

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

Sesión del día 17 de marzo de 2017, de carácter ordinario.

TESTIMONIO:

4. EXPEDIENTE RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO 2.9.2 “LAS MESETAS”, A LOS EFECTOS DE QUE SE SOLICITE DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS, COMO ÓRGANO AMBIENTAL, EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA, JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE LA DEBEN ACOMPAÑAR DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 17 Y SIGUIENTES DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE.

Visto el expediente nº **2015/4573** relativo al Plan Parcial de Ordenación del ámbito 2.9.2, “**Las Mesetas**”, que se tramita para su aprobación inicial en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, son de apreciar los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha **31 de Julio de 2015**, tiene registro de entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, el Documento Plan Parcial de Ordenación del ámbito 2.9.2, “Las Mesetas”, promovido por el Grupo Inmobiliario Islas Occidentales, S. L., C. I. F. Nº 38.851.762.

Segundo.- Con fecha **21 octubre de 2015**, se presentan las fichas correspondientes a las manzanas nº 4 y 7, del Plan Parcial Ordenación del ámbito 2.9.2, “Las Mesetas”, corregidas.

Tercero.- Con fecha **1 de diciembre de 2015**, se emite informe técnico por parte de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, del tenor literal siguiente:

“1.- ANTECEDENTES”

a) El 3-8-15 la Dirección Técnico Jurídica de esta Gerencia Municipal de Urbanismo solicita a esta Dirección Técnica de Urbanismo la emisión de informe técnico sobre una propuesta de Plan Parcial para el desarrollo del ámbito 2.9.2 “Las Mesetas” del Plan General de Ordenación. El expediente ha sido iniciado por la sociedad Grupo Inmobiliario Islas Occidentales S. L.

Junto con la Diligencia solicitando informe técnico, la Dirección Técnico Jurídica remite copia de la solicitud de tramitación del Plan Parcial, que está fechada el 31-7-15, con registro de entrada nº 4573/15.

Sin embargo, en la documentación técnica remitida se observa que se ha escrito en la portada de la propuesta y en la carátula de los dos discos DVD que el registro de entrada se corresponde con un número distinto, el nº 4167/15, de fecha 13-7-15.

Esta Dirección Técnica de Urbanismo ha procedido a verificar los datos de este segundo expediente 4167/15 de 13-7-15 y se comprueba que se corresponde con una Iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución del ámbito 2.9.2 del PGO-13 que incluía entre su documentación una propuesta de Plan Parcial.

Sin embargo, consultados los datos del otro expediente 4573/15 de 31-7-15 se observa que se corresponde con una propuesta de Plan Parcial del ámbito 2.9.2 (Plan Parcial independiente, sin formar parte de la Iniciativa).

Esta Dirección Técnica entiende que visto lo anterior debería considerarse como primera fecha de entrada de la propuesta Plan Parcial la de 13-7-15 (registro nº 4167/15). No obstante, esta cuestión tendrá que ser aclarada por la Dirección Técnico Jurídica.

b) El 21-10-15 tiene entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo un escrito del promotor de la propuesta en el que se indica que la anterior documentación contenía algunas erratas en determinadas fichas de manzana (este escrito se corresponde con el registro de entrada 9699/15). Junto con el escrito se entrega un disco DVD con una nueva versión corregida de la propuesta de Plan Parcial y se solicita que en el expediente en tramitación se sustituya la anterior documentación por la nueva.

El 22-10-15 la Dirección Técnico Jurídica de esta Gerencia Municipal de Urbanismo remite la nueva documentación a esta Dirección Técnica de Urbanismo “a los efectos de sustituir los anteriores e informar los modificados.”

Por consiguiente, el informe técnico a emitir por esta Dirección Técnica de Urbanismo se refiere a la versión corregida de la propuesta, que tuvo entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo el 21-10-15.

2.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La propuesta de Plan Parcial presentada el día 21-10-15 y que se somete al presente informe técnico incluye los siguientes documentos:

- Tomo conteniendo toda la documentación escrita de la propuesta y planos. Entre otros contenidos el Tomo incluye: Memoria, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero, Normativa y Fichas de condiciones particulares por manzana.

- Planos de Información.

- I-01 Situación
- I-02 Topográfico. Estado Actual. Ortofoto
- I-03 Planeamiento Vigente
- I-04 Estructura de la Propiedad
- I-05 Clinométrico
- I-06 Hipsométrico
- I-07 Infraestructuras existentes

- Planos de Ordenación.

- O-01 Zonificación
- O-02 Parcelario indicativo
- O-03 Red Viaria
- O-04 Secciones tipo. Detalles
- O-05 Replanteo Viario
- O-06 Perfiles longitudinales
- O-07 Red de Saneamiento
- O-08 Red de Pluviales
- O-09 Red de Abastecimiento
- O-10 Red de Riego
- O-11 Red Telecomunicaciones
- O-12 Red de Media Tensión
- O-13 Red de Baja Tensión
- O-14 Red de Alumbrado Público
- O-15 Jardinería
- O-16 Señalización
- O-17 Situación 10% Aprovechamiento de cesión
- O-18 Plan de Etapas

El documento ha sido elaborado por ROHER – Arquitectura y Urbanismo y está suscrito por el arquitecto D. Teótimo Rodríguez Hermoso.

Además, se presenta un Tomo de Documento Ambiental Estratégico suscrito por el geólogo D. José Luis Roig Izquierdo.

La propuesta de 21-10-15 se entrega únicamente en soporte digital, con archivos en formato pdf, y se contiene en un disco DVD. Los planos y el Documento Ambiental Estratégico están firmados digitalmente por el autor. Sin embargo, el tomo de Memoria no está firmado de forma digital.¹

Hay que observar que el disco DVD que se entrega incluye varios documentos que no forman parte de la propuesta de Plan Parcial de Ordenación (Solicitud sistema

¹ La anterior versión de la propuesta, de 13-7-15, fue entregada en soporte papel y en formato digital (dos copias en discos DVD). Los archivos no estaban firmados digitalmente.

actuación, Memoria justificativa establecimiento de sistema, Bases de la Junta de Compensación y Estatutos de la Junta de Compensación).

3).- CONSIDERACIONES PREVIAS - CARÁCTER DEL DOCUMENTO PRESENTADO

a) El 19-6-14 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias el acuerdo de la COTMAC de 30-7-13 por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. Además, la Normativa de la Ordenación Estructural y Pormenorizada del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 87 de fecha 30-6-14. La entrada en vigor del documento de Revisión del Plan General se produjo a los 15 días hábiles de dicha publicación. En el presente informe técnico nos referimos a dicho documento de forma abreviada como PGO-13.

La aprobación definitiva del PGO-13 se considera parcial por existir algunas áreas y ámbitos que han quedado suspendidos. No obstante, el ámbito 2.9.2 Las Mesetas ha resultado aprobado definitivamente por lo que la ordenación y determinaciones del PGO-13 resultan de aplicación tras su entrada en vigor.

b) En el PGO-13 el ámbito 2.9.2 “Las Mesetas” queda clasificado como suelo urbano no consolidado (SUNC), con ordenación pormenorizada remitida a un Plan Parcial de Ordenación.

El capítulo 1 del título segundo de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13 (desde Art. 2.1.1 hasta Art. 2.1.7) establece las condiciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

El Tomo 2.1.3 “Fichero de Ordenación Urbanística” del PGO-13 contiene la Ficha de Ordenación del ámbito 2.9.2. La Ficha establece las condiciones, instrucciones y criterios que se tendrán que adoptar para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y, además, señala una serie de elementos que se considerarán vinculantes para el Plan Parcial de Ordenación.

En la Ficha de Ordenación del Plan General y en el Programa de Actuación del PGO-13 se establece que el plazo máximo para presentar a trámite el Plan Parcial e Iniciativa para establecer el sistema de ejecución privada será de 4 años desde la entrada en vigor del PGO.

c) Según se expone en el apartado 1 de este informe, la propuesta de Plan Parcial de Ordenación se presenta en el marco de una Iniciativa para establecer el sistema de ejecución privada del ámbito 2.9.2 del PGO-13. La Iniciativa ha sido formulada por la sociedad Grupo Inmobiliario Islas Occidentales S. L.

4.- ALCANCE DEL PRESENTE INFORME TÉCNICO

a). En el presente informe técnico esta Dirección Técnica de Urbanismo procederá a analizar la viabilidad técnica de la propuesta de Plan Parcial de Ordenación para el ámbito 2.9.2 Las Mesetas del PGO-13.

Según se explica en el apartado anterior, el informe técnico se refiere a la versión corregida del documento que tuvo entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo el 21-10-15.

b) El presente informe técnico se emite sobre las materias en las que es competente esta Dirección Técnica de Urbanismo. En varios apartados se especifican algunas materias sobre las que no se informa, indicando en cada caso el Servicio de este Ayuntamiento al que correspondería emitir informe técnico. Con respecto a dichas cuestiones esta Dirección Técnica de Urbanismo se remite a los mencionados informes.

c) Las conclusiones del presente informe técnico se hacen sin perjuicio de lo que se pueda determinar en el preceptivo informe jurídico municipal a emitir por la Dirección Técnico Jurídica de esta Gerencia Municipal de Urbanismo. Igualmente, las conclusiones del presente informe técnico se hacen sin perjuicio de lo que se determine en los preceptivos informes sectoriales y de otras administraciones.

d) Junto a la propuesta se entrega “Documento Ambiental Estratégico” cuyo análisis no se realiza en el presente informe técnico. El informe técnico municipal referente al documento “Documento Ambiental Estratégico” y a todos los aspectos relacionados con él habrá de ser emitido por la el Servicio de Control y Gestión Medioambiental y del Territorio de este Ayuntamiento.

5.- CUMPLIMIENTO DE LA PROPUESTA CON LAS RESERVAS Y ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Art. 36 del DL-1/2000 establece las reglas sustantivas que deberán observar los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización. En el caso de suelo cuyo destino sea predominantemente residencial las reglas son las siguientes:

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

3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento 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.

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

Según se manifiesta en la Memoria del documento presentado (páginas 17 y 26), la propuesta de ordenación pormenorizada cumpliría con lo preceptuado en el Art. 36 de DL-1/2000.

Sin embargo, como se expone en los siguientes apartados del presente informe técnico, la ordenación propuesta contiene varios incumplimientos referidos a la ubicación y delimitación de los espacios libres computables y de las parcelas edificables (ver apartados 8 y 11 del presente informe técnico).

Por consiguiente, la verificación del cumplimiento con las reservas y estándares legales se realizará cuando se presente una solución de ordenación pormenorizada que sea viable.

