

Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.  
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.

DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN  
ESTRUCTURAL

**MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Julio 2016



**ANEXO II: Resultado de la información pública y cooperación administrativa.  
Modificaciones introducidas en el documento.**

1.	ANTECEDENTES .....	1
2.	INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES DE CONSULTA.....	2
3.	ALEGACIONES PRESENTADAS EN LA FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	92
4.	MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO .....	97

## 1. Antecedentes

Una vez que el documento de Avance alcanzó el suficiente grado de desarrollo para, conforme establece el artículo 28.6 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en adelante RP, permitir la formulación de criterios generales y objetivos, así como teniendo en cuenta los informes emitidos hasta el momento en el procedimiento del documento del Plan General de Ordenación (PGO), se aprueba por la Comisión de ordenación del territorio y medio ambiente de Canarias (COTMAC) el 30 de julio de 2012 (BOC nº 182, de 17 de septiembre de 2012) la Memoria Ambiental, y el documento de aprobación inicial por el Pleno municipal de 12 de noviembre de 2012 (BOP nº 145, de 14 de noviembre de 2012).

Mediante el anuncio del BOP nº 145 se somete a información pública tanto la Revisión del PGO como la modificación del Informe de Sostenibilidad por un plazo de 45 días hábiles, a fin de que pueda ser examinado el expediente, se hagan las alegaciones que se consideren oportunas, y se emitan los informes por las Administraciones Públicas competentes, publicándose los anuncios en la forma establecida en el RP.

Dicho trámite de información pública se lleva a cabo según lo establecido en el RP, concretamente en su Título I, Capítulo I, relativo al procedimiento general de los instrumentos de ordenación, en su Sección 4ª, referente a Trámites Comunes, artículos 29, 30, 31 y 32, que establece los requisitos que rigen la exposición al público de la documentación de información pública al que se somete el documento de aprobación inicial.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción. Debe identificarse a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado, a efectos de determinar el alcance del informe de sostenibilidad, considerando como afectadas aquellas Administraciones que tienen competencias específicas en las materias relacionadas en este artículo. La identificación de estas Administraciones se contiene en el documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de Planes generales de ordenación (BOC nº 159, de 16 de agosto de 2006).

Según dispone el citado documento de referencia es necesario consultar a las siguientes Administraciones Públicas:

### 1. Administración General del Estado:

- *Ministerio de Medio Ambiente. Dirección General de Costas.*
- *Ministerio de Fomento (cuando afecte a bienes o intereses de su titularidad o de alguno de sus organismos autónomos).*
- *Ministerio de Defensa (cuando afecte a bienes o intereses de su titularidad).*
- *Cualquier otro Ministerio cuando la ordenación afecte a bienes de su titularidad.*

### 2. Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias:

- *Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.*
- *Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías.*
- *Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación.*
- *Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda.*
- *Consejería de Turismo.*
- *Consejería de Sanidad.*
- *Cualquier otra Consejería afectada.*

### *3. Administración Insular:*

- *Cabildos Insulares.*
- *Consejos Insulares de Aguas.*

### *4. Administración Local:*

- *Ayuntamientos colindantes.*

Además de ello, se solicitaron por su carácter preceptivo, aquellos informes previos a la aprobación inicial, sin cuya consulta no puede continuarse con la tramitación del documento.

De todo ello, dio lugar un documento que por el carácter de las modificaciones que introducía, fue sometido nuevamente a un periodo de información pública. De este modo, el Ayuntamiento de Santa María de Guía, en sesión ordinaria celebrada el 26 de mayo de 2014, acuerda abrir un nuevo periodo de información pública por plazo de dos meses, del documento de Adaptación a las Directrices de ordenación general y del turismo del Plan General de ordenación de dicho municipio, y de los informes de sostenibilidad ambiental, al haberse incorporado modificaciones sustanciales con respecto al aprobado inicialmente en fecha 12 de noviembre de 2012. Este anuncio se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 69, de 28 de mayo de 2014.

El presente informe analiza los informes de las Administraciones de consulta tras la nueva información pública de la aprobación inicial del PGO y la modificación del Informe de Sostenibilidad, y las alegaciones emitidas en el periodo de información pública, para con todo ello, determinar las modificaciones introducidas en el documento, a raíz de su consideración.

