implantar nuevos usos residenciales
- Apartado 090803, dedicado a las actuaciones de dotación y al incremento de la edificabilidad.

6. Se sigue afirmando en el apartado 090802 que el mejor sistema para intervenir en el Conjunto Histórico es la constitución de un Área de Rehabilitación Integrada, cuando ya se advirtió en el informe de 23 de febrero de 2017 que esa era una decisión municipal que no podía ser establecida por el PEP.

Memoria justificativa de la ordenación:

1. No es objeto del PEP la delimitación de un ARI, tal y como se incluye en el apartado 0102. Las decisiones sobre la gestión del PEP corresponden al Ayuntamiento.

2. No hay mención alguna en el Borrador del PEP al hecho de que se trabaja con un ámbito de ordenación saturado.

3. Los Objetivos y Criterios de Planeamiento contienen una serie de afirmaciones respecto al fomento del uso residencial que deben ser revisados, puesto que la ordenación del PEP no puede incrementar la edificabilidad media ni la densidad global de la AB-PGO

4. Habrá que evaluar nuevamente las alternativas propuestas, puesto que los datos de partida no son los correctos:

a) No se admiten las alternativas de “ordenación edificatoria” 1 y 2 (apartado 0603) en cuanto que tratan de aumentar el crecimiento edificatorio aprovechando el límite del artículo 34 del TRLOTENC, el cual, queda claramente superado por la ordenación de la AB-PGO

b) Por este mismo motivo no se admiten la alternativa 2 de “uso de la edificación en el Conjunto Histórico” (apartado 0604).

5. Como en esta fase del Plan Especial no procede incluir alternativas relacionadas con la gestión del PEP, deberá eliminarse la totalidad del apartado 0606 “Alternativas de control público del desarrollo del plan”.

6. En relación con las propuestas globales del Plan, habrá que corregir el apartado 0703 “Ordenación pormenorizada de los usos”, con el fin de que sean tenidas en cuenta las determinaciones del planeamiento vigente. Asimismo, habrá que eliminar el apartado 0708 “Medidas de estímulo y gestión patrimonial”.

Séptimo. - Con fecha 17 de abril de 2017, se notifica a la entidad interesada nuevo requerimiento de subsanación de documentación conforme al informe técnico anterior.

Octavo. – Con fecha 28 de abril de 2017, en respuesta al informe técnico municipal, de 12 de abril de 2017, se hace entrega de informe técnico en contestación al mismo, por parte de la entidad interesada.

Noveno. - Con fecha 23 de mayo de 2017, la entidad interesada presenta documento técnico en repuesta al informe técnico municipal, de fecha 12 de abril de 2017.

Décimo. – Con fecha 15 de junio de 2017, se requiere a la entidad interesada documento refundido que contenga tanto la documentación inicial, como sus correcciones

Undécimo. – Con fecha 19 de junio de 2017, se presenta el documento refundido en respuesta al requerimiento formulado por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Duodécimo. - Con fecha 10 de agosto de 2017, se emite informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión del tenor literal siguiente:

“ASUNTO: INFORME SOBRE EL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL ANTIGUO SANTA CRUZ”.

Con fecha 17 de marzo de 2017 tiene registro de entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo el Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz, a los efectos del presente informe técnico.

Este plan especial de protección se redacta conforme al ámbito de la ampliación de la delimitación del conjunto histórico “Antiguo Santa Cruz “, aprobada definitivamente el 29 de diciembre de 2014 y publicada en el BOC el 8 de enero de 2015.

