

2018-10-18 CERTIFICADO OD 17 PP EL PARTIDO SC TENERIFE.odt

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 2.2 “EL PARTIDO”, EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. TRÁMITE DE FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE Y PRONUNCIAMIENTO EN TRÁMITE DE CONSULTA INTERADMINISTRATIVA. TM SANTA CRUZ DE TENERIFE. EXP 2017/0774.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión ordinaria celebrada el 18 de octubre de 2018, adoptó, por unanimidad de los vocales presentes con derecho a voto, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- De conformidad con el artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, formular el DOCUMENTO DE ALCANCE del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable SSU 2.2., denominado “El Partido” (EXP. 2017/0774) contenido en el ANEXO I, que sirva para la elaboración por parte del promotor del estudio ambiental estratégico.

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, hoy artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, INFORMAR el borrador del Plan Parcial de Ordenación del sector de suelo urbanizable SSU 2.2., denominado “El Partido” (EXP. 2017/0774) en atención a las observaciones señaladas en el ANEXO II y que derivan de los informes que constan emitidos por los correspondientes Servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

TERCERO.- Debido a que el presente documento se encuentra en su primer estadio de formulación, y que se trata de un borrador a los efectos de la evaluación ambiental estratégica, será en los siguientes estadios de este procedimiento cuando se proceda a analizar el cumplimiento preceptivo de la documentación formal que debe contener esta alteración, tanto de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 7ª del Decreto 55/2006 en relación con el artículo 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, como con la legislación que resulte de directa aplicación, con independencia de que no figure en la enumeración del indicado artículo 57. No obstante, en función de la documentación presentada, se adelantan las observaciones apuntadas en el ANEXO II.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, notificar el presente acuerdo, junto con el documento de alcance incorporado como anexo al presente, así como el resultado de las consultas realizadas, tanto a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como órgano sustantivo, como a la gestora de la futura junta de compensación del sector, promotora en el expediente administrativo municipal, como promotora del plan parcial, a los efectos de la elaboración del estudio ambiental estratégico; y significándole a la Gerencia Municipal de Urbanismo del ayuntamiento de Santa Cruz de

2018-10-18 CERTIFICADO OD 17 PP EL PARTIDO SC TENERIFE.odt

Tenerife que deberá poner a disposición del público este documento de alcance a través de su sede electrónica.

Igualmente, poner de manifiesto a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife que las consultas realizadas por el órgano ambiental con ocasión del procedimiento de evaluación ambiental estratégica no desplazan la obligatoriedad de que la Administración promotora solicite aquellos informes preceptivos establecidos por normativa específica en el momento procedimental indicado en los preceptos en los que vengán recogidos.

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, dar traslado del presente acuerdo al Servicio de Modernización y Tecnologías de la Información de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad a efectos de que se publique el documento de alcance en la sede electrónica del órgano ambiental.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio, en vigor de acuerdo con la DT 22ª de Ley 4/2017, 13 de julio.

**El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias
Ariel Martín Martín**

ANEXO I

DOCUMENTO DE ALCANCE

El Estudio Ambiental Estratégico del Plan Parcial Las Mesetas debe contener los siguientes aspectos, según lo establecido en el anexo IV de la Ley 21/2013 y el resultado de las consultas realizadas en el trámite establecido en su artículo 19:

1. Esbozo del contenido, objetivos principales del plan y relaciones con otros planes y programas pertinentes.
2. Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan.
3. Características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan. En este apartado los aspectos ambientales que deben ser tratados con un mayor detalle son los siguientes:

- **Geomorfología:** El Documento Inicial Estratégico destaca como elemento de cierto interés el promontorio traquibasáltico existente en el ámbito. Este valor debe ser tenido en cuenta en el diagnóstico ambiental, no sólo como valor ambiental en si mismo, sino desde la perspectiva de que existen tramos en los que se supera el 50% de pendiente, cuestión que debe ser tomada en consideración en la evaluación de las propuestas de ordenación.

- **Patrimonio cultural:** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes de la Ley 4/1999 (de Patrimonio Histórico de Canarias) y en el Decreto 262/2003, (por el que aprueba el Reglamento sobre intervenciones arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias), debe realizarse la debida prospección arqueológica en el ámbito de análisis. Del resultado de la misma, se efectuará, en su caso, una evaluación de los posibles impactos derivados de la ordenación del ámbito sobre los bienes patrimoniales identificados.

