



Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

2018-10-18 CERTIFICADO OD 15 PP LAS MESETAS SC TENERIFE.odt

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 2.9.2 “LAS MESETAS”, EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE. TRÁMITE DE FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE Y PRONUNCIAMIENTO EN TRÁMITE DE CONSULTA INTERADMINISTRATIVA. TM SANTA CRUZ DE TENERIFE. EXP 2016/12837.

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

PRIMERO.- De conformidad con el artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, formular el **DOCUMENTO DE ALCANCE** del Plan Parcial de Ordenación del ámbito de suelo urbano no consolidado 2.9.2., denominado “Las Mesetas” (EXP. 2016/12837) contenido en el ANEXO I, que sirva para la elaboración por parte del promotor del estudio ambiental estratégico.

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, hoy artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, INFORMAR el borrador del Plan Parcial de Ordenación del ámbito de suelo urbano no consolidado 2.9.2., denominado “Las Mesetas” (EXP. 2016/12837) en atención a las observaciones señaladas en el ANEXO II y que derivan de los informes que constan emitidos por los correspondientes Servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

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

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, notificar el presente acuerdo, junto con el documento de alcance incorporado como anexo al presente, así como el resultado de las consultas realizadas, tanto a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, como órgano sustantivo, como a la entidad GRUPO INMOBILIARIO ISLAS OCCIDENTALES, S.L., como promotor del plan parcial, a los efectos de la elaboración del estudio ambiental estratégico; y significándole a la Gerencia Municipal de

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria 1
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

ORVE

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

2018-10-24 12:56:25

Nº registro

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

Validez del documento

20180000501284

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/alidar/servicio_csv_id/10/ Original





Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

2018-10-18 CERTIFICADO OD 15 PP LAS MESETAS SC TENERIFE.odt

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 17.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de su información pública y sus consultas preceptivas por parte del órgano promotor será de quince meses desde la notificación del presente acuerdo.

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

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

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

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

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

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria 2
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/alidar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento

Original





Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

2018-10-18 CERTIFICADO OD 15 PP LAS MESETAS SC TENERIFE.odt

ANEXO I

DOCUMENTO DE ALCANCE

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

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

- **Patrimonio cultural:** El informe del Cabildo Insular de Tenerife pone de manifiesto la necesidad de realizar una prospección arqueológica efectuada por técnico cualificado y debidamente autorizado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes de la Ley 4/1999 (de Patrimonio Histórico de Canarias) y en el Decreto 262/2003, (por el que aprueba el Reglamento sobre intervenciones arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias). Del resultado de la misma, se efectuará, en su caso, una evaluación de los posibles impactos derivados de la ordenación del ámbito sobre los bienes patrimoniales identificados.

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

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

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria 3
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/ Original

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento





Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

2018-10-18 CERTIFICADO OD 15 PP LAS MESETAS SC TENERIFE.odt



Zonificación. ZEC TF_96-Anaga

Por otro lado, cabe señalar que en la zona existe un reducto de cardonal (Hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y preestépicos), el cual corresponde a uno de los hábitats de interés comunitario que motivó la declaración como zona ZEC de este espacio. Este aspecto deberá ser estudiado en detalle por el Estudio Ambiental Estratégico, estableciendo las medidas oportunas en coherencia con las directrices de protección vigentes.

- **Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.** Con respecto al **Parque Rural de Anaga**, existe una coincidencia parcial en el norte del sector, clasificándose en el Plan Rector de Uso y Gestión la mayor parte del área de conflicto como suelo urbano no consolidado (con calificación como Zona de Uso Especial). Sin embargo existen también pequeñas áreas de solape próximas a los límites de ambos ámbitos, categorizadas por el PRUG como Rústico de Protección Natural (calificadas como zonas Uso Moderado en PRUG).
- Con respecto a la **Zona de Especial Protección para las Aves** (Anaga-ES0000109), el ámbito muestra la misma coincidencia espacial que con el Parque Rural de Anaga.

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria 4
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento

Original





En este sentido se debe indicar que en el informe emitido por la Viceconsejería de Medio Ambiente se pone de manifiesto que, en las visitas de campo realizadas, se detectó la presencia de la especie *Falco pelegrinoides* (Halcón tagorote), la cual corresponde a una de las que motivaron la declaración este espacio como ZEPA. Este aspecto y su relación con el Plan Parcial debe ser convenientemente analizado en el Estudio Ambiental Estratégico.