De acuerdo con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el documento inicial estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

El documento entregado, redactado por GOTA S.C, Gestión y Ordenación Territorial y Ambiental y firmado digitalmente por los técnicos: Bárbara Joven Chueca (Geógrafa), Pilar Bello Bello (Bióloga) y Víctor Rodríguez Coello (Geógrafo), se estructura de la siguiente manera:

1. INTRODUCCIÓN
2. MARCO LEGAL DE APLICACIÓN
3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
4. LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES
6. INFORMACIÓN AMBIENTAL
7. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

8. POTENCIALES IMPACTOS

9. INCIDENCIAS SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES”

Con respecto a la tramitación, deberá llevarse a cabo dando cumplimiento al 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, y sus modificaciones, así como a la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

De acuerdo a la Resolución de 8 de junio de 2016, por la que se hace público el Acuerdo de la

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 1 de junio de 2016, que formula instrucción relativa a la adecuación a la legislación estatal de los trámites previstos para la Evaluación Ambiental Estratégica en la Legislación Autonómica Canaria. Y en especial, atenerse al esquema de tramitación descrito en la conclusión cuarta de esta Resolución:

El esquema básico de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica del plan y del documento territorial es el siguiente:

a) El documento inicial estratégico se presenta por la entidad local ante la COTMAC acompañado del borrador de plan, equivalente al Avance del TRLOTG, que, en su caso, resolverá su inadmisión, y en caso positivo, procederá a la realización de las consultas a las Administraciones Públicas afectadas -mediante notificación individual- y a las personas interesadas -a través de la publicación en el diario oficial correspondiente-.

b) Una vez emitido el documento de alcance, se elaborará el estudio ambiental estratégico, que, acompañado de la versión inicial del plan o texto previo (equivalente al anterior documento de aprobación inicial), será objeto de aprobación previa y se someterá a información pública por plazo de 45 días hábiles, a consultas a las Administraciones Públicas afectadas -mediante notificación individual- y a las personas interesadas -a través de la publicación en el diario oficial correspondiente-, interesándose los informes sectoriales preceptivos.

c) La propuesta final del plan (equivalente al antiguo documento de aprobación provisional) será objeto de aprobación de la fase insular o municipal y se someterá, junto al estudio ambiental estratégico, a los informes sectoriales preceptivos y, desde una perspectiva ambiental, al análisis técnico del expediente, que culminará en la formulación de la declaración ambiental estratégica por la COTMAC.

d) La declaración ambiental estratégica se formulará por la COTMAC como trámite previo a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación, y sus determinaciones han de integrarse en el documento territorial, al objeto de su aprobación definitiva.

Como conclusión, este Servicio, estima que el Documento presentado contiene la documentación técnica suficiente para iniciar su tramitación”.

Decimotercero. - Con fecha 11 de agosto de 2017, el Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión emite informe relativo al documento borrador Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz, del tenor literal siguiente:

ASUNTO: INFORME SOBRE EL DOCUMENTO BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL ANTIGUO SANTA CRUZ.

Con fecha 19 de junio de 2017 recibe registro de entrada nº 5843/2017 en esta Gerencia Municipal de Urbanismo copia digital del contenido del Borrador del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Antiguo Santa Cruz, redactado por la UTE Caro&Mañoso Arquitectos Asociados – García Barba Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura (UTE C&M + CPPA) que consta de los siguientes documentos y con firma digital que se adjunta:

- Memoria de Información Urbanística
- Planos de Información Urbanística
- Propuesta de Catálogo de inmuebles protegidos
- Memoria Justificativa de la Ordenación (Borrador del plan)
- Planos de Ordenación Urbanística (borrador del plan)

ENTIDAD GARCIA BARBA
 CONSULTORES DE PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y ARQUITECTURA SL PROFESIONAL - CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA BARBA FEDERICO - NIF 42002669T

Firmado digitalmente por ENTIDAD GARCIA BARBA CONSULTORES DE PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y ARQUITECTURA SL PROFESIONAL - CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA BARBA FEDERICO - NIF 42002669T
 Nombre de reconocimiento (DN): cn=GARCIA BARBA CONSULTORES DE PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y ARQUITECTURA SL PROFESIONAL - CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA BARBA FEDERICO - NIF 42002669T, o=, ou=, email=caro@caroymañoso.com, c=ES
 Fecha: 2017.06.19 18:08:55 +01'00'

Analizada la documentación aportada, se comprueba que se han subsanado las observaciones hechas por este Servicio en su informe técnico de fecha 11 de abril de 2017.