6.- CONSIDERACIONES SOBRE LA RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA (VP)

Con respecto a la Vivienda Protegida la ordenación a establecer en el Plan Parcial de Ordenación ha de ajustarse a las siguientes condiciones y criterios:

- El Art. 2.1.2, apartado 5, de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13 señala lo siguiente:

5.- Los porcentajes mínimos de la superficie edificable y del número de viviendas sujetas a algún régimen de protección, establecidos en las fichas de los sectores y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, tienen el carácter de determinaciones vinculantes para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

- En la Ficha de Ordenación del ámbito 2.9.2 (PGO-13) se establece una superficie edificable de 6,720.00 m² adscritos a uso VP. Además, la Ficha señala 61 viviendas adscritas a uso VP que suponen un 11.38 % del total de viviendas del ámbito (536 viviendas).

- Además, en la Ficha de Ordenación del ámbito 2.9.2 (PGO-13) se establece que la ordenación debe establecer “el aprovechamiento mínimo necesario para garantizar el cumplimiento la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento en el uso residencial colectivo VP”.

En la propuesta de ordenación se adscribe a uso residencial VP una parcela de 1,808.41 m² de superficie a la que le correspondería una edificabilidad total de 10,850.46 m²c (tipología de edificación cerrada con 6 plantas de altura).

Considerando que el coeficiente de homogeneización que corresponde es de 0.75 resulta un aprovechamiento de 8,137.85 Udas adscrito a uso de vivienda protegida. Dicho aprovechamiento supone un 11.31 % del aprovechamiento total que se propone para todo el ámbito (71,959.41 Udas).

Además, en el cuadro numérico de la Memoria (página 25) se indica que resultarán 99 viviendas VP lo que supone un 18 % del total previsto (536 viviendas)

Consiguientemente, con los datos expuestos la reserva para vivienda protegida del Plan Parcial cumpliría con los parámetros y criterios señalados en el PGO-13.

7.- CONSIDERACIONES SOBRE LA PROPUESTA DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

El Art. 2.1.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13 establece el estándar global y condiciones de los aparcamientos en ámbitos de suelo urbano no consolidados a desarrollar por Plan Parcial. El apartado 1.a) de este artículo señala lo siguiente:

- 1.- En sectores de suelo urbanizable o en ámbitos de suelo urbano no consolidados a desarrollar por plan parcial, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas de uso lucrativo y en la red viaria o edificio exclusivo de garaje deberá cumplir un estándar global siguiente en función de los usos globales de los ámbitos o sectores:
 - a) Para el uso global residencial, un estándar mínimo de una (1) plaza de aparcamientos por cada 65 (sesenta y cinco) metros cuadrados de la superficie máxima edificable.

Además, en los apartados 3 y 4 del mismo artículo se indica lo siguiente:

- 3.- El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes será como mínimo el diez (10) por ciento del estándar global establecido en el apartado anterior y se calculará en relación a los diferentes usos pormenorizados y específicos que se contemplen, valorando el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y de dotaciones y equipamientos. Así mismo, se habrá de atender, en su caso, al déficit de aparcamiento existente en los ámbitos colindantes.
- 4.- Orientativamente, se establece que este número de aparcamientos debe estar comprendido entre el diez (10) por ciento y el cuarenta (40) por ciento del estándar global.

Según estos estándares, en el caso del ámbito 2.9.2 del PGO-13 se han de prever como mínimo 1030 plazas de aparcamiento de las que al menos 103 deben disponerse en la red viaria.

En el apartado 6.2 de la Memoria de la propuesta (página 27) se justifica el cumplimiento con la dotación de plazas de aparcamiento. Sin embargo, con respecto a las previsiones sobre esta materia hay que hacer las siguientes observaciones:

- Se debe corregir la regulación de las tipologías adscritas a uso residencial colectivo (C-6 y AR16). La verificación del cumplimiento con la dotación de plazas de aparcamiento se debe hacer en función de los metros construidos pero también en función del número de viviendas a disponer (a razón de una plaza por vivienda). Así, en el caso de parcelas de superficie entre doscientos (200) y mil (1.000) metros cuadrados se establecerá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o por cada vivienda o fracción.
- Se observa que en el caso de las tipologías unifamiliares la previsión podría desvirtuarse en función de la futura parcelación que se produzca. Por lo tanto, se debe adoptar en la regulación el criterio del PGO-13 según el cual, si el resultado de aplicar las reglas anteriores es un número decimal de plazas, se redondeará al número entero inmediatamente superior.
- En la tipología AU-13 (manzana 16) se prevé un máximo de 24 viviendas y se computa un número de aparcamientos de 122 unidades. Hay que objetar que la mencionada dotación solo se garantizaría si de la futura parcelación resultan una única parcela o varias de más de 1000 m² de superficie cada una (ya que correspondería una dotación de 1,5 plazas por cada 100 m²c). Sin embargo, si de la parcelación resultan algunas parcelas con superficie de entre 500 m² y 1000 m² la dotación obligatoria quedaría reducida (ya que correspondería una dotación de 1 plaza por cada 100 m²c).
- En la tipología AU10 (manzanas 14, 11 y 10) se establece una dotación total de 166 plazas. Sin embargo, dicha dotación sólo se cumpliría si las parcelas resultantes de la parcelación son mayores a 1000 m². Si la parcelación genera parcelas de entre 200 y 1000 m² la dotación obligatoria se reduciría.

8.- CONSIDERACIONES SOBRE LAS PENDIENTES MEDIAS DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

a). Analizando las cartografías en soporte digital disponibles en esta Dirección Técnica de Urbanismo, se puede comprobar que dentro del ámbito 2.9.2 del PGO-13 existen algunas bolsas de suelo en las que las pendiente medias son superiores al 50 %.

En este punto hay que señalar que el plano Clinométrico que incluye la propuesta de Plan Parcial (plano I-05) no refleja adecuadamente dichas bolsas de suelo en las que la pendiente es superior al 50 %.

b) Con respecto a los suelos con pendientes superiores al 50 % hay que tener en consideración varias limitaciones:

- La Directriz de Ordenación General 112-3 a) (Ley 19/2003, de 14 de abril) señala que el planeamiento debe evitar 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 otros².

- El Art. 7.3.1.1 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO-13 señala lo siguiente:

- 1.- Se prohíbe la edificación y urbanización en terrenos con pendiente superior al cincuenta (50) por ciento en terrenos de nuevo desarrollo clasificados como suelo urbanizable o urbano no consolidado, así en como en zonas que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.

Para atender esta disposición, el Plan Parcial tendrá que asignar una calificación urbanística que impida su edificación o urbanización a aquellas bolsas de suelo con pendientes superiores al 50% (por ejemplo la calificación de espacio libre de protección³).

- En la Ficha de Ordenación del ámbito 2.9.2 (PGO-13) se indica también que *“Los sistemas locales de espacios libres computables para la reserva legal de éstos, se deberán implantar en suelos de pendiente no superior al 50%”*⁴.

c) Pues bien, con respecto a esta cuestión hay que hacer las siguiente objeciones a la propuesta presentada:

- El espacio libre nº 5 se dispone sobre suelos con pendiente superior al 50% y sin embargo se ha computado para cumplir con la reserva legal. Este espacio no puede computarse y debe tener otra calificación que impida su edificación o urbanización (por ejemplo la de espacio libre de protección).

- Lo mismo sucede con una parte del espacio libre nº 15.

- También se observa que se califican con usos que implican edificación varias bolsas de suelo con pendientes superiores al 50%. Estos suelos deben tener otra calificación que impida su edificación o urbanización.

2 Conforme a la disposición adicional sexta de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Patrimonio y de los recursos naturales, se establece el carácter de recomendación de la directriz 112-3.

3.- Según el art. 5.6.2.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13, tienen la consideración de espacios libres de protección aquellos espacio libres de dominio público, que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

4.- Con respecto a esta cuestión hay que considerar también que los espacios libres computables han de estar habilitados para la estancia y el esparcimiento de las personas y, entre otras condiciones, deben cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad y de supresión de barreras físicas.

Por consiguiente, se tendrá que corregir la propuesta para atender las limitaciones que se establecen para los terrenos con pendientes superiores al 50%. También ha de corregirse el plano clinométrico (I-05) para delimitar los terrenos con pendientes superiores al 50%.

9.- CONSIDERACIONES SOBRE EL CUMPLIMIENTO CON LAS MEDIDAS CORRECTORAS INCLUIDAS EN EL ESTUDIO DE RIESGOS NATURALES

a) El Art. 6.1.2.apartado 2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13 señala lo siguiente:

- 2.- Por virtud de remisión expresa, se confiere carácter vinculante a las medidas correctoras que derivan del Estudio de Riesgos Naturales que se incorpora como Anexo en la documentación del presente Plan General.

Por consiguiente, la solución de ordenación pormenorizada que establezca el Plan Parcial ha de ser coherente con las determinaciones del Estudio de Riesgos Naturales del Municipio de Santa Cruz de Tenerife y contemplar sus medidas correctoras. El Estudio de Riesgos se contiene en el Tomo I.2 del documento del PGO-13.

b) Con respecto a esta cuestión hay que considerar también que la Directriz de Ordenación General 50-1 (Ley 19/2003, de 14 de abril) establece que el planeamiento, en todos sus niveles, y los proyectos sectoriales de infraestructuras dedicarán un apartado específico a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales. Además, la directriz 50-3 establece que el planeamiento definirá las áreas a excluir del proceso de urbanización y edificación por razones de riesgo, y los criterios a seguir en el trazado y diseño de las infraestructuras por tal causa.

c) Consultado el Estudio de Riesgos que se incluye en el PGO-13 (Tomo I.2) se observa que identifica para este ámbito varios puntos en los que se detecta riesgo por avenidas o inundaciones (puntos en los que la red de drenaje es insuficiente). Además, el Estudio de Riesgos establece las actuaciones y medidas correctoras precisas (planos RA-17.5A y RA-III.12; actuaciones 17-CS13, 17-CS14, 17-CS15, 17-CS16 y 17-PT1).

d) Pues bien, la propuesta de Plan Parcial de Ordenación no justifica haber atendido las determinaciones del Estudio de Riesgos. Además, consultado el plano O-08 de la propuesta “Red de Pluviales” se observa que la solución es coherente con dos de las medidas correctoras (17-CS14 y 17-CS16) pero no se contemplan las otras tres (17-CS13, 17-CS15 y 17-PT1)

Por consiguiente, se debe modificar la propuesta para contemplar todas las medidas previstas en el Estudio de Riesgos y justificar de forma expresa su cumplimiento.