- **Áreas protegidas:** El ámbito del Plan Parcial coincide parcialmente con varias áreas protegidas por diferentes normativas:

- **Zona Especial de Conservación TF_Anaga:** El sector coincide en una zona de borde con el espacio de Red Natura 2000 96_TF-Anaga. Dicha zona está calificada en la zonificación que establece el correspondiente Plan de Gestión como **Zona de Conservación Prioritaria**. Este Plan de Gestión establece, como complemento a la normativa aplicable vigente (Plan Insular, Plan General y Plan Rector de Uso y gestión), cuáles deben ser los criterios de actuación en las citadas zonas.

Este aspecto deberá ser analizado en detalle por el Estudio Ambiental Estratégico, estableciendo las medidas oportunas en coherencia con las directrices de protección Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación.



Zonificación. ZEC TF_96-Anaga

- **Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.** Con respecto al **Parque Rural de Anaga**, existe una coincidencia espacial en el Este del sector. Dicha zona se categoriza en el Plan Rector de Uso y Gestión como Suelo Urbanizable y se califica como zona de Uso Especial.
- Con respecto a la **Zona de Especial Protección para las Aves** (Anaga-ES0000109), el ámbito muestra la misma coincidencia espacial que con el Parque Rural de Anaga.



- Por último, hay que señalar la coincidencia espacial que muestra el ámbito del Plan Parcial Las Mesetas con la **Reserva de la Biosfera del Macizo de Anaga**,

considerada como Zona de Transición Terrestre. Para esta zona el apartado 17.4 de la Memoria y Plan de Acción de la Reserva de la Biosfera del Macizo de Anaga (*reglamentos o acuerdos sobre el uso de la tierra aplicables a la zona de transición*) señala lo siguiente:



La zona de transición para el ámbito terrestre se encuentra ocupada por todos los barrios, pueblos y asentamientos rurales y urbanos, así como todas aquellas instalaciones, actividades y servicios relacionados con el beneficio a las comunidades locales. Esto implica que la normativa aplicable sea el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) para los asentamientos rurales y actividades relacionadas dentro del Parque Rural, y las normas urbanísticas aprobadas por los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife, La Laguna y Tegueste (Planes Generales de Ordenación Municipal), para los núcleos rurales y urbanos ubicados fuera de los límites del Parque Rural.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá analizar las determinaciones de ordenación propuestas, teniendo en cuenta las funciones atribuidas a las zonas designadas como Reservas de la Biosfera (Función de Conservación, Función de Desarrollo y Función de Apoyo Logístico).

- **Fauna:** En el Documento Inicial Estratégico se hace referencia a la “*importante avifauna que baja en busca de grano o refugio en la arboleda*”. El Estudio Ambiental Estratégico debe realizar el análisis correspondiente en cuanto a las especies protegidas de la fauna que frecuentan la zona (si las hubiere) y su grado de relación con las determinaciones que propone el Plan Parcial.

- **Vegetación:** Según el Documento Inicial Estratégico la vegetación actual del ámbito es mayoritariamente de carácter ruderal-nitrófilo debido a la acción antrópica (bancales agrícolas). No obstante, existen en el ámbito ejemplares de cardon (*Euphorbia canariensis*), considerándose necesario analizar en detalle el ámbito ante una posible existencia de manifestaciones de cardonal (en las zonas de mayor altura y de mayor relieve del ámbito). También se pone de manifiesto la existencia de algunos ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), cuya localización debe quedar indicada en el Estudio Ambiental Estratégico.

- **Hidrología:** El Estudio Ambiental Estratégico deberá atender al cálculo de la red de drenaje para periodos de retorno que garanticen una adecuada evacuación de las aguas pluviales para episodios de lluvias intensas.

Ya se adelanta en el Estudio Inicial Estratégico que el barranco de La Leña ha sido objeto de varias actuaciones por el Consejo Insular de Aguas, con el objeto de incrementar su seguridad canalizando las aguas y reduciendo su velocidad. Además de

esto, se debe tener en cuenta el Estudio de Riesgos Naturales que forma parte de la documentación del Plan General de Santa Cruz de Tenerife. En este documento, se advierten de una serie de puntos dentro del ámbito de estudio que indican “falta o insuficiente capacidad de la red de drenaje). Para esta circunstancia dicho documento propone una serie de medidas correctoras, que deben ser analizadas y tenidas en cuenta el procedimiento de Evaluación Ambiental del Plan Parcial.