INFORME TÉCNICO AL BORRADOR DE PLAN DE LA GERENCIA DE URBANISMO DE 11 DE ABRIL DE 2017	JUSTIFICACIÓN DE LA DETERMINACIÓN PROPUESTA EN EL DOCUMENTO ENTREGADO EL 19 DE JUNIO DE 2017
MEMORIA DE INFORMACIÓN	
1. Habrá que eliminar de la memoria de información la alusión al PTEO del Paisaje.	<i>Se ha procedido a la eliminación lo referente al Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife (PTEOPT) incluido en el apartado 030403 Instrumentos de ordenación territorial.</i>
2. El ámbito BIC no está afectado por la Autovía de San Andrés (TF-11), por tanto, deberá de eliminarse dicho apartado.	<i>Se ha procedido a la eliminación lo referente a la TF-11 (Autovía de San Andrés) incluido en el apartado 030303 Legislación de carreteras.</i>
3. La información de contenido ambiental, y los Objetivos y Criterios Ambientales de la Memoria de Ordenación se encuentran recogidos en el Documento	<i>Se ha procedido a la eliminación del apartado 05 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES</i>

<p>4. Se detectan varios errores en el apartado 0510 "Privado existente. Tabla de datos numéricos" que a continuación se exponen:</p> <p>a) Apartado 051001 "Tabla de edificabilidades según el PGO vigente por usos pormenorizados" ...Teniendo en cuenta lo establecido por el planeamiento vigente, para calcular la edificabilidad residencial del ámbito BIC habrá que usar la ordenación pormenorizada (en planta) de cada ficha de manzana. Sin embargo, el equipo redactor hace los cálculos del apartado 051001 conforme el plano de "Usos Pormenorizados" de la AB-PGO, olvidando que hay parcelas destinadas a equipamiento.</p>	<p><i>Se ha procedido a la realización de los cálculos de la edificabilidad del PGO Vigente atendiendo a la ordenación pormenorizada (en planta) de cada ficha de manzana tal y como se recoge en el informe. Y queda reflejado en el cuadro nº2 Edificabilidad según vigente PGO por uso global característico PEPASC, incluido en el apartado 0510 PRIVADO EXISTENTE. TABLAS DE DATOS NUMÉRICOS</i></p>
<p>4. Se detectan varios errores en el apartado 0510 "Privado existente. Tabla de datos numéricos":</p> <p>b) Apartado 051002 "Tabla de edificabilidades según el PGO vigente por usos pormenorizados específicos"</p> <p>Los cálculos aportados no sirven para determinar la edificabilidad residencial del ámbito conforme al AB-PGO, pues no se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 7.4.4 de la Normativa, que determina que "no se considera cambio de uso el establecimiento del uso característico del área, independientemente de lo que recoja la sección potencial"</p> <p>Los datos del apartado 051002 no podrán ser utilizados para justificar que no se trata de un área saturada, dado no se han aplicado los criterios del planeamiento vigente correctos.</p>	<p><i>Tal y cómo se recoge en el informe los datos obtenidos aplicando la sección potencial establecida en el fichero de manzanas no son de aplicación para la justificación de que se trata de un área saturada, se incorporan en el documento como Cuadro nº 5 a modo informativo de un posible escenario de ordenación por aproximarse al estado actual, incluido en el apartado 0510 PRIVADO EXISTENTE. TABLAS DE DATOS NUMÉRICOS.</i></p>
<p>4. Se detectan varios errores en el apartado 0510 "Privado existente. Tabla de datos numéricos":</p> <p>c) Apartado 051004 "Espacio edificado resumen comparativo entre el PGO vigente y edificabilidad existente establecida por usos pormenorizados específicos". En este apartado se aporta un comparativo entre la edificabilidad residencial existente, la vigente del PGO y la máxima permitida por el artículo 34 del TRLOTENC. Este comparativo contiene un error: incluye como edificabilidad residencial del PGO los cálculos por sección potencial del apartado 051002, que no son los correctos. Por tanto, para el cuadro comparativo del apartado 051004 habrá que utilizar los datos corregidos del apartado 051001, que permitirán determinar que nos encontramos en un ámbito de ordenación saturado.</p>	<p><i>Se han tenido en cuenta las consideraciones aportadas en el informe y se elimina la tabla comparativa del apartado 0510 PRIVADO EXISTENTE. TABLA DE DATOS NUMÉRICOS. En este sentido las tablas que se aportan recogen los datos de edificabilidad residencial medida en metros cuadrados de superficie construida (m²c.) y su aplicación por hectárea (m²/ha), número de habitantes y su aplicación por hectárea (hab/ha) y número de viviendas y su aplicación por hectáreas (viv/ha). Y así poder establecer la situación del vigente PGO y la real del ámbito en relación con las determinaciones del artículo 34.c del TRLOTENC.</i></p>