10.- CONSIDERACIONES SOBRE EL SUELO QUE SE DISPONE DENTRO DEL PARQUE RURAL DE ANAGA

a) Una parte del ámbito 2.9.2 del PGO-13 se solapa con la delimitación del Espacio Natural del Parque Rural de Anaga (T-12). El instrumento de ordenación de este Espacio Natural es el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Rural de Anaga, aprobado por la COTMAC el 20-7-06 (BOC 6-3-07).

En el PRUG del Parque Rural de Anaga, el suelo que se solapa con el ámbito 2.9.2 queda clasificado como suelo urbanizable sectorizado ordenado con calificación residencial (ZSO-R)⁵. Según el plano de zonificación del Plan Rector, este suelo se dispone sobre una zona de uso especial (ZUE).

En el artículo 56 del documento normativo del PRUG se establece que el régimen previsto para la zona de uso especial no se aplicará a los suelos urbanos y urbanizables, cuya regulación específica se contiene en el artículo 63 (Régimen del suelo urbano y urbanizable). Según el mencionado artículo 63, la ordenación global de los suelos clasificados como urbanos o urbanizables incluidos en el Parque se remite a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. Esta remisión se supedita al cumplimiento de unas pautas con el fin de garantizar los valores naturales y paisajísticos del espacio. En el caso concreto de Las Mesetas el Art. 63 indica lo siguiente:

“constituye un pequeño suelo de borde que forma parte del sector de suelo de Las Mesetas. Su clasificación es la de suelo urbanizables sectorizado, quedando supeditado su desarrollo a la previa formulación de un Plan específico que ordene la totalidad del sector.”

Por consiguiente, según el PRUG de Anaga, la ordenación pormenorizada de este suelo se remite al Plan General de Ordenación y su desarrollo queda supeditado a la formulación de un Plan específico del ámbito en el que se incluye.

b) Como ya se ha indicado en apartados anteriores, el PGO-13 establece que la clasificación de todo el ámbito 2.9.2, incluso la parte incluida en el Parque Rural, es la de suelo urbano no consolidado. Además, el desarrollo de la ordenación pormenorizada del ámbito debe producirse mediante un Plan Parcial de Ordenación.

Además, en la Ficha del ámbito 2.9.2 (PGO-13) se establecen varias instrucciones y criterios específicos para el suelo que se incluye dentro del Parque Rural:

- El Plan Parcial ha de ordenar la parte del sector incluida en la Zona de Uso Especial del Parque Rural de Anaga, procurando que en ella predomine

5.- En el Documento Ambiental Estratégico que se adjunta a la propuesta se señala que la clasificación de este suelo es la de urbano consolidado en virtud de una corrección de error material del PRUG de Anaga aprobada por acuerdo de la COTMAC de 27-10-14 (BOC nº 222 de 14-11-14). Pues bien, según la documentación disponible en esta Dirección Técnica de Urbanismo, la mencionada corrección de error se refiere a otros suelos y no ha alterado la clasificación de éste que continua siendo la de urbanizable sectorizado ordenado según el PRUG.

manifiestamente el espacio libre, combinado con una baja densidad de concretos volúmenes edificatorios.

- En la parte del sector incluida en el Parque Rural de Anaga la edificación se desarrollará bajo las siguientes instrucciones, que derivan de la aplicación de las determinaciones correspondientes del Plan de Uso y Gestión del Parque:

- Se delimitará una franja de transición de espacio libre privado de 25 metros de ancho delimitada a lo largo de todo el borde de contacto con el Parque Rural en la Zona de Uso Especial del mismo, delimitada en el plano de tipologías, expedita de edificación.

- La tipología edificatoria a utilizar será aislada de baja densidad con un coeficiente de edificabilidad no superior a $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y de no más de 2 plantas de altura y de parcelas no inferiores a 400 m^2 s en el recinto que resulta en el interior de dicha franja de transición.

Sobre esta cuestión hay que señalar que, en general, la propuesta atiende las instrucciones del PGO-13 referidas a la parte del ámbito incluida en el Parque Rural de Anaga. No obstante, en el apartado 16 del presente informe técnico se señalan varias objeciones respecto de los parámetros que se establecen para la tipología AU13 (aplicable a la manzana 16 que se incluye dentro del Parque Rural).

11.- CONSIDERACIONES SOBRE EL TRAZADO DE LA VÍA DE CIRCUNVALACIÓN NORTE

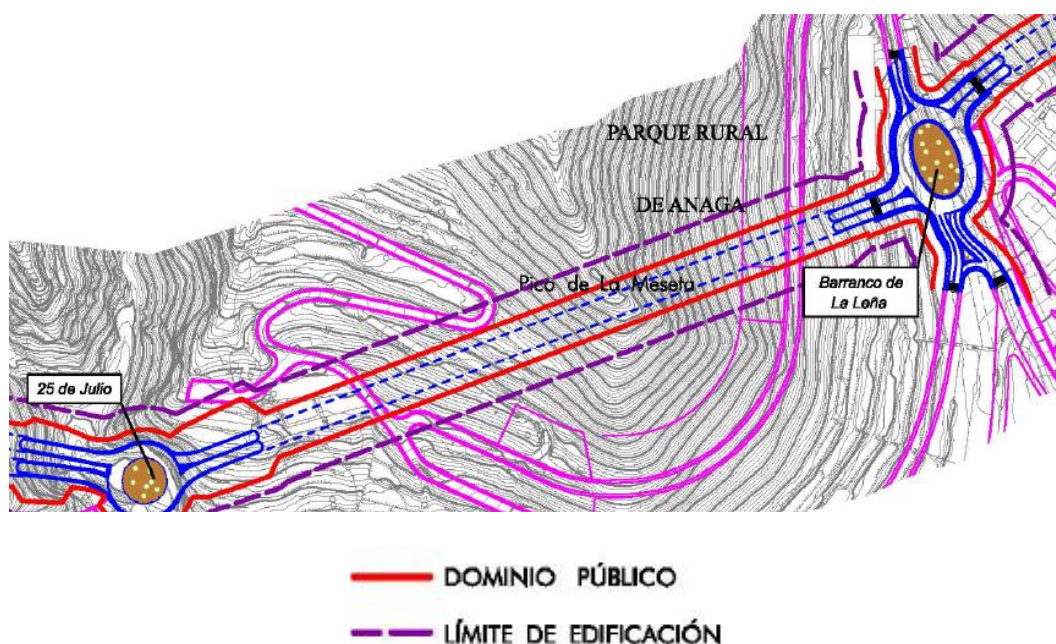
a) Según el Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del área Metropolitana de Tenerife, aprobado definitivamente el 19-7-06, el ámbito 2.9.2 Las Mesetas es atravesado por el trazado previsto para la “Vía de Circunvalación Norte”.

En la Ficha de Ordenación del ámbito 2.9.2 (PGO-13) se señala lo siguiente en relación con el trazado de la Vía de Circunvalación Norte:

- Uno de los objetivos de la ordenación pormenorizada a desarrollar por el Plan Parcial ha de ser el de adaptar la ordenación al trazado de la Vía de Circunvalación Norte y de sus conexiones con la Avenida 25 de Julio y la prolongación de la calle J. R. Hamilton.

- Servidumbre de carreteras: Será preceptivo informe de la Dirección General de Carreteras previo al inicio de la redacción del Plan Parcial. En la parte del ámbito situada sobre la Vía de Circunvalación Norte, que discurre en túnel a través del mismo, se adaptará la ordenación, especialmente el dominio y uso del suelo, a lo dispuesto en dicho informe.

b). Según los planos de ordenación del PTEO del Sistema Viario del área Metropolitana de Tenerife, la parte de la Circunvalación Norte que pasa por el ámbito 2.9.2 se dispone en el subsuelo mediante un túnel. No obstante, en superficie se delimitan sendos ámbitos de dominio público y de servidumbre. Se adjunta a continuación un recorte del plano del PTEO en el que se delimitan dichos ámbitos.



Hay que considerar también que el Art. 61.2 de la Normativa del PTEO señala lo siguiente al referirse al ámbito de la Circunvalación Norte:

2.- En los túneles, estructuras, puentes y viaductos, las líneas de limitación de la propiedad se reducirán a la de dominio público en la proyección en planta del punto más alto de la montera, en el caso de túneles, y en la proyección horizontal del punto medio, en los restantes casos, y se conectará con la de servidumbre una vez superado el túnel, estructura, puente o viaducto mediante una curva hiperbólica.

c) En la Memoria de la propuesta (páginas 125 a 127) se incluye una copia de un informe emitido el 17-6-15 por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias en relación con el trazado de la Circunvalación Norte en el ámbito 2.9.2 Las Mesetas (el informe fue solicitado por el redactor de la propuesta de Plan Parcial). Entre otras cuestiones, el informe señala que la Circunvalación Norte tiene la consideración de carretera convencional de interés regional según la Ley de Carreteras de Canarias y se señalan las servidumbres que corresponde adoptar según la legislación de carreteras.

d) Sin embargo, se observa que la ordenación que se propone en el documento presentado no atiende a las servidumbres señaladas para la Vía de Circunvalación Norte ya que se ha previsto suelo edificable en la vertical del trazado de la Vía.

Hay que señalar que sobre esta cuestión el redactor de la propuesta expone lo siguiente (página 124 de la Memoria):

El técnico que redacta este Plan Parcial entiende que no se deben de aplicar las servidumbres tal y como se reflejan en el mismo ya que el trazado de la mencionada vía atraviesa el ámbito del Plan por medio de un túnel a una cota de más de 30 m bajo la rasante del terreno a urbanizar, por lo que se solicitará nuevo informe a la Consejería con el fin de que concreten si hay que tener en cuenta lo anteriormente expresado.

Pues bien esta Dirección Técnica de Urbanismo considera que, según lo expuesto, deben atenderse las determinaciones del PTEO y las instrucciones del informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias por lo que se debe corregir la propuesta en este sentido.

12.- CONSIDERACIONES SOBRE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE

a). El Plan Territorial Especial del Paisaje de Tenerife (PTEPT) fue aprobado definitivamente por el Excmo. Cabildo Insular de Tenerife el 27-6-14 (BOC nº 157 de 14-8-14).

En los Art. 28 a 33 de la Normativa del PTEPT se establecen los criterios y medidas para la conservación y mejora del paisaje en áreas de suelo urbano y urbanizable con uso residencial. La mayor parte de las disposiciones tienen el carácter de recomendación (R) pero algunas tienen la consideración de Normas de aplicación Directa (NAD).