- **Paisaje:** Con respecto al paisaje, el Documento Inicial indica que este ámbito presenta como rasgo más representativo el abandono de la actividad agrícola, manteniendo en las cotas superiores los aspectos geomorfológicos originales. Desde las zonas próximas, el ámbito afectado ofrece cierta calidad paisajística, debido a la existencia de una cuenca visual que se abre hacia el paraje conocido como Las Mesetas.

Estos aspectos deberán ser objeto del correspondiente análisis paisajístico, que deberá tener también en cuenta la existencia de otras propuestas urbanísticas en ámbitos colindantes, la presencia próxima de las áreas protegidas mencionadas y la existencia de pendientes próximas al 50% en el territorio.

4. Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000. Se debe prestar atención a la coincidencia espacial del Plan Parcial con el Parque Rural de Anaga, en las área de Red Natura 2000 (ZEPA y ZEC delimitadas en el área del Macizo de Anaga), así como en la Reserva de la Biosfera del Macizo de Anaga.

5. Los objetivos de de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración. Resulta especialmente importante la coherencia de las determinaciones del Plan Parcial con los objetivos de protección de las áreas protegidas mencionadas con anterioridad.

6. Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Se debe prestar especial atención a las posibles afecciones sobre los valores ambientales y patrimoniales que puedan detectarse en el estudio ambiental (indicados en el punto 3 de este Documento de Alcance): geomorfología, hidrología, vegetación, paisaje, patrimonio, fauna, áreas protegidas. Se debe analizar igualmente las situaciones y efectos relacionados con los Riesgos Naturales que pudieran afectar al ámbito de estudio.

7.- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo. Deben proponerse medidas para todos aquellos efectos ambientales negativos que se pongan de manifiesto como consecuencia de los análisis del apartado 6, así como los valores analizados en el apartado 3, de este Documento de Alcance.

8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

Deben describirse y analizarse los distintas alternativas de ordenación contempladas, además de la alternativa finalmente elegida. Cada una de las alternativas valoradas deben ponerse en relación con los valores ambientales detectados en el ámbito de estudio.

9. Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento

10. Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

ANEXO II

INFORME DEL TRÁMITE DE CONSULTA

A) OBSERVACIONES DERIVADAS DEL INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO OCCIDENTAL.

1. Respecto a la alternativa planteada, y sin perjuicio de la referencia al informe de sostenibilidad económica a que se hace referencia en las observaciones de carácter documental del presente, se realizan las siguientes observaciones:

1.1. En cuanto a la documentación presentada, si bien se denomina “*Memoria del Plan Parcial El Partido*”, se trata de un único tomo de 77 páginas en el que se bosqueja la ordenación que se propone. A efectos del presente informe se trata dicho documento como el *Borrador del Plan* que debe acompañar al documento inicial estratégico de conformidad con los art. 17 y ss de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

1.2. Por lo que refiere a los Estándares de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos el Pla Parcial deberá cumplimentar, además de las reservas establecidas en el PGO 2013 para el desarrollo del Sector, la regulación contenida en el art. 138 de la Ley 4/2017, que es la siguiente:

“Artículo 138. Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

b) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.

Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.

d) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.”

1.2.1. El Plan Parcial, con una Superficie de 59.623 m² de edificación debería destinar, al menos, 23.849 m²s para cumplimentar estas reservas. Los datos que aporta la Memoria del Plan Parcial son los siguientes:

	P. PARCIAL	ART. 138	PGO⁽¹⁾
EELLPP	(**) 17.838,27 m²s	> 11.924,50 m²s	17.247 m ² s
DOTACIONES	0 m²	11.924,50 m²s	8.282 m ² s
EQUIPAMIENTOS	(*) 6.041,37 m²s		
TOTAL	23.879,64 m²s	> 23.849 m²s	25.549 m ² s

⁽¹⁾ El PGO calcula los estándares para una edificabilidad máxima de 63.822 m²c, mientras que el Plan Parcial prevé una edificabilidad máxima residencial de 59.623 m²c.

Desde un punto de vista meramente numérico, sin perjuicio de las observaciones de los párrafos siguientes, los datos que aporta el Plan Parcial cumplimentan los estándares en cuanto a Espacios Libres, si bien la Memoria no hace distinción entre Dotaciones y Equipamientos.