## **2. Informes de las Administraciones de consulta**

Conforme a lo establecido anteriormente, se solicitaron los siguientes informes a las Administraciones Públicas y otras entidades consultadas:

Nº orden	ADMINISTRACIÓN CONSULTADA	FECHA REGISTRO ENTRADA	Nº REGISTRO AYTO	SENTIDO DEL INFORME	FECHA EMISIÓN DE INFORME
<b>ADMINISTRACIÓN CENTRAL</b>					
1	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio			No emitido	
2	Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (Demarcación de Costas en Canarias)	10/7/2014	229	Condicionado	12/1/2015
3	Demarcación de Costas en Canarias	1/10/2014		No emitido	
4	Ministerio de Defensa	10/7/2014	7655	Informe sin observación	18/9/2014
5	Ministerio de Fomento. Secretaría General Técnica-Secretariado del Gobierno.	15/7/2014	6652	Informe sin observación	6/8/2014
6	Ministerio del Interior	10/7/2014		No emitido	
7	Ministerio de la Presidencia	10/7/2014	6053	Informe sin observación	16/7/2014
8	Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas	10/7/2014		No emitido	
9	Agencia Estatal de Administración Tributaria	10/7/2014	6710	Informe sin observación	6/8/2014
<b>ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA</b>					
10	Presidencia del Gobierno	10/7/2014		No emitido	
11	Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad	10/7/2014		No emitido	
12	Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad. Dirección general de seguridad y emergencia.	10/7/2014	6824	No emitido	14/08/2014
13	Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad	10/7/2014		No emitido	
14	Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas	10/7/2014		No emitido	

15	Consejería de Cultura, Deportes, Política Social y Vivienda	10/7/2014		No emitido	
16	Consejería de Empleo, Industria y Comercio	10/7/2014		No emitido	
17	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial	10/7/2014		No emitido	
18	Consejería de Sanidad	10/7/2014	10.230	Favorable	4/12/2014
19	Viceconsejería de Turismo	10/7/2014		No emitido	
20	Viceconsejería de Medio Ambiente	10/7/2014		No emitido	
21	Viceconsejería de Industria y Comercio	10/7/2014		No emitido	
22	Viceconsejería de Infraestructura y Planificación	10/7/2014		Favorable	17/11/14
23	Viceconsejería de Política Territorial	10/7/2014		No emitido	
24	Dirección General de Protección de la Naturaleza	10/7/2014		No emitido	
25	Dirección General de Seguridad y Emergencia	10/7/2014		Favorable con observaciones	14/8/14
26	Dirección General de Industria	10/7/2014		No emitido	
27	Dirección General de Comercio y Consumo	10/7/2014	6399	No afecta de momento	23/7/14
28	Dirección General de Infraestructuras Viarias	10/7/2014		Favorable	17/11/14
29	Dirección General de Ordenación del Territorio	22/9/2014			

30	Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural	10/7/2014		No emitido	
31	Instituto Canario de la Vivienda	10/7/2014		No emitido	
<b>ADMINISTRACIÓN INSULAR</b>					
32	Cabildo de Gran Canaria. Cultura, Patrimonio Histórico	10/7/2014	43643	No emitido	
33	Cabildo de Gran Canaria. Obras Públicas e Infraestructuras	10/7/2014	43641	No emitido	
34	Cabildo de Gran Canaria. Servicio de Planeamiento	10/7/2014	43642	Condicionado	29/10/2014
35	Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria	10/7/2014	2518	No emitido	
<b>ADMINISTRACIÓN LOCAL</b>					
36	Ayuntamiento de Gáldar	8/7/2014		No emitido	
37	Ayuntamiento de Moya	8/7/2014		No emitido	
<b>OTRAS ENTIDADES</b>					
38	Federación Ben Magec	8/7/2014		No emitido	
36	Oficina Regional para Canarias de ADENA-WWF	8/7/2014		No emitido	

1. **Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo Terrestre**

La contestación al Informe de este Ministerio se remite, por la profundidad y amplitud de la misma, a un Anexo específico (*Anexo de cumplimiento de la Ley de Costas*), que incluye la Revisión del PGO en esta fase.

2. **Ministerio de Defensa**

El 18 de septiembre de 2014 tiene entrada en el Ayuntamiento de Santa María de Guía Informe de contestación en relación al trámite de consulta del documento de Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Adaptación a las Directrices de ordenación general y del turismo.

Sobre el mismo, el Ministerio de Defensa comunica que no procede la formulación de alegaciones a la aprobación inicial del Plan, ya que no existen propiedades afectadas al Ministerio, en el término municipal de Santa María de Guía.

3. **Ministerio de la Presidencia**

En relación al escrito del Ayuntamiento remitiendo, en formato digital, el documento de Revisión del Plan General de ordenación. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, se da traslado al Ministerio de Fomento (Subdirección General de Urbanismo), por ser el departamento competente.

4. **Ministerio de Fomento. Secretaría General Técnica-Secretariado del Gobierno.**

Con fecha 8 de agosto de 2014, el Ministerio de Fomento, Ministerio de la Presidencia emite oficio en relación con el documento de "*Modificaciones sustanciales de la Revisión del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo, e Informe de Sostenibilidad Ambiental*".

En el mismo se informa que la Dirección General de arquitectura, vivienda y suelo no tiene atribuida ninguna competencia en relación con la tramitación del citado expediente de planeamiento urbanístico. Se informa también que la citada Revisión no afecta a las competencias sectoriales de este departamento.

5. **Agencia estatal de administración tributaria**

Se recibe el 6 de agosto de 2014 en el Ayuntamiento de Santa María de Guía, informe del jefe del Gabinete Técnico y de Valoraciones de la Agencia Tributaria en el que establece que no existe ninguna observación que realizar al documento remitido.