En la Memoria de la propuesta no se justifica expresamente el cumplimiento con las disposiciones del PTEPT sino que se remite al Documento Ambiental Estratégico (página 11). El Documento Ambiental Estratégico sí contiene una justificación expresa del cumplimiento con las disposiciones del PTEPT recogidas en los Art. 28 a 33 de su Normativa.

b). Con respecto a la protección del paisaje hay que considerar también lo dispuesto en el Art. 7.3.2.1 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO-13:

- 1.- Las áreas urbanas sujetas a planeamiento de desarrollo con pendiente media superior al veinticinco (25) por ciento o que inciden puntualmente en el Parque Rural de Anaga y su entorno inmediato deberán contar con Planes Especiales de protección paisajística o incorporar o en su instrumento de desarrollo las medidas que cumplan dicha finalidad.

En el caso del ámbito 2.9.2 se verifican las condiciones para aplicar lo dispuesto en el Art. 7.3.2.1 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO-13. Por consiguiente se tendría que contar con un Plan Especial de Protección Paisajística o, alternativamente, el instrumento de desarrollo (Plan Parcial) tendría que incorporar las medidas que cumplan dicha finalidad.

c) Pues bien, la propuesta de ordenación pormenorizada que se presenta no desarrolla medidas encaminadas a la protección paisajística que verifiquen los objetivos señalados en el Art. 7.3.2.1 de las Normas de Ordenación Estructural. Dichas medidas tendrían que contenerse en la Normativa Urbanística del documento⁶.

El Documento Ambiental Estratégico que se adjunta a la propuesta sí contempla dicho artículo 7.3.2.1 y señala que en el diseño de la propuesta de ordenación pormenorizada se ha considerado la variable paisajística, pero no se indica qué medidas específicas se incorporan a la Normativa.

d) En este punto, y en relación con la protección del paisaje, hay que recordar que la propuesta presentada incumple varias disposiciones legales al delimitar parcelas edificables y computar espacios libres en suelos con pendientes superiores al 50% (ver apartado 8 del presente informe técnico).

6.- Las únicas disposiciones relacionadas con esta materia son la obligación de terminación en piedra natural de los muros exteriores a viario y la obligación de arbolado mínimo, que se recogen en las Fichas de Condiciones Particulares por Manzana.

13.- CONSIDERACIONES SOBRE LA RED VIARIA INTERIOR PROPUESTA

Con respecto a la red viaria interior que se propone hay que hacer las siguientes observaciones:

a). En varios planos de la propuesta se grafía un vía perimetral en la parte superior del ámbito. La vía comienza en el fondo de saco (eje 1) y finaliza en un depósito de agua ubicado fuera del ámbito.

El plano O-05 contiene el replanteo de este viario y el plano O-06.4 su perfil longitudinal y se le asigna la denominación de eje 7.

Sin embargo, según el plano O-01 de Zonificación, los cuadros numéricos y resto de documentos, esta vía no se califica como viario y gran parte de su trazado se incluye dentro de la manzana edificable 16 y una parte sobre el espacio libre 15. Además, su trazado se dispone dentro del espacio natural del Parque Rural de Anaga.

Visto lo anterior se entiende que la Memoria de Ordenación debería incluir una justificación del trazado de este viario, una exposición de sus características y funciones y también unas instrucciones en lo referente a su desarrollo y posterior gestión⁷.

b). Es preciso que el documento incluya un plano de ordenación referido expresamente a las alineaciones y rasantes (Art. 2.1.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13). Se observa que esta función la cumpliría el plano O-05 “Replanteo Viario” por lo que se propone cambiar su denominación por la de “Replanteo Viario – Alineaciones y rasantes”.

14.- CONSIDERACIONES SOBRE LA PROPUESTA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Como se explica en los apartados 8 y 11 del presente informe técnico, la calificación urbanística que se propone para varias parcelas no cumple y tendrá que ser modificada.

Además, con respecto a la propuesta de calificación urbanística hay que hacer también las siguientes consideraciones:

a). En la Ficha de Ordenación del ámbito 2.9.2 (PGO-13) se establece la siguiente determinación:

7.- Hay que indicar que en el PGO-13 el depósito de agua con el conecta la vía se encuentra calificado como Sistema General – Infraestructura Hidráulica de Almacenamiento de Agua. Además, el depósito de agua también se contempla en el modelo de ordenación del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Tenerife (PHT) que fue aprobado definitivamente por Decreto 49/2015, de 9 de abril.

- Usos Residenciales: La edificabilidad destinada a este uso en la categoría de unifamiliar será como mínimo el 67,5% de la superficie edificable total del sector; en la categoría de colectiva de vivienda protegida será como mínimo la necesaria para cumplimentar la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.
- Usos de equipamiento: Se podrá destinar a equipamiento de uso deportivo un mínimo del 0% y un máximo del 4% de la superficie edificable total del sector.

Los porcentajes anteriores podrán ser objeto de variación por el instrumento de desarrollo siempre que se base en motivos justificados y que la edificabilidad total del sector no se incremente.

En la propuesta se destina a uso residencial unifamiliar el 46.55 % de la superficie edificable total en lugar del 67.50 % señalado en el PGO-13, transfiriéndose la diferencia a uso residencial colectivo. La Memoria no contiene la justificación para desviarse de la previsión del PGO-13.

Sobre esta cuestión hay que señalar que las tipologías unifamiliares adoptadas presentan coeficientes de edificabilidad relativamente bajos por lo que es posible aumentarlos ligeramente para cumplir con la previsión del PGO-13. En caso de mantener el porcentaje propuesto sería preciso incluir en la Memoria de Ordenación la correspondiente justificación.

b). En varias partes del documento, al referirse a la manzana nº 5 se indica que su calificación es “Libre Público” cuando la denominación correcta sería la de “libre de protección”.

15.- CONSIDERACIONES SOBRE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Con respecto a la propuesta de Normativa Urbanística que se presenta hay que hacer las siguientes consideraciones.

a). El Art. 2.1.1.8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13 señala lo siguiente:

- 8.- Los Planes Parciales o Planes Especiales de Ordenación cuya formulación viene determinada por el Plan General, deberán atender y ajustarse al contenido de estas Normas y de los instrumentos normativos que las desarrollan, así como a las disposiciones de la legislación urbanística y sectorial que corresponda.

Además, el Art. 2.1.2.1 de las mismas Normas de Ordenación Pormenorizada establece:

- 1.- Los Planes Parciales y los Planes Especiales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del área, ámbito o sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en estas Normas, en todo lo que sea de aplicación.

También hay que considerar que el PGO-13 ya establece una ordenación pormenorizada de aplicación directa para los ámbitos de suelo urbano consolidado no

remitidos a otro instrumento. Por lo tanto, la regulación establecida en la Normativa del PGO-13 (Normas de Ordenación Estructural y Normas de Ordenación Pormenorizada), junto con las Ordenanzas Municipales, es integral y se expresa en términos suficiente precisos como para permitir la actividad de ejecución.

Por todo ello, el Plan Parcial no debe establecer una nueva Normativa Urbanística específica para el ámbito 2.9.2. En dicho ámbito debe resultar de aplicación plena lo dispuesto en la Normativa del PGO-13 y en las Ordenanzas Municipales (por ejemplo Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, Ordenanza de Paisaje Urbano, etc.).

En este sentido, se debe corregir la redacción del Art. 1 de las Normativa para establecer dicha remisión de forma expresa.

b). Se debe corregir la redacción del Art. 6.4 de la Normativa del Plan Parcial ya que, como se ha indicado, en esta Normativa no deben existir disposiciones incoherentes con lo regulado en las Normas del PGO-13.

c) Se debe eliminar el Art. 8 de la Normativa del Plan Parcial ya que su contenido se limita a una transcripción del Título III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13 (que en virtud del Art. 1 ya resultará de aplicación plena).

d). En el caso de las tipologías UA13, AU10 y AR16 (arts. 9.1, 9.2 y 9.3 de la Normativa) se debe suprimir la disposición que permite que un eventual Proyecto de Compensación o una Parcelación pueda alterar el coeficiente de edificabilidad de la tipología. El coeficiente de edificabilidad, como parámetro esencial de una tipología edificatoria, forma parte de la ordenación pormenorizada y ha de quedar fijado en el Plan Parcial.

e). En el caso de las tipologías UA13 y AU10 (Art. 9.1 y 9.2 de las Normativa) se debe suprimir la disposición que establece una variante a lo ya regulado en el Art. 3.5.15 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13 (forma de medir la altura de la edificación). Esta Dirección Técnica de Urbanismo considera que no se deben alterar los criterios de medición de altura establecidos en el PGO-13. Hay que señalar que el propio PGO-13 ya establece la ordenación pormenorizada directa de varios ámbitos con condiciones topográficas similares al ámbito 2.9.2 por lo que no es preciso introducir particularidades en este caso.

f). El resto de observaciones sobre las tipologías edificatorias se recogen en el apartado 16 del presente informe técnico.

g). Las observaciones específicas referidas al régimen de usos pormenorizados se hacen en el apartado 17 del presente informe técnico.

h). Se debe eliminar el Art. 11 de la Normativa ya que las condiciones que debe verificar una parcela para ser solar se regulan en el DL-1/2000 y en las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13.

i). En el Documento Ambiental Estratégico se proponen varias medidas relacionadas con las materias que se analizan. Dichas medidas deberían incorporarse a la Normativa del Plan Parcial.

16.- CONSIDERACIONES SOBRE LA PROPUESTA DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS (FICHAS POR MANZANA)

Una vez analizada la propuesta de tipologías edificatorias hay que hacer las siguientes observaciones.

a). Se adoptan grados de tipologías que ya están recogidos en el PGO-13 (AU10, AU13 y AR16). Sin embargo, se alteran algunos parámetros básicos con respecto al PGO-13 (coeficiente de edificabilidad en todos los casos, círculo mínimo en la AR16 y retranqueos en la AU13). Esta Dirección Técnica de Urbanismo considera que si no se adoptan todos los parámetros establecidos en el PGO-13 es más adecuado adoptar una nueva denominación para las tipologías.

b). La tipología unifamiliar AU13 (manzana 16) tiene una parcela mínima de 500 m². Dividiendo la superficie de suelo adscrita a dicha tipología entre la parcela mínima resulta que se podrían generar hasta 38 parcelas lo que equivale a 38 viviendas. Sin embargo en los cálculos de la propuesta se calculan solo 24 viviendas en esta manzana 16.

Sobre esta cuestión hay que considerar que el PGO-13 establece el criterio de que en las tipologías unifamiliares el número máximo admisible de viviendas unifamiliares ha de ser igual al resultado, en números enteros, de dividir su superficie de suelo de la parcela por la superficie de parcela mínima, establecida por el grado de la zona de edificación.