1.2.2. La ficha de Condiciones e Instrucciones del PGO para el desarrollo de la ordenación de este sector establece, como elementos vinculantes, los siguientes Sistemas Locales:

“OBSERVACIONES

Este sector procede del sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado (SUSO) “Plan Parcial El Partido” de la Adaptación Básica.

OBJETIVOS

Los objetivos principales de este sector son la urbanización del tramo de calle prolongación de J. R. Hamilton, que formará, cuando se ejecute el siguiente tramo entre este y el enlace de 25 de Julio previsto en la Vía de Circunvalación Norte un eje de principal importancia para la descongestión de la Rambla, y la conexión a nivel del sector con la Rambla de Santa Cruz sobre la calle J.R. Hamilton a través de la calle actualmente existente adosada a la plaza del Colegio de Arquitectos, la obtención del suelo de una parcela docente de aproximadamente 7.500 m² la cesión de la denominada “Casa del Sr. Fumero” para su restauración y reconversión al uso social asistencial, como centro de mayores de la zona y la ejecución y cesión de un parque alrededor de dicha casa de unos 7.300 m². Así mismo se contempla la cesión del suelo para la ejecución del tramo de la Vía de Circunvalación Norte, que atraviesa el sector.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

El desarrollo de la ordenación pormenorizada y el contenido y alcance de las determinaciones de las fichas de este Fichero de Ordenación Urbanística se regulan respectivamente en el artículo 1.1.4 y 1.1.7 y siguientes de las Normas de Ordenación Pormenorizada (Tomo 2.1.2), debiendo atenderse en todo caso las disposiciones de las Normas de Ordenación Estructural (Tomo 1.2) sobre el desarrollo de la ordenación pormenorizada en los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

En los Planos de Ordenación OP y en los de esta ficha la ordenación tiene carácter indicativo, salvo los elementos vinculantes que se establecen el apartado siguiente.

ELEMENTOS VINCULANTES DE LA ORDENACIÓN

Uso global característico: El que se determina en la ficha.

Superficie del sector: La que se fija en la ficha.

Superficies de terrenos de dominio público: Los que se encuentran ubicados dentro del sector, cuyas superficies deberán ser concretadas en el Plan Parcial según lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 2.1.2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Coefficiente de edificabilidad: El que se fija en la ficha.

Sistemas generales: Los que se delimitan en los planos de ordenación correspondientes incluidos en el sector, cuyas superficies podrán ser ajustadas en el Plan Parcial por efecto de la mayor precisión de los terrenos destinados a tales sistemas de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2.2.9 de las Normas de Ordenación Estructural.

Sistemas locales: Se delimitará una parcela de uso docente de 7.500 m² de superficie y se creará un parque urbano de unos 8.000 m² en los alrededores de la antigua Casa del Sr. Fumero, la cual queda incluida en el mismo, que deberá mantenerse para su posterior restauración y puesta en uso para actividades sociales o asistenciales. Las superficies de uso docente y parque urbano estarán incluidas en el cómputo para el cumplimiento de la reserva legal de espacios libres públicos y dotaciones establecida en el artículo 36 del TRLOTENC, según lo indicado en el apartado siguiente. El resto de los espacios libres se distribuirán como plazas o áreas ajardinadas en función de la ordenación que se prevea.

La zona asignada al uso de espacio libre de protección se refiere a terrenos con pendientes superiores al 50%.

Reserva legal de espacios libres públicos y dotaciones y equipamientos: De conformidad con lo previsto en el artículo 36 del TRLOTENC y según lo dispuesto en el artículo 2.1.6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, el Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada completa del presente sector, deberá contemplar una reserva mínima de 40 m²s/100 m²c de suelo destinado a sistemas locales de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales, al menos el 50%, serán sistema local de espacios libres públicos.