<p>5. Consecuencia de los errores de cálculo detectados, que no han sido tenidos en cuenta en el Borrador del PEP, nos encontramos con varias afirmaciones en la Memoria de Información que deberían de ser evaluadas nuevamente por el equipo redactor, como ejemplo:</p> <p>a) En el apartado 0709, propone implantar nuevos usos residenciales.</p> <p>b) Apartado 090803, dedicado a las actuaciones de dotación y al incremento de la edificabilidad.</p>	<p><i>Se ha subsanado el error, corrigiendo el texto dónde se decía que se pretendía implantar nuevos usos residenciales diciendo que lo que se pretende es la implantación de nuevos modelos residenciales en el apartado 0708 CONCLUSIONES SOBRE LOS USOS URBANOS</i></p> <p><i>Se ha procedido a la eliminación del apartado 090803 Actuaciones de Dotación</i></p>
<p>6. Se sigue afirmando en el apartado 090802 que el mejor sistema para intervenir en el Conjunto Histórico es la constitución de un Área de Rehabilitación Integrada, cuando ya se advirtió en el informe de 23 de febrero de 2017 que esa era una decisión municipal que no podía ser establecida por el PEP.</p>	<p><i>Se ha procedido a la eliminación del texto referente a las Áreas de Rehabilitación Integrada del apartado 090802 El Conjunto Histórico y las herramientas legales de intervención en el mercado inmobiliario.</i></p>
<p>MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</p>	
<p>1. No es objeto del PEP la delimitación de un ARI, tal y como se incluye en el apartado 0102. Las decisiones sobre la gestión del PEP corresponden al Ayuntamiento.</p>	<p><i>Se ha procedido a la eliminación del texto referente a las Áreas de Rehabilitación Integral del apartado 0102 OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO URBANÍSTICO</i></p>
<p>2. No hay mención alguna en el Borrador del PEP al hecho de que se trabaja con un ámbito de ordenación saturado.</p>	<p><i>En el punto 0510 PRIVADO EXISTENTE. TABLAS DE DATOS NUMÉRICOS, de la Memoria de Información se hace mención a que el ámbito está saturado.</i></p>
<p>3. Los Objetivos y Criterios de Planeamiento contienen una serie de afirmaciones respecto al fomento de usos residenciales que deben ser revisados, puesto que la ordenación del PEP no puede incrementar la edificabilidad media ni la densidad global de la AB-PGO.</p>	<p><i>Se ha procedido a reformular los objetivos y criterios de planeamiento, partiendo de la premisa que no se va a aumentar la edificabilidad residencial si bien se van a propiciar las condiciones para la recuperación del uso residencial y habilitar el mayor número de viviendas. Todo ello aparece recogido en el apartado 040101 Objetivos generales de planeamiento, punto D) Incentivar a las familias a vivir en Santa Cruz.</i></p>
<p>4. Habrá que evaluar nuevamente las alternativas propuestas, puesto que los datos de partida no son los correctos.</p> <p>a) No se admiten las alternativas de "ordenación edificatoria" 1 y 2 (apartado 0603) en cuanto se tratan de aumentar el crecimiento edificatorio aprovechando el límite del artículo 34 del TRLOTENC, el cual, queda claramente superado por la ordenación de la AB-PGO.</p> <p>b) Por este motivo no se admite la alternativa 2 de "uso de la edificación en el Conjunto Histórico" (apartado 0604)</p>	<p><i>Se ha procedido a reformular las alternativas de ordenación edificatorias recogidas en el apartado 0503 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA, (del documento a presentar), atendiendo a los criterios establecidos de no aumentar la edificabilidad residencial del ámbito.</i></p> <p><i>Se ha procedido a reformular la alternativa 2 recogida en el apartado 0504 ALTERNATIVAS DE USO DE LA EDIFICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO, (del documento a presentar), atendiendo a los criterios establecidos de no aumentar la edificabilidad residencial del ámbito, sino de incentivar la implantación de población residente atendiendo al uso residencial del ámbito que se establece en el vigente PGO.</i></p>