Por consiguiente, para mantener el límite de viviendas en 24 unidades será necesario aumentar la parcela mínima a una superficie de unos 800 m² aproximadamente.

c). En el caso de esta tipología AU13 es suficiente con una ocupación del 30 % para poder materializar la edificabilidad asignada (en lugar del 40 % que se propone). De esta manera se mantendría el criterio de priorizar las áreas no ocupadas por la edificación en esta manzana que se dispone dentro del Parque Rural de Anaga. En este punto hay que hacer mención al objetivo que se recoge en la Ficha de Ordenación del ámbito 2.9.2 (PGO-13):

Ordenar la parte del sector incluida en la Zona de Uso Especial del Parque Rural de Anaga, procurando que en ella predomine manifiestamente el espacio libre, combinado con una baja densidad de concretos volúmenes edificatorios.

d). En la tipología AU10 se establece una ocupación del 50%. Sin embargo, con una ocupación del 40% sería suficiente para poder materializar la edificabilidad asignada (manzanas 10, 11 y 14). De esta manera se reduciría la densidad de suelo ocupado priorizando los espacios no ocupados por la edificación.

e). En varias de las tipologías edificatorias propuestas se regula el parámetro de “separación mínima entre conjunto de viviendas” Hay que observar que el PGO-13 no regula dicho parámetro sino el de “separación mínima entre edificios”, definido en el Art. 3.4.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Con respecto a la separación mínima entre edificios, la propuesta establece una magnitud fija según la tipología (6 m en tipologías AU13 y AU10, y 10 m en tipología AR16). Sin embargo, en el art. 4.4.6.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13 señala lo siguiente:

- 1.- En todos los casos de Edificación Abierta, salvo la Edificación Abierta I, la separación entre edificios no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, admitiéndose reducirla a la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince (15) metros (con tolerancia 0,50 metros) de longitud total.

Esta Dirección Técnica de Urbanismo considera que para este parámetro se tendrá que adoptar la misma regulación que en el PGO-13.

f). En las tipologías unifamiliares AU13 y AU10 se indica que se permiten núcleos de comunicaciones en el espacio de separación entre edificios.

Esta Dirección Técnica entiende que esta necesidad de disponer núcleos de comunicaciones en una parcela unifamiliar sólo se produciría en el caso de agrupaciones de varias parcelas o por ser la superficie de la parcela superior a la parcela mínima (en los dos casos el número máximo admisible de viviendas unifamiliares será igual al resultado, en números enteros, de dividir su superficie de suelo total por la superficie de parcela mínima establecida). Por consiguiente, se debe acotar esta posibilidad a estos concretos supuestos (Las agrupaciones en las tipologías de edificación abierta se regulan en el Art. 4.4.3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13).

En todo caso, sobre esta cuestión hay que indicar que según el art. 3.3.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13, las condiciones del espacio libre de la parcela se regulan en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

g). Las fichas de las tipologías incluyen secciones orientativas en las que se refleja la disposición de las edificaciones con respecto al terreno natural. Con respecto a esta

cuestión hay que señalar que para la preparación de la parcela y sus aspectos relacionados (determinación de la cota de suelo, muros, medianerías, etc.) se deberán adoptar la regulación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13 y de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

17.- CONSIDERACIONES SOBRE EL RÉGIMEN DE USOS PORMENORIZADOS Y COMPATIBILIDADES

Una vez analizada la propuesta de régimen de usos pormenorizados hay que hacer las siguientes observaciones:

a). En la ficha de cada manzana se establecen los usos que se consideran compatibles con el uso principal. Dicha regulación también se recoge en el Art. 10 de la Normativa que se propone.

Sin embargo, hay que considerar que en la Normativa del PGO-13 ya se contiene una regulación exhaustiva de los usos compatibles y alternativos con respecto a cada uno de los usos principales (calificación urbanística de la parcela). Además, dicha regulación será completada con el contenido de las Ordenanzas de Edificación que en la actualidad se encuentran en fase de tramitación.

Además, el PGO-13 y las Ordenanzas de la Edificación contienen la regulación de otros aspectos relacionados con los usos que son necesarios para la posterior gestión del desarrollo edificatorio: condiciones de implantación de usos, condiciones de admisibilidad de usos, condiciones de los cambios de uso, etc.

Por todo ello, esta Dirección Técnica de Urbanismo considera que en lo referente al régimen de usos pormenorizados lo más adecuado sería que el Plan Parcial remita esta regulación al PGO-13 y a las Ordenanzas Municipales de Edificación.

b). En todo caso, vista la regulación de usos propuesta hay que hacer las siguientes observaciones:

- En la tipología edificatoria unifamiliar AU10 se consideran compatibles los bares, kioscos y terrazas. Según el PGO-13, dichas categorías de uso hostelero no son compatibles en uso el residencial unifamiliar.
- En el caso de los equipamientos la regulación de usos compatibles y alternativos es más restrictiva que la del PGO-13. Se entiende que en este caso sería más razonable adoptar la regulación del PGO-13.
- En varios casos se observa que la regulación adoptada en cuanto a compatibilidades es más restrictiva que la del PGO-13 (es decir, para una misma calificación el Plan Parcial admitiría menos usos compatibles que el PGO-13).
- Se observa que se contemplan usos compatibles pero en ningún caso se han previsto usos alternativos.

18.- CONSIDERACIONES SOBRE LAS DETERMINACIONES VINCULADAS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA Y AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

a). El PGO-13 considera el ámbito 2.9.2 como una única unidad de actuación, pero contempla la posibilidad de subdividirla en varias si así se justifica en el Plan Parcial. En la propuesta presentada se mantiene una única unidad coincidente con el ámbito.

Además, en la propuesta se ha previsto una única fase para el desarrollo y ejecución de las actuaciones. Se estima una duración de cinco años.

b). En la Ficha de Ordenación del ámbito 2.9.2 (PGO-13) existen varias determinaciones vinculantes en relación con el suelo en que se debe materializar la cesión del 10 % del aprovechamiento y la calificación urbanística que debe tener la parcela.

- Destinar frente al Ámbito de Los Lavaderos una parcela a viviendas de protección para, en parte, realojar aquellos inquilinos de dicho barrio, como consecuencia de las determinaciones, a tales efectos, que provengan del desarrollo del Plan Parcial de Los Lavaderos. Esta parcela deberá ser en la que se concentre la cesión del 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento.

- Usos Residenciales: La edificabilidad destinada a este uso en la categoría de unifamiliar será como mínimo el 67,5% de la superficie edificable total del sector; en la categoría de colectiva de vivienda protegida será como mínimo la necesaria para cumplimentar la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

- El Plan Parcial deberá establecer, con relación al uso residencial de viviendas protegida, los parámetros mínimos siguientes: El aprovechamiento mínimo necesario para garantizar el cumplimiento la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento en el uso residencial colectivo VP.

- La edificación que habrá de albergar la edificabilidad resultante de la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento en el uso residencial colectivo VP, deberá ajustarse a los límites establecidos en ellos con una altura no superior a 6 plantas, dando frente a la nueva plaza y al Ámbito de Los Lavaderos.

En el apartado 6 del presente informe técnico se expone como la reserva para vivienda protegida de la propuesta cumpliría con los parámetros y criterios señalados en el PGO-13. Además, el aprovechamiento adscrito a uso VP dentro de la manzana nº 3 supone un 11.31 % del aprovechamiento total propuesto para el ámbito.

En todo caso, hay que indicar que el cálculo definitivo de la cesión y su formalización se desarrollará en el correspondiente instrumento de gestión.

c). El PGO-13 establece que el ámbito 2.9.2 habrá de desarrollarse por un sistema de ejecución privado. Para establecer el concreto sistema de ejecución privado será preciso tramitar la correspondiente iniciativa.

En varias partes del documento se indica que el sistema de actuación será por Compensación y se hacen referencias a un futuro Proyecto de Compensación. En aplicación de lo previsto en el DL-1/2000 se deben suprimir estos contenidos para indicar únicamente que se optará por alguno de los sistemas de ejecución privada. Posteriormente, para establecer el sistema concreto de ejecución, se estará a lo dispuesto en el Art. 100 y siguiente del DL-1/2000.

19.- CONSIDERACIONES SOBRE EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Entre la documentación presentada se incluye un “Documento Ambiental Estratégico” cuyo análisis no se realiza en el presente informe técnico.

El informe técnico municipal referente al “Documento Ambiental Estratégico” y a todos los aspectos relacionados con él habrá de ser emitido por el Servicio de Control y Gestión Medioambiental y del Territorio de este Ayuntamiento.

En todo caso, la conformidad con las conclusiones del Documento Ambiental tendrá que ser emitida por el órgano ambiental competente.

20.- OTRAS CONSIDERACIONES SOBRE DISPOSICIONES SUPRAMUNICIPALES O SECTORIALES

En los anteriores apartados del presente informe técnico ya se ha hecho referencia a varias disposiciones supramunicipales o sectoriales que debe cumplir la propuesta de Plan Parcial. En el presente apartado se expondrán otras disposiciones que se deben contemplar en la propuesta:

a). El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (modificado por Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio), desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. En su art. 5.1 señala que en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas.

b). La ordenación del Plan Parcial deberá dejar previstos los espacios y lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos, de manera que se asegure su implantación y se facilite la accesibilidad a los usuarios (Directriz de Ordenación General 42-3).

c). El PGO-13 incluye el plano de ordenación estructural OE-6.2 en el que se recogen las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife – Norte. Según dicho plano, el ámbito 2.9.2 no estaría afectado por dichas servidumbres.

Sobre esta cuestión hay que considerar, además, que el Documento Ambiental Estratégico que incluye la propuesta analiza de forma pormenorizada la posible existencia de servidumbres aeronáuticas certificando lo siguiente:

Planteados los antecedentes normativos y analizados los criterios de referencia, cabe certificar que el ámbito objeto de ordenación correspondiente al Plan Parcial Las Mesetas y la propuesta de desarrollo establecida por el mismo no se localizan o interfieren en la *Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales (Servidumbres de Operaciones de Aeronaves y Zona de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas)* correspondientes al Aeropuerto de Tenerife Norte, así como a la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR/DME de la Cruz de Taborno.

En todo caso, esta Dirección Técnica de Urbanismo considera que cuando se presente una propuesta de ordenación pormenorizada viable se tendrá que solicitar informe a la Dirección General de Aviación Civil.

21.- CONSIDERACIONES SOBRE LA PROPUESTA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

La propuesta incluye la justificación de las características de las diferentes instalaciones con los correspondientes planos de ordenación. Esta Dirección Técnica de Urbanismo considera que sobre dichas instalaciones será preciso solicitar informe a las compañías encargadas de su gestión.