6. **Consejería de Sanidad**

El informe de la Consejería de Sanidad del Gobierno de Canarias, con registro de entrada en el Ayuntamiento de Santa María de Guía de 4 de diciembre de 2014, establece que quedan correctamente recogidos, como equipamientos sanitarios, el Centro de Salud de

Santa María de Guía, el consultorio de Montaña Alta y el Hospital San Roque en Cuesta de Caraballo.

Sin embargo, no se hace ninguna referencia al consultorio local de Casas de Aguilar, haciéndose constar en el informe, a los efectos de que quede debidamente categorizado el suelo que ocupa el nuevo edificio.

Esta dotación sanitaria se encontraba recogida en los planos de ordenación del presente Plan, puesto que se encontraba en ejecución. Se ha procedido a su incorporación en la Memoria y los planos de Información correspondientes, conforme a la solicitud de este informe, al comprobar que ha finalizado su ejecución.

## **7. Dirección General de Seguridad y Emergencias**

Con fecha de 27 de mayo de 2014 tiene entrada en la Dirección General escrito con registro número 5426, por el que se solicita informe sobre la Adaptación a Directrices de Ordenación Territorial y del Turismo de las modificaciones de Plan General de ordenación de Santa María de Guía y sobre el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Este informe se recibe en el Ayuntamiento el 14 de agosto de 2014 (número de registro de entrada 6824).

Por ello, se emite informe de la Dirección General de Seguridad y Emergencias, en el que se hacen las SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

- a) *El PGO de Santa María de Guía no contiene ningún capítulo referido a la prevención y análisis de riesgos, si bien el capítulo 5.1.12. Riesgos Naturales del Informe de Sostenibilidad Ambiental enumera los posibles riesgos naturales del municipio sin hacer un análisis de ellos. Así mismo y dentro del mismo capítulo se dice que en el apartado 8 de la memoria de información ambiental del PGO se analiza de forma exhaustiva los riesgos naturales. En este sentido, se informa que dicha memoria de información ambiental no se encuentra adjunta al documento.*

Existe en la estructura del documento de Revisión del Plan general de ordenación de Santa María de Guía un documento de Información ambiental, que contiene en el epígrafe 2.12 un análisis de los riesgos naturales.

- b) *El Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO habla de un plano IA.16, pero una vez revisado el documento, este, no contempla dicho plano.*

Se trata de un plano de información ambiental, que remite el Informe de Sostenibilidad Ambiental. Se encuentra, en la estructura del documento, en la parte de información ambiental.

- c) *Desde el punto de protección civil no solo hay que contemplar los riesgos naturales sino también los tecnológicos y los antrópicos. Sería conveniente que para la elaboración del PGO se utilizara como referencia y de cara al análisis de riesgo, lo dispuesto en el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Canarias (PLATECA), lo establecido en el Plan de Emergencias Insular de Gran Canaria (PEIN) y lo recogido en el Plan de Emergencias Municipal del propio municipio (PEMU).*

Los riesgos naturales, en un documento como lo es el Plan General, se orientan exclusivamente a la ordenación del territorio. En este sentido, se utilizan como referencias todos aquellos documentos y planes que ofrecen información que permita el análisis de riesgos, y, en consecuencia, una mejor propuesta de limitaciones de uso en función de los resultados aportados. Por ello, toda la información que exista respecto a los riesgos ambientales que carezca de utilidad directa de cara a la ordenación territorial se obvia, debido a la densidad y complejidad que tienen estos documentos de ordenación municipal.

A este informe se adjunta informe de fecha 15 de enero de 2012 en el que se hacían constar los riesgos detectados hasta esa fecha en el ámbito territorial municipal.

## **8. Dirección General de Comercio y Consumo**

En relación con el escrito del Ayuntamiento de Santa María de Guía de fecha 27 de mayo de 2014, por el que se comunica a la Dirección General de Comercio y Consumo trámite de consulta, sobre modificaciones sustanciales de la Revisión del Plan General de ordenación de Santa María de Guía, adaptación a las Directrices Generales y del Turismo e Informe de Sostenibilidad Ambiental, por la existencia de modificaciones sustanciales con respecto al aprobado inicialmente, se informa que aún no se han aprobado con carácter definitivo los correspondientes Planes Territoriales Especiales de Grandes Equipamientos Comerciales, previstos en el artículo 54 y Disposición Transitoria Primera del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de ordenación de la actividad comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, por lo que no cabe manifestarse sobre la implantación de grandes establecimientos comerciales y centros comerciales que pudieran recogerse en su caso, en la modificación que se tramita.

## **9. Dirección General de Infraestructuras Viarias**

En contestación a los escritos del Ayuntamiento de Santa María de Guía de 27 de mayo de 2014 y de 7 de julio de 2014, ambos con entradas en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias el 9 de julio de 2014, mediante los que se solicitan informes sobre las “*Modificaciones sustanciales de la Revisión del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Adaptación a las Directrices Generales de ordenación y del Turismo