- Por último, hay que señalar la coincidencia espacial que muestra el ámbito del Plan Parcial Las Mesetas con la **Reserva de la Biosfera del Macizo de Anaga**, ya que la mayor parte del ámbito queda inmerso dentro de este área protegida, en la zona denominada Zona de Transición Terrestre. Para esta zona, el apartado 17.4 de la Memoria y Plan de Acción de la Reserva de la Biosfera del Macizo de Anaga (*reglamentos o acuerdos sobre el uso de la tierra aplicables a la zona de transición*) señala lo siguiente:



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

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria 5
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento

Original





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

- **Fauna** Como ya se ha indicado con anterioridad, durante el trámite de consulta se ha puesto de manifiesto la presencia en el entorno de la especie *Falco pelegrinoides* (Halcón tagorote). El informe emitido por la Viceconsejería de Medio Ambiente señala que, en el caso de que esta especie se encuentre habitualmente en la zona, probablemente lo hará ligada preferentemente a los cantiles de los barrancos colindantes, donde hay repisas óptimas que podrían funcionar como zonas de reposo y oteaderos, e incluso ser seleccionadas como lugares de cría. El informe no hace más indicaciones en este sentido, por lo cual se considera necesario que en el Estudio Ambiental Estratégico se analice la relación real de esta especie con el ámbito del Plan Parcial.

- **Vegetación:** Dentro del ámbito analizado existe un área (aproximadamente 5.000 m², según algunos informes) ocupada por hábitat de interés comunitario (5330-Matorrales termomediterráneos y preestépico). Se debe analizar con exactitud desde el Estudio Ambiental Estratégico cual es la ocupación real de estas formaciones vegetales, así como su grado de conservación.

- **Hidrología:** El estudio ambiental estratégico deberá atender al cálculo de la red de drenaje para periodos de retorno que garanticen una adecuada evacuación de las aguas pluviales para episodios de lluvias intensas, sobre todo teniendo en cuenta que el ámbito se sitúa en una situación de ladera.

Aunque ya el Documento Inicial Estratégico ha adelantado algunas soluciones al respecto, resulta oportuno que desde el Estudio Ambiental Estratégico se profundice en una regulación de superficies rocosas y permeables cuando proceda; en particular, en peatonales, y la disposición de depósitos enterrados o semienterrados que recojan el agua de lluvia, que no solamente servirán para el almacenamiento de agua de riego sino que además pueden actuar como laminadores en puntas de precipitación.

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

5. Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración. Resulta

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento

Original





especialmente importante la coherencia de las determinaciones del Plan Parcial con los objetivos de protección establecidos en la normativa de protección ambiental mencionada.

6. Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos. Se debe prestar especial atención a las posibles afecciones sobre los valores ambientales y patrimoniales detectados en la zona: vegetación, paisaje, patrimonio. En particular se debe atender a los siguientes aspectos:

- **Paisaje.** Dada la proximidad a las áreas de protección señaladas con anterioridad, debe analizarse la influencia de las determinaciones del Plan Parcial en el Espacio Natural.

- **Patrimonio.** Debe analizarse los efectos sobre los elementos del patrimonio cultural que pudieran resultar de los estudios que se realicen conforme a lo dispuesto en el apartado 3 de este documento de alcance.

- **Áreas Protegidas:** Debe analizarse cualquier incidencia (además de la destacada en cuanto al paisaje) en las áreas protegidas coincidentes con el ámbito del Plan Parcial. Se debe atender especialmente a los aspectos destacados en el apartado 3 de este Documento de Alcance.

- **Vegetación:** Se debe analizar desde el Estudio Ambiental Estratégico cuál es el grado de afección real a las manifestaciones de hábitats de interés comunitario existentes dentro del ámbito.

- **Fauna:** Debe analizarse en profundidad la afección real como consecuencia de la presencia de especies protegidas, siempre y cuando los estudios indicados en el apartado 3 de este documento de alcance indiquen la presencia de especies protegidas en el ámbito del Plan Parcial, debe analizarse el grado de afección como consecuencia de la aplicación de sus determinaciones.

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

- Medidas necesarias para minimizar el grado de afección sobre los hábitats de interés comunitario existentes en el ámbito. Deben tenerse en cuenta soluciones alternativas a

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria 7
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento

Original





la ordenación propuesta que consigan esta finalidad, debiendo valorar su integración en forma de zonas libres que mantengan su conservación.