También será preciso solicitar informe al Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras en relación con los aspectos de su competencia (alumbrado público, electrificación, jardinería, mobiliario urbano, características de la urbanización y red viaria, etc.).

Con respecto a la instalación de Red de Telecomunicaciones también sería preciso solicitar un informe específico sobre la solución propuesta.

Con respecto a la propuesta de Señalización se tendrá que recabar informe al Servicio de Seguridad Ciudadana y Vial y Movilidad.

22.- OTRAS CONSIDERACIONES SOBRE EL CONTENIDO DE LA PROPUESTA

a). Entre la documentación aportada se encuentra una relación de los propietarios de suelo dentro del ámbito, indicando la superficie, la referencia catastral, la finca registral y la cuota que dicha propiedad supone sobre el total del ámbito. Además, se

aporta el plano I-04 en el que se localizan las diferentes parcelas indicando el propietario.

Esta Dirección Técnica estima que se puede mantener dicha información sobre la estructura de la propiedad dentro de la Memoria de Información. No obstante se debe eliminar el cálculo de cuotas de participación por corresponder al instrumento de gestión.

b). Se detecta un error material en el cuadro numérico de la página 23 de la Memoria en relación con los datos que se expresan en el cuadro de la página 25 (el aprovechamiento medio de la propuesta es de 0.5306 Udas en lugar de 0.60 Udas y el número de viviendas VP es de 99 en lugar de 82).

c). Como se expone en el apartado 2 del presente informe técnico toda la documentación escrita de la propuesta se contiene en un único Tomo que bajo un mismo índice incluye todos los contenidos (apartados propios de la Memoria, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero, Normativa y Fichas de condiciones particulares por manzana). Con respecto a dicho Tomo hay que hacer las siguientes observaciones:

- Hay que diferenciar los contenidos que forman parte de las Memorias del resto.
- La Memoria justificativa de la ordenación (Memoria de Ordenación) puede presentarse junto con la Memoria de Información en un solo documento, aunque se tendrán que diferenciar claramente los dos aspectos. En cada una de las Memorias se pueden incluir los anexos que se consideren pertinentes.
- Se debe diferenciar en una parte separada la Normativa Urbanística del Plan Parcial. Las fichas de condiciones particulares por manzana se incorporaran junto a la Normativa.

d). Se debe eliminar de la propuesta el plano O-02 “Parcelario Indicativo”. Como se ha indicado, la parcelación del ámbito se definirá en el instrumento de gestión.

23. CONCLUSIONES

Una vez analizada la propuesta de Plan Parcial de Ordenación del ámbito 2.9.2 las Mesetas del PGO-13 presentada por la sociedad Grupo Inmobiliario Islas Occidentales S. L., esta Dirección Técnica de Urbanismo ha de concluir lo siguiente:

a). Se considera que **la propuesta presentada no es técnicamente viable** por las razones que se exponen en los anteriores apartados de este informe. Por consiguiente, hay que atender o subsanar los aspectos que se señalan en el presente informe técnico.

b). El análisis y evaluación de los aspectos ambientales relacionados con la propuesta no es objeto del presente informe técnico y se abordará, en su caso, en un informe específico del Servicio de Control y Gestión Medioambiental y del Territorio de este Ayuntamiento.

c) Las posibles observaciones sobre aspectos jurídicos o de tramitación de la propuesta se recogerán en el informe jurídico a emitir por la Dirección Técnico Jurídica de esta Gerencia Municipal de Urbanismo”.

CUARTO.- Con fecha 21 de enero de 2016, se notifica el informe técnico municipal a la entidad interesada, Grupo Inmobiliario Islas Occidentales, S. L.

QUINTO.- Con fecha 5 de febrero de 2016, la entidad interesada presenta escrito de alegaciones y con fecha 11 de febrero de 2016, presenta memoria modificada y plano O-19 (Justificación Pendientes).

SEXTO.- Con fecha 18 de marzo de 2016, se emite nuevo informe técnico municipal del tenor literal siguiente:

“A.- ANTECEDENTES

1). El 1-12-15 esta Dirección Técnica emitió informe técnico sobre la propuesta de Plan Parcial de Ordenación del ámbito 2.9.2 las Mesetas del PGO-13 presentada por la sociedad Grupo Inmobiliario Islas Occidentales S. L. El informe técnico se refería a la versión de la propuesta que tuvo entrada en esta Gerencia Municipal de Urbanismo el 21-10-15.

En las conclusiones del informe técnico de 1-12-15 se exponía lo siguiente:

***a).** Se considera que la propuesta presentada no es técnicamente viable por las razones que se exponen en los anteriores apartados de este informe. Por consiguiente, hay que atender o subsanar los aspectos que se señalan en el presente informe técnico.*

***b).** El análisis y evaluación de los aspectos ambientales relacionados con la propuesta no es objeto del presente informe técnico y se abordará, en su caso, en un informe específico del Servicio de Control y Gestión Medioambiental y del Territorio de este Ayuntamiento.*

***c).** Las posibles observaciones sobre aspectos jurídicos o de tramitación de la propuesta se recogerán en el informe jurídico a emitir por la Dirección Técnico Jurídica de esta Gerencia Municipal de Urbanismo.*

2). Según consta en el expediente administrativo, la Dirección Técnica Jurídica dio traslado del informe técnico al promotor de la propuesta el 21-1-16. La notificación al promotor se produjo “para su conocimiento y efectos”.

3). El 5-2-16 tiene entrada en esta Gerencia de Urbanismo un escrito del arquitecto redactor de la propuesta de Plan Parcial en el que se hacen observaciones con respecto al informe técnico emitido por esta Dirección Técnica de Urbanismo el 1-12-15.

Además, el 11-2-16 tienen entrada en esta Gerencia de Urbanismo dos documentos para adjuntar al escrito de 5-2-16. Los documentos son presentados por el promotor de la propuesta y consisten en lo siguiente:

- Borrador de una nueva Memoria del Plan Parcial en la que se marcan en color rojo los cambios de texto que se proponen con respecto a la anterior versión.
- Plano de justificación de pendientes del ámbito (plano O-19).

4). El 12-2-16 la Dirección Técnico Jurídica de esta Gerencia Municipal de Urbanismo remite el escrito de 5-2-16 y los dos documentos de 11-2-16 a esta Dirección Técnica de Urbanismo “a los efectos de informe.”

Sobre esta cuestión esta Dirección Técnica de Urbanismo ha de informar lo siguiente:

B.- OBSERVACIONES SOBRE LO MANIFESTADO EN EL ESCRITO PRESENTADO

Como se ha indicado, el 1-12-15 esta Dirección Técnica de Urbanismo emitió informe técnico sobre la propuesta de Plan Parcial de Ordenación del ámbito 2.9.2 las Mesetas del PGO-13. En el informe se indicaba que la propuesta no era técnicamente viable y que se debían subsanar varios aspectos y contenidos.

El promotor no ha presentado ahora una nueva versión corregida del Plan Parcial sino un escrito del arquitecto redactor con observaciones referidas al informe técnico. Además, se presentan dos documentos para explicar las observaciones que se hacen (un plano y un borrador de la Memoria).

En el escrito presentado el redactor hace un repaso a los reparos señalados en el informe técnico y señala varios contenidos de la propuesta que se van a corregir. Sin embargo, en el escrito también se manifiesta la disconformidad con varios de los reparos señalados explicando los motivos por los que el redactor considera que no procede su subsanación.

Una vez analizado el contenido del escrito presentado, esta Dirección Técnica de Urbanismo se ha de ratificar en el informe técnico de 1-12-15, que se refiere a la propuesta de Plan Parcial presentada el 21-10-15.

En todo caso, en los siguientes apartados se procederá a aclarar algunas de las cuestiones planteadas en el escrito del arquitecto redactor.

1). Con respecto al trazado de la vía de circunvalación norte

Con respecto a esta cuestión esta Dirección Técnica de Urbanismo mantiene las objeciones señaladas en el informe técnico de 1-12-15. Según lo ya expuesto, deben atenderse las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del área Metropolitana de Tenerife, aprobado definitivamente el 19-7-06.

2). Con respecto a los suelos con pendientes superiores al 50%

a). En el anterior informe técnico de 1-12-15 se explicaban de forma pormenorizada las limitaciones legales que se presentan para la ordenación de suelos con pendientes superiores al 50%. También se exponían las restricciones existentes para la delimitación y ubicación de espacios libres en dichos suelos con pendientes superiores al 50%⁸.

Pues bien, en el nuevo plano que se ha aportado (plano O-19) no se justifican las pendientes del suelo sobre el que se ha de disponer el espacio libre nº 15. Tampoco se justifican de forma adecuada las pendientes del suelo sobre el que se dispone el espacio libre de protección nº 5 y manzanas colindantes. Además, se tendría que corregir el plano clinométrico (I-05) ya que presenta discrepancias con lo recogido en el nuevo plano O-19.

Por consiguiente, con respecto a las pendientes medias de los terrenos del ámbito se reiteran las mismas observaciones que se contienen en el informe técnico de 1-12-15.

b). En el nuevo plano aportado (O-19) se observa que las pendientes del suelo sobre el que se ha de disponer la manzana nº 4 superan el 50%. Consiguientemente, al establecer la ordenación pormenorizada, estos suelos deben excluirse de la edificación y la urbanización.

Sin embargo, en el borrador de nueva Memoria que se ha entregado se observa que se propone mantener la calificación de la totalidad de la manzana nº 4 como edificable, con la calificación de equipamiento deportivo y tipología edificatoria abierta AE, y establecer una condición por la que el futuro Proyecto edificatorio tendría que limitar la ocupación de la edificación a la zona con pendientes inferiores al 50%.

Esta Dirección Técnica de Urbanismo ha de manifestar que dicha determinación no es viable. Las disposiciones legales obligan a excluir de la urbanización y la edificación las bolsas de suelo con pendiente superior al 50%, es decir, dichas bolsas deben tener una calificación urbanística que impida su urbanización y edificación. La identificación de estas bolsas de suelo con pendiente superior al 50% se debe realizar al establecer la ordenación pormenorizada para asignarles una calificación que impida su urbanización o edificación.