**El subrayado es nuestro.*

Sin embargo, la Memoria del Plan Parcial propone una parcela docente (a la que llama “Equipamiento”) de 6.041,37 m²s, superficie inferior a los 7.500 m²s establecidos por el PGO. En cuanto a la Casa del Sr. Fumero, mientras que la ficha del PGO establece 782 m²s para Sistema Local Social – Asistencial, la Memoria del Plan Parcial expresa:

“Dentro de la Superficie delimitada del Parque, se plantea mantener la casa de la antigua finca Fumero, para que sea destinada a usos de equipamiento, según instrucciones del PGO y que ocupa dentro del mismo una superficie aproximada de 220,78 m²”

1.2.3. En referencia a los Espacios Libres Públicos propuestos, las Áreas Ajardinadas que computa el Plan Parcial forman parte de las franjas de Servidumbre de Protección del Sistema General Viario denominado Vía de Circunvalación Norte que, de conformidad con el art. 137.2 de la Ley 4/2017, deben ser excluidas del cómputo al tratarse de espacios de protección de las infraestructuras públicas. Al detraer esta superficie (4.958,35 m²s) del total de Espacios Libres Públicos, el Plan Parcial incumple el PGO en cuanto a la superficie mínima de EELLPP y, tanto el PGO como el art. 138, en el total de suelo destinado a estándares.

6.1.- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Zona Verde – Plaza V1	1.052,81 m ²
Zona Verde- Parque V2	11.827,11m ²
Zona Verde Áreas Ajardinadas AJ	4.958,35 m ²
Superficie total Espacios Libres	17.838,27m ²

1.3. La Memoria del Plan Parcial denomina “aprovechamiento urbanístico” al aprovechamiento edificatorio residencial del sector, por lo que deberá proceder a corregir dicha confusión.

1.4. Finalmente, si bien se considera este documento como un Borrador del Plan Parcial, dadas las pendientes del terreno que se ordena y su colindancia e intersección con el Parque Rural de Anaga, se estima que debe ser analizada la implantación de la edificación a la que dará lugar la ordenación propuesta en el mismo.

B) OBSERVACIONES DERIVADAS DEL INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO JURÍDICO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO OCCIDENTAL.

1. De carácter documental:

1.1. En el folio 2 del expediente administrativo municipal se pone de manifiesto que los propietarios promotores del PP presentaron “con fecha 18 de junio de 2015, registro de entrada 5.885, (...) la iniciativa de gestión y ejecución de la referida Unidad de Actuación.” Sin embargo, ya en la resolución del Director General de Ordenación del Territorio n.º 95/2017 era objeto de requerimiento que no constaba pronunciamiento alguno sobre la documentación a que hace referencia el artículo 64 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en relación con el artículo 29.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tal y como se requería en la anterior Resolución del Director General de Ordenación del Territorio n.º 11/2017, de 7 de febrero de 2017.” No obstante, de conformidad con los artículos 60, 64, 70 y 71 del RGESPC, en desarrollo de los artículos 101 y 102 del TRLOTENC, el procedimiento para la adjudicación del sistema de ejecución ha de tramitarse conjuntamente con el aprobación del plan parcial, hasta el punto de que con la presentación de la solicitud de la iniciativa debe presentarse el proyecto de compensación y el plan parcial.

Ello sin perjuicio de que, de conformidad con las disposiciones transitorias sexta y novena, se resuelva continuar los procedimientos por la normativa anterior, dado que el artículo 209 de la Ley 4/2017 establece una tramitación de ambos diferenciada.

1.2. El epígrafe 10 de la memoria se denomina “estudio económico financiero” y contiene una relación general de gastos de urbanización, justificando su carácter de “aproximación” y “orientativo”, añadiendo que al “no disponer en el momento de la

redacción del presente Plan Parcial, de todos los datos referentes al coste preciso de la urbanización, se redacta el presente documento con el fin de establecer la previa viabilidad de la operación económica”. No obstante, es preciso tener en cuenta que el artículo 63 RPE establece que el estudio económico financiero de un PP “contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el art. 55”; y ese artículo 55 detalla una serie de obras y servicios que, a su vez, habrán de ponerse en relación con los gastos de urbanización obligados por el artículo 39 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

1.3. Informe o memoria de viabilidad económica, de conformidad con el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y atendiendo al contenido que desarrolla el Reglamento de Valoraciones, de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

1.4. Resumen ejecutivo con ocasión de la información pública de la aprobación inicial, de conformidad con el artículo 25.3.a) del mismo texto refundido.

1.5. Zonificación acústica, de conformidad con los artículos 5.1 y 13.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

1.6. Estudio previo para la ordenación de la red viaria, de conformidad con el artículo 2.1.3.2 de las normas de ordenación pormenorizada del PGO.