- Con respecto a la coincidencia del ámbito del Plan Parcial con las figuras de protección ambiental señaladas, se considera necesario que se propongan las medidas oportunas para reconocer y atender a los valores ecológicos que propician la declaración de estas áreas protegidas.
- Con respecto a la avifauna, resulta conveniente que desde el Estudio Ambiental Estratégico se estudien medidas para que el diseño de la iluminación exterior de las distintas instalaciones evite problemas de deslumbramiento en la avifauna que frecuente el ámbito de actuación.
- A partir del análisis del ciclo biológico de las especies de aves protegidas que pudieran estar presentes en el ámbito, se deben establecer determinaciones para coordinar las obras de urbanización y realizar aquellos trabajos que comporten mayor nivel de ruido fuera de los periodos de nidificación y cría de dichas especies.
- Se deben establecer, si procede, determinaciones sobre la situación y características que deben reunir los puntos de vertido de aguas pluviales, al objeto de minimizar la incidencia erosiva negativa sobre las laderas y los barrancos.
- Se consideran necesarias medidas para las condiciones óptimas de inmisión de ruido y partículas.
- Se establece como condicionante que el acondicionamiento de la vía de servidumbre de paso hacia el depósito se realizará de forma que se logre su integración en el área protegida en la que se encuentra.
- El Estudio Ambiental Estratégico debe analizar las condiciones de integración de los muros y de los taludes que se vayan a ejecutar. En estos casos, deberán tenerse en cuenta las condiciones de integración cromática, así como de apantallamiento y recubrimiento vegetal.
- Deben establecerse condiciones para maximizar la compensación de los volúmenes de desmonte y terraplén.
- Se deben proponer medidas para que en los ajardinamientos se priorice el empleo de la vegetación autóctona, teniendo también en cuenta la posibilidad de usar otras especies con capacidad de adaptación al lugar, con valor ecológico y paisajístico (siempre y cuando no comporten el riesgo de convertirse en especies invasoras). En este último caso se considera apropiado establecer determinaciones que hagan necesario la justificación de la idoneidad de estas especies no autóctonas.

8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria 8
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/ Original

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento





Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

2018-10-18 CERTIFICADO OD 15 PP LAS MESETAS SC TENERIFE.odt

deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

Deben describirse y analizarse los distintas alternativas de ordenación contempladas, además de la alternativa finalmente elegida. Desde el informe emitido por la Viceconsejería de Medio Ambiente se entiende necesario la valoración de alternativas de zonificación, trazados y características de las infraestructuras urbanísticas, además de distintas propuestas y normas para la ejecución de los ajardinamientos.

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

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

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria 9
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento

Original





ANEXO II

INFORME DEL TRÁMITE DE CONSULTA

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

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

1.1. Por lo que refiere a los Estándares de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos, la regulación contenida en el art. 138 de la Ley 4/2017 es la siguiente:

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

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

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

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

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

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

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

1.1.1. El Plan Parcial, con una Superficie de 66.952 m² de edificación debería destinar, al menos, 26.781 m²s para cumplimentar estas reservas. Los datos que aporta el borrador son los siguientes:

	P. PARCIAL	ART. 138	PGO
EELLPP	^(*) 18.171,56 m ² s	13.390,50 m ² s	17.969 m ² s
DOTACIONES	0 m ²	13.390,50 m ² s	8.812 m ² s
EQUIPAMIENTOS	8.812,00 m ² s		

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria 10
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento

Original





TOTAL	26.983,56 m²s	26.781 m²s	26.781 m ² s
--------------	---------------------------------	------------------------------	-------------------------

Desde un punto de vista meramente numérico, sin perjuicio de las observaciones del párrafo siguiente, los datos que aporta el Plan Parcial cumplimentan los estándares en cuanto a Espacios Libres y Equipamientos, aunque deberá subsanarse el déficit de Dotaciones Públicas ya que, según el cuadro de superficies de la Memoria del Borrador (pg 30 pdf), las dos parcelas destinadas a Equipamientos tienen aprovechamiento lucrativo.