En las tipologías de edificación abierta (edificación aislada o parcialmente aislada) el espacio libre de parcela (espacio no ocupado por la edificación) está inseparablemente

⁸ Con respecto a los espacios libres hay que considerar, además de los condicionantes ya expuestos en el informe técnico, las condiciones de diseño que se contienen en el apartado 6.5.3.2 de la Memoria Ambiental del PGO-13 (TOMO 2.1.1B).

vinculado al espacio edificado. Las disposiciones referentes a preparación de parcela para determinar las cotas de suelo (art. 3.3.4 NOP y Ordenanzas de Edificación) se refieren a la totalidad de la parcela e implican la modificación o alteración del terreno natural a los efectos de establecer dicha cota de suelo⁹.

Hay que considerar, además, que según el Art. 3.3.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13, las condiciones del espacio libre de las parcelas se regulan en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

3). Con respecto a las reservas y estándares de ordenación del suelo urbano no consolidado y la propuesta de calificación del suelo

Esta Dirección se remite al anterior informe técnico de 1-12-15 y se mantienen las objeciones relacionadas con la ubicación y delimitación de los espacios libres computables y de las parcelas edificables (en relación con las pendientes medias de los terrenos y en relación con el trazado de la vía de circunvalación norte).

Por consiguiente, la verificación del cumplimiento con las reservas y estándares legales se realizará cuando se presente una solución de ordenación pormenorizada que sea viable.

En el escrito del redactor se indica que la Memoria incluirá una justificación de los porcentajes de superficie edificable asignada a uso residencial unifamiliar y a uso residencial colectivo. Con dicha corrección quedaría subsanado este reparo. También se indica que la manzana nº 5 pasará a calificarse como espacio libre de protección (LP)¹⁰.

4). Con respecto a la reserva para vivienda protegida (VP)

Sobre esta cuestión el informe técnico de 1-12-15 no contenía objeciones sino que únicamente se significaba que la reserva para VP cumplía y que incluso era mayor a lo exigido. En el escrito del redactor se indica que en una nueva versión de la propuesta se ajustará la reserva de VP al 10% del aprovechamiento total.

5). Con respecto a las medidas incluidas en el estudio de riesgos naturales

En el escrito presentado el redactor explica que la ordenación pormenorizada se ha elaborado considerando los riesgos potenciales que se recogen en el Estudio de

⁹ Según el Art. 3.2.2.3 de las NOP, se considera suelo de la parcela al plano o planos, horizontales o inclinados, no menores de tres (3) metros de ancho, medidos perpendicularmente a la fachada de la edificación, que ocupan en su conjunto la totalidad de la parte no ocupada de la parcela y que resultan de la transformación del terreno natural, como consecuencia de la preparación de la misma y que se materializan en zonas pavimentadas, zonas ajardinadas horizontales o en talud, rampa de acceso al garaje, etc. Los planos inclinados no podrán presentar una pendiente superior al treinta (30) por ciento.

¹⁰ Según el Art. 5.6.2.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-13, tienen la consideración de espacios libres de protección aquellos espacio libres de dominio público, que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

Riesgos Naturales de Santa Cruz de Tenerife. Dicha justificación tendrá que incorporarse a un apartado específico de la Memoria del Plan Parcial de Ordenación.

Por otra parte, se reitera lo señalado en el informe técnico con respecto al plano O-08 de la propuesta “Red de Pluviales”.

6). Con respecto a las medidas de protección del paisaje

Como ya se ha explicado de forma pormenorizada en el informe técnico de 1-12-15, en el caso del ámbito 2.9.2 se verifican las condiciones para aplicar lo dispuesto en el art. 7.3.2.1 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO-13 y se tendrá que contar con un Plan Especial de Protección Paisajística o, alternativamente, el instrumento de desarrollo (Plan Parcial) debe incorporar las medidas que cumplan dicha finalidad.

También se indicaba en el informe técnico que el Documento Ambiental Estratégico que incluye la propuesta explica cómo en el diseño de la ordenación pormenorizada se ha considerado la variable paisajística. Sin embargo, la Normativa del Plan Parcial deberá incorporar las medidas específicas de protección del paisaje que se proponen.

Con respecto a esta cuestión hay que indicar que también se deben incorporar a la Normativa del Plan Parcial las medidas que sobre esta materia contempla la Memoria Ambiental del PGO-13 (TOMO 2.1.1B).

7). Con respecto a la dotación de plazas de aparcamiento

Las correcciones que se proponen con respecto a esta cuestión subsanarían las objeciones planteadas en el informe técnico^{11 12}.

8). Con respecto a la red viaria interior

En el escrito del redactor se explican las características y condiciones del viario que, con carácter de servidumbre, debe dar acceso al depósito de agua situado fuera del ámbito. Se indica también que dicha explicación y justificación se incluiría en un apartado de la Memoria. Con dichas correcciones se subsanaría lo observado en el informe técnico sobre esta cuestión. No obstante, esta Dirección Técnica considera que las características y condiciones de dicho viario se deberían incluir también en la Ficha de Condiciones Particulares de las manzanas sobre las que se dispone (manzanas 15 y 16).

11 En la tipología AR-16 se establece una dotación de 1.5 plazas por cada 100 m2c (en todos los casos, con independencia de la parcelación que se pueda establecer). Con ello se garantiza una dotación de, como mínimo, unas 265 plazas. Como el número máximo de viviendas en esta tipología es de 188 unidades supondría una relación de 1.44 plazas/vivienda.

12 En la tipología AU13 se establece una dotación de 1.5 plazas por cada 100 m2c (en todos los casos, con independencia de la parcelación que se pueda establecer). Con ello se garantiza una dotación de, como mínimo, unas 121 plazas. Como el número máximo de viviendas en esta tipología es de 24 unidades supondría una relación de 5 plazas/vivienda.

El escrito del redactor también indica que se cambiará la denominación del plano O-05 en el sentido que se indicaba en el informe técnico.

9). Con respecto a la normativa urbanística

En el escrito presentado se indica que se corregirán los arts. 1 y 11 de la Normativa del Plan Parcial en el sentido indicado en el informe técnico. También se indica que se incorporarán a la Normativa las medidas que se recogen en el Documento Ambiental Estratégico (no se observa este cambio en el borrador de Memoria que se aporta).

Con respecto al resto de objeciones referidas a la normativa urbanística, nos reiteramos en lo señalado en el informe técnico de 1-12-15.

10). Con respecto a las tipologías edificatorias (fichas por manzana)

Una vez analizadas las consideraciones expuestas en el escrito, esta Dirección Técnica de Urbanismo se reitera en las objeciones señaladas en el anterior informe técnico.

11). Con respecto al régimen de usos pormenorizados y compatibilidades

Esta Dirección Técnica sigue considerando que lo más adecuado sería que el régimen de usos pormenorizados y compatibilidades coincidiera con el establecido en el PGO-13. No obstante, hay que señalar que con las modificaciones que se proponen la propuesta de usos podría ser viable (dado que las diferencias con respecto al PGO-13 serían para establecer un régimen de usos más restrictivo). En todo caso, la propuesta de usos será informada cuando se presente la nueva versión del Plan Parcial.

12). Con respecto a disposiciones supramunicipales o sectoriales

En el escrito se indica que la nueva versión del Plan Parcial de Ordenación subsanará lo observado con respecto a disposiciones supramunicipales o sectoriales. Estas cuestiones se verificarán cuando se presente la nueva versión del Plan Parcial de Ordenación.

SEPTIMO.- Con fecha 8 de abril de 2016, se notifica requerimiento de subsanación a la entidad interesada del informe técnico municipal anterior, conforme al artículo 76 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

OCTAVO.- Con fecha 20 y 29 de abril de 2016, se solicita por el interesado ampliación plazo para la subsanación requerida.

NOVENO.- Con fecha 15 de junio de 2016, se formulan una serie de consultas por parte del equipo redactor del plan para llevar a cabo la subsanación

DECIMO.- Con fecha 6 de julio de 2016, la entidad interesada aporta el Plano O-01' que sustituye al Plano O-01 del Plan Parcial Las Mesetas y con fecha **22 de julio de 2016,** se aporta nueva documentación.

UNDECIMO.- Con fecha 15 de septiembre de 2016, se remite el instrumento a la Dirección General de Ordenación del Territorio, para que se inicie el procedimiento de evaluación ambiental.

DUODECIMO.- Con fecha 26 de Septiembre de 2016, se emite informe técnico municipal del tenor literal siguiente:

“INFORME SOLICITADO POR EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SOBRE
COMPROBACIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL “LAS MESETAS”, ÁMBITO 2.9.2 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA VIGENTE REVISIÓN DEL PGO, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD GRUPO INMOBILIARIO ISLAS OCCIDENTALES, S. L”.

El Promotor presenta el 31 de julio de 2015 por Registro de Entrada la solicitud para que se tramite el documento del Plan Parcial “Las Mesetas”, que desarrolla la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano no consolidado 2.9.2 de la vigente Revisión del Plan General de Ordenación. El documento se acompañaba del Documento Ambiental Estratégico.

Con el fin de atender los informes emitidos por los Servicio Técnicos Municipales, el Promotor presenta el 22 de junio de 2016 un nuevo documento de Plan Parcial junto y Documento Ambiental Estratégico, en adelante DAE, documento al que se refiere el presente informe.

El DAE presentado, de fecha junio de 2016 está redactado por el Técnico Ambiental D. José Luis Roig Izquierdo.

El promotor ha optado por que le sea de aplicación el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, debiendo ser el Órgano Ambiental, en este caso la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en adelante la COTMAC, la que determine en su informe si el Plan Parcial Las Mesetas cumple con las determinaciones ambientales de la Revisión del Plan General de Ordenación que está desarrollando y está de acuerdo con que el procedimiento sea la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, tal y como establece el artículo 43, apartado 2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación de Territorio de Canarias, en su última redacción dada por la Disposición Adicional 4ª de la Ley 9/2015 de 27 de abril.

El DAE objeto de este informe tiene el contenido documental mínimo exigido en el artículo 29 de la Ley básica estatal, Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. Asimismo cumple también con el contenido documental mínimo que se establece en la legislación autonómica, concretamente en el apartado 2 del artículo 26

de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

Por parte de los Servicio Jurídicos se deberá valorar si en aplicación de lo establecido en el artículo 27 de la Ley 14/2014 procede con carácter previo al envío a la COTMAC, la publicación del anuncio de sometimiento a información pública, por plazo de 45 días, de la propuesta del Plan Parcial junto con el DAE”.