<p>5. Como en esta fase del Plan Especial no procede incluir alternativas relacionadas con la gestión del PEP, deberá de eliminarse la totalidad del apartado 0606 "Alternativas de control público del desarrollo del plan"</p>	<p>Se ha procedido a la eliminación del apartado 0606 ALTERNATIVAS DE CONTROL PÚBLICO DEL DESARROLLO DEL PLAN</p>
<p>6. En relación con las propuestas globales del Plan, habrá que corregir el apartado 0703 "Ordenación pormenorizada de los usos", con el fin de que sean tenidas en cuenta las determinaciones del planeamiento vigente. Así mismo habrá que eliminar el apartado 0708 "Medidas de estímulo y gestión patrimonial"</p>	<p>Se ha procedido a introducir las determinaciones del planeamiento vigente en el apartado 0603 ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS, potenciando el carácter residencial del ámbito y limitando la terciarización del mismo. Se ha procedido a la eliminación del apartado 0708 MEDIDAS DE ESTÍMULO Y GESTIÓN PATRIMONIAL</p>

Como conclusión, se informa **favorablemente** el Documento de Borrador del Plan Especial para acompañar al Documento Inicial Estratégico ambiental en el inicio de la tramitación de este instrumento de ordenación urbanística.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - El artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental dispone lo siguiente:

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, acompañe los documentos preceptivos, con los efectos previstos en el [artículo 71 de la Ley 30/1992](#), de 26 de noviembre.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

b) Si estimara que el documento inicial estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

c) Si ya hubiese inadmitido o ya hubiese dictado una declaración ambiental estratégica desfavorable en un plan o programa sustancialmente análogo al presentado.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días hábiles que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

SEGUNDO. - En el presente expediente, consta Informe técnico de fecha 10 de agosto de 2017, que, tras analizar el documento presentado, concluye que, contiene la documentación técnica suficiente para iniciar la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

TERCERO. - De conformidad con el artículo 8 f) de los Estatutos del Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, corresponde al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo remitir **la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica y los documentos que la deben acompañar.**

CUARTO. - Asimismo corresponde a la Junta de Gobierno de la Ciudad en virtud del artículo 127 c) de la Ley de Bases de Régimen Local la aprobación de los proyectos de instrumento de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

A la vista de los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo acordó dar traslado del presente expediente de la Junta de Gobierno de la Ciudad, a los efectos de que acuerde:

PRIMERO. - Solicitar a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, como órgano ambiental, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinario del **PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL ANTIGUO SANTA CRUZ**, junto con los documentos que la deben acompañar, de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

LA SECRETARIA DELEGADA,

RESOLUCIÓN: 22-9-2017

Cumplase

LA CONSEJERA DIRECTORA