1.1.2. No obstante, en referencia a los Espacios Libres Públicos propuestos, las Áreas Ajardinadas numeradas en el Plan Parcial con los dígitos 8, 12 y 13, al no alcanzar los 1.000 m² de superficie, no pueden ser computadas como tales de conformidad con el Anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 22 de junio. Asimismo, tanto las 3 parcelas anteriores como la número 2, no pueden ser computadas, puesto que no se puede inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetro. Por tanto, al detraer estas superficies, el Plan Parcial incumple los estándares de Espacios Libres Públicos (ya que se computarían con esta finalidad sólo 15.354,92 m²s) establecidos en el art. 138 de la Ley 4/2017 y los determinados por la Ficha de Instrucciones y Determinaciones del PGO para el desarrollo de este ámbito.

1.2. En otro sentido, el PGO establece para este ámbito la siguiente determinación en cuanto al porcentaje de viviendas unifamiliares respecto al total:

“Usos pormenorizados: Es vinculante el desarrollo de los usos pormenorizados principales detallados en el cuadro de características, no así su intensidad, que se determinará por el Plan Parcial de acuerdo a las condiciones señaladas a continuación:

- 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.”

Sin embargo, el Plan Parcial expresa lo siguiente:

“Se han modificado los porcentajes de superficies edificables de residencial unifamiliar y colectivo propuestos en el P.G.O.

Estos porcentajes los permite modificar el P.G.O. siempre y cuando se justifique en esta Memoria. Esta Modificación se debe a que el equipo redactor ha estudiado en de-talle la topografía del terreno y los parámetros urbanísticos que permite el planeamiento general en este ámbito, estimando que para conseguir un resultado de mayor calidad de la edificación y ambiental era preciso reducir los porcentajes de superficie edificable unifamiliar manteniendo la superficie de suelo, permitiendo una ocupación hasta el 50% y escalonando las diferentes plantas. Con esto se consigue una mejor adaptación de la edificación a las pendientes

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria
928.306.550 928.306.560 (Fax)

11

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento

Original





existentes del terreno, problema no resuelto en urbanizaciones de parecidas características en el municipio.”

Esta justificación debe ser valorada en posteriores fases de tramitación del documento, una vez se haya definido con mayor precisión la implantación final de la edificación en el terreno y la imagen final de la ordenación propuesta, dada la singular topografía del ámbito.

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

1. De carácter documental:

1.1. En el epígrafe 8 del borrador del plan se pospone la presentación del proyecto de compensación a un momento posterior a la aprobación de las bases y estatutos de la junta de compensación. No obstante, de conformidad con los artículos 60, 64, 70 y 71 del RGESPC, en desarrollo de los artículos 101 y 102 del TRLOTENC, el procedimiento para la adjudicación del sistema de ejecución ha de tramitarse conjuntamente con el aprobación del plan parcial, hasta el punto de que con la presentación de la solicitud de la iniciativa debe presentarse el proyecto de compensación y el plan parcial.

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

1.2. El epígrafe 12 contiene una relación general de gastos de urbanización, amparándose en que se tramita conjuntamente el proyecto de urbanización con el plan parcial. No obstante, es preciso tener en cuenta que el artículo 63 RPE obliga a incorporar “*los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el art. 55*”, que, a su vez, habrán de ponerse en relación con los gastos de urbanización obligados por el artículo 39 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

1.3. Informe o memoria de viabilidad económica, de conformidad con el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

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

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

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria 12
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/ Original

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento





Gobierno de Canarias

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

2018-10-18 CERTIFICADO OD 15 PP LAS MESETAS SC TENERIFE.odt

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

2. Procede poner de manifiesto la existencia de un error material en el archivo denominado “BORRADOR MEMORIA PLAN ESPECIAL LAS MESETAS (13-12-2016)”: en el apartado 3 (página 20), se hace referencia al documento ambiental estratégico de mayo de 2015; se entiende que debe referirse al documento inicial estratégico fechado también en diciembre de 2016, pero firmado por su autor en junio de 2017 (según la fecha de la firma digital).

Plaza de los Derechos Humanos s/n
35071 Las Palmas de Gran Canaria
928.306.550 928.306.560 (Fax)

C/ Rambla General Franco, 149
38071 Santa Cruz de Tenerife
922.476.204 922.476.220

ÁMBITO- PREFIJO

ORVE

Nº registro

20180000501284

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN

ORVE-39c5-5369-ac98-395b-3545-cca5-d8ef-4b58

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

2018-10-24 12:56:25

Validez del documento

Original