DECIMOTERCERO.- Con fecha 24 de octubre de 2016, se remite a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, Resolución nº 137/2016, del D. G. O. T. de 21 de octubre de 2016, de requerimiento de subsanación de deficiencias del documento remitido el 15 de septiembre de 2016, de solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental del P. P. LAS MESETAS, AMBITO 2.9.2 DEL PGOU DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

DECIMOCUARTO.- Con fecha 21 de noviembre de 2016, se requiere a la entidad interesada la subsanación lo siguiente:

“Tercero.- “Respecto al concreto procedimiento de evaluación ambiental estratégica solicitado, se realizan las siguientes observaciones al objeto que sean analizadas por el órgano sustantivo, con la finalidad de garantizar la mayor eficacia administrativa para su tramitación:

A) Dispone el artículo 6 de la 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, que:

1.- Será objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración Pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una Comunidad Autónoma, cuando:

a) Establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran ala ordenación del territorio urbano y rural, o del suelo.

En el anexo I de la citada Ley, denominada Proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria regulada en el Título II, Capítulo II, Sección II, se incluye en el Grupo 9, 10º “Los proyectos que requieran la urbanización del suelo para polígonos industriales o usos residenciales que ocupan más de 5 ha.

b) Requerirán una evaluación por afectar a espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Se incluyen entre los objetivos del Plan Parcial el ordenar la parte del sector incluida en la Zona uso Especial del Parque Rural de Anaga.

B) A su vez, el artículo 22. 3 d) de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación administrativa en materia de Protección del Territorio

y de los Recursos Naturales, dispone que serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, los planes parciales y los planes especiales cuando se constate en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias que cumplen con las determinaciones ambientales del plan general previamente sometido a evolución ambiental estratégica. En caso de que el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a tales determinaciones ambientales, deberá someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en aquello que proceda.

Respecto a esta cuestión ya existen pronunciamientos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, por ejemplo, el acuerdo adoptado con fecha 10 de marzo de 2016 relativo al Plan Especial de Ordenación del Barrio de La Alegría en el que se indica que:

“De conformidad con lo previsto por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, tal obligación no le fue exigible al Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, por lo que el Plan Especial de Ordenación del Barrio de La Alegría, debe someterse al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica, previsto en el artículo 18 y siguientes de la ley 21/2013, de 11 de diciembre y en el artículo 20 y siguiente de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre”.

DECIMOQUINTO.- Con fecha 13 de diciembre de 2016, se aporta nueva documentación por la entidad interesada.

DECIMOSEXTO.- Con fecha 25 de octubre de 2016, se emite informe técnico por parte de esta Gerencia, cuyo tenor literal es el siguiente:

El promotor del documento ha cambiado su denominación, pasando de llamarse GRUPO INMOBILIARIO ISLAS OCCIDENTALES, S. L. a llamarse INVERSIONES LADERAS DEL ATLÁNTICO, S. L., según acuerdo de la Junta General Universal y Extraordinaria de fecha 27 de octubre de 2016, quedando acreditado tal cambio por escritura pública que consta en el expediente.

El 13 de diciembre de 2016 tiene Registro de Entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo, en adelante GMU, escrito del promotor en el que solicita que se inicie el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Parcial de Ordenación del Ámbito 2.9.2 Las Mesetas, aportando un ejemplar digital del Documento Ambiental Estratégico y un ejemplar digital del Borrador del Plan Parcial Las Mesetas. El Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial Las Mesetas, de fecha diciembre de 2016, ha sido redactado por el Geólogo D. José Luis Roig Izquierdo.

El presente informe tiene por objeto verificar si la documentación presentada es suficiente para iniciar la tramitación de Evaluación Ambiental Estratégica.

ANTECEDENTES

1. El promotor presenta por Registro de Entrada el 31 de julio de 2015 la solicitud para que se tramite el documento del Plan Parcial Las Mesetas, acompañando la solicitud el documento técnico de Propuesta de Plan Parcial y el Documento Ambiental Estratégico, en adelante DAE.

2. El 21 de octubre de 2015 tiene Registro de Entrada en la GMU otra versión de la propuesta del Plan Parcial.

3. La propuesta del Plan Parcial fue informada por los Servicios Técnicos de la GMU el 01 de diciembre de 2015.

4. Para atender los requerimientos de este informe el promotor presenta por Registro de Entrada escrito de fecha 05 de febrero de 2016 y nueva documentación técnica el 11 de febrero de 2016. Por parte de los Servicios Técnicos de la GMU se emite un nuevo informe el 18 de marzo de 2016.

5. El 22 de junio de 2016 el promotor de la actuación presenta por Registro de Entrada de la GMU escrito al que acompaña una nueva versión de la Propuesta del Plan Parcial y un nuevo DAE. En este escrito el promotor comunica que ha optado por que le sea de aplicación el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, debiendo ser el Órgano Ambiental el que determine si el Plan Parcial Las Mesetas cumple con las determinaciones ambientales de la Revisión del Plan General de Ordenación, y si el procedimiento puede ser el de Evaluación Ambiental Estratégica

Simplificada, tal y como pide el promotor, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 43, apartado 2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, en su última redacción dada por la Disposición Adicional 4ª de la Ley 9/2015 de 27 de abril.

6. El 13 de septiembre de 2016 el Consejero-Director de la GMU remite a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias tres copias del Plan Parcial Las Mesetas, con el contenido establecido en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, a los efectos de que se inicie el procedimiento de evaluación ambiental.

7. El DAE presentado el 22 de junio de 2016 es informado por los Servicios Técnicos de la GMU el 26 de septiembre de 2016 en el sentido que tiene el contenido documental mínimo exigido por la Legislación Estatal, concretamente por el artículo 29 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, y por la legislación autonómica, concretamente el artículo 26, apartado 2, de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.

8. El Director de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias, dicta una Resolución de fecha 21 de octubre de 2016, en la cual, además de requerir que se subsanen deficiencias en la documentación del Plan Parcial Las Mesetas enviada por la GMU, pone de manifiesto que el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada solicitado por el promotor no es el procedente y que el adecuado debe ser

el procedimiento ordinario, toda vez que concurren circunstancias y supuestos relacionados en el artículo 6 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

En dicha Resolución se informa que sobre este aspecto ya se ha pronunciado anteriormente la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en relación a la tramitación de otros documentos de planeamiento de desarrollo de Santa Cruz de Tenerife.

9. El 13 de diciembre de 2016 el promotor presenta escrito en la GMU en el que solicita que se inicie el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Parcial Las Mesetas, acompañando el escrito un ejemplar digital del Documento Ambiental Estratégico y un ejemplar digital del Borrador del Plan Parcial Las Mesetas.

INFORME

El 1 de junio de 2016 la COTMAC adoptó Acuerdo en el que se dicta instrucción relativa a la adecuación a la legislación estatal de los trámites previstos para la evaluación ambiental estratégica en la Legislación Autonómica Canaria. En base al esquema básico de tramitación de la Evaluación Ambiental del Plan que se especifica en el mencionado Acuerdo, la Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento ordinario precisa que se elaboren tres documentos:

- El Documento de Alcance.
- El Estudio Ambiental Estratégico.
- El Documento Resumen.

Presentada por el promotor la solicitud de inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria ante el órgano sustantivo, en este caso la GMU, procede verificar si el documento inicial estratégico presentado junto a la solicitud cumple con la documentación mínima exigida, que atendiendo lo estipulado en el artículo 18 de la Ley 21/2013 deber ser:

- 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.

Comprobada la documentación que compone el Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial Las Mesetas de fecha diciembre de 2016, procede informar que tiene el contenido documental mínimo exigido en el artículo 18 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y procede dar traslado al órgano ambiental para que inicie la tramitación de la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Parcial de Las Mesetas. El órgano ambiental competente para tramitar la solicitud es el titular la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias por delegación de la COTMAC, según el Dispositivo Cuarto del Acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2015 (BOC nº 227 de 23 de noviembre de 2015)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria

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 (...)"

En el presente expediente, consta informe técnico de fecha **23 de febrero de 2017**, que tras analizar el documento presentado, concluye que el Plan contiene la documentación técnica suficiente para iniciar la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

SEGUNDO.- EL artículo 5.1 d) LEA define al órgano sustantivo como el órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa, para autorizar un proyecto, o para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, salvo que el proyecto consista en diferentes actuaciones en materias cuya competencia la ostenten distintos órganos de la Administración pública estatal, autonómica o local, en cuyo caso, se considerará órgano sustantivo aquel que ostente las competencias sobre la actividad a cuya finalidad se orienta el proyecto, con prioridad sobre los órganos que ostentan competencias sobre actividades instrumentales o complementarias respecto a aquella.

El término “adopción” o “aprobación”, que carece del calificativo temporal de “inicial”, “provisional” o “definitiva”, puede estar referido, en el ámbito de la legislación territorial y urbanística, a cualquiera de dichas fases, por lo que hemos de realizar una interpretación sintáctica y gramatical y lógica de la normativa ambiental, para determinar el órgano al que correspondiendo, según la normativa sustantiva aplicable, alguna de dichas aprobaciones (inicial, provisional o definitiva) , es al que, corresponde el conocimiento del borrador del plan que ha de acompañar al documento inicial estratégico a presentar por el órgano sustantivo ante el órgano ambiental.

No resulta conforme con el principio de eficacia y celeridad que los actos (y más en los de trámite, artículo 25.2. LEA) de un procedimiento instrumental del procedimiento sustantivo o principal se atribuyan al órgano competente para la aprobación definitiva del procedimiento sustantivo cuando los actos de trámite del procedimiento principal son competencia de otro órgano distinto al que aprueba definitivamente, al que se atribuya la competencia precisamente para hacer efectivos los mencionados principios de eficacia y celeridad.

La aprobación inicial de dichos instrumentos de ordenación urbanística corresponde en los municipios de gran población, de conformidad con el artículo 127.1 d) LRBRL, a la Junta de Gobierno Local, y al órgano al que dicha competencia se haya atribuido en virtud de descentralización o desconcentración en aquellos municipios en que se haya constituido una Gerencia de Urbanismo.

En el caso de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, dicha atribución corresponde al Consejo Rector, conforme al artículo 8 f) de los Estatutos del Organismo Autónomo Local “Gerencia Municipal de Urbanismo”.

A la vista de los antecedentes y expuestas las pertinentes consideraciones jurídicas, conforme al artículo 8 f) de los Estatutos del Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife y asimismo de conformidad con el artículo 127.1 d) de la LRBRL, el Consejo Rector acordó dar traslado del presente expediente a la Junta de Gobierno Local, a los efectos de que adopte el siguiente Acuerdo:

ÚNICO.- Solicitar de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, como órgano ambiental, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan Parcial de Ordenación del ámbito 2.9.2, “**Las Mesetas**”, junto con los documentos que la deben acompañar de conformidad con lo establecido en el artículo 17 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

LA SECRETARIA DELEGADA,

RESOLUCIÓN: 17-3-2017

Cumplase

EL CONSEJERO DIRECTOR,