2. Debido a su fecha de redacción, el plan parcial hace referencia a lo largo de su memoria y de su normativa (“ordenanzas”) al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo; deberá referirse a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En relación a los espacios libres, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

3.1. Ni los espacios sometidos a la servidumbre de protección viaria ni los espacios libres de protección de laderas pueden formar parte del sistema de espacios libres, de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

3.2. En relación con el rodonal restringido lindante con la manzana M-1, recogido en la memoria y también en el artículo 8 de la normativa (“ordenanzas”), deberá garantizarse que no se produce un uso anormal que limite el uso público o permita un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres, de conformidad con los artículos 49.3 RPE y 8.6.5 de las

ordenanza municipal de edificación, y se cumplan las condiciones de admisibilidad de los artículos 3.1.1.2, 3.1.1.3 y 5.6.3.4 de la normativa de ordenación pormenorizada del PGO'13.

4. En la memoria de ordenación se afirma que se excluye el suelo del depósito de abastecimiento propiedad de la autoridad portuaria, por tratarse de un sistema general de titularidad pública, superficie que fue expropiada en su día por la administración portuaria. Sin embargo, los artículos 1.1.9.1 y 2.1.2.2 de la normativa de ordenación pormenorizada del PGO'13, establece que en el cómputo de la edificabilidad del sector ha de excluirse la superficie correspondiente a todo dominio público preexistente, con independencia que sea sistema general o no, para lo cual el plan parcial debe concretar qué terrenos de dominio público existen dentro del sector, solicitando en su caso a la administración competente su deslinde, según el artículo 2.1.2.3 de la misma normativa de ordenación pormenorizada.
5. En el apartado 8 de la memoria se afirma que será el proyecto de compensación quien determinará la ubicación específica del suelo sustentante del porcentaje obligatorio de viviendas protegidas asignado al sector. Sin embargo, es preciso tener en cuenta que, de conformidad con el artículo 5.2.3 de la normativa de ordenación pormenorizada del PGO'13, la vivienda protegida (tanto unifamiliar como colectiva) es un uso pormenorizado, y el proyecto de reparcelación no puede cambiar usos (por todas, sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 20 de mayo de 2015, recurso contencioso administrativo n.º 219/2014).
6. En relación con la normativa:
 - 6.1. El artículo 7 dispone que la parcela docente (“zona escolar”), *“Una vez realizada la cesión (...) puede ser sustituido por la administración por cualquier otro uso de equipamiento público en función de las necesidades de la población.”* Sin embargo, es preciso tener en cuenta que no es posible un cambio de dotación a equipamiento, ya que se estaría mermando el estándar del sector; y además así lo dispone el artículo 5.7.5.1 de la normativa de ordenación pormenorizada del PGO'13.
 - 6.2. El artículo 15.2 establece: *“Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.”* Esta previsión es contraria al artículo 277 L4/2017.
 - 6.3. El artículo 18.d) establece como requisitos para simultanear la edificación con la urbanización los siguientes: *“Se haya completado la fase mínima inicial, esto es, explanación de niveles, materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillos, y suministro provisional de agua y energía”.* Este precepto deberá adaptarse a las obligaciones que recoge el artículo 52 L4/2017, por remisión del 43.1.e).
 - 6.4. El artículo 37.5 establece que *“en las parcelas incluidas en la manzana M-3, no computarán como superficie edificada, las plantas baja y primera por debajo de la*

baja, cuando estas se destinen al uso de aparcamiento excluye de la consideración de superficie edificada". Sin perjuicio de que en los planos de ordenación de la alternativa elegida no se distingue ninguna manzana M-3, a este respecto debe tenerse en cuenta que el artículo 3.5.13.c) de la normativa de ordenación pormenorizada del PGO'13 establece que *"Cuando la posibilidad de abrir hueco sobre la referencia altimétrica hasta la cara inferior del forjado de piso de la planta baja sea superior a ciento cuarenta (140) centímetros, la planta, en cuestión, se considerará Planta Baja"*; y, en consecuencia, sí computaría a efectos de edificabilidad.

Finalmente, se han detectado los siguientes errores materiales, a efectos de su consideración:

7. En la página 68 de la memoria se hace referencia a los Decretos 55/2006 y 30/2007 "sobre evaluación ambiental", así como a la "Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada".
8. En el artículo 11 se dice que el PGO *"impone la clasificación"* como Sistema General; se entiende que debe decir *"impone la calificación"*.
9. El artículo 18.b) dice *"Tener aprobados los correspondientes Proyectos de Compensación y Parcelación"*, se entiende que quiere decir *"Tener aprobados los correspondientes proyectos de compensación y urbanización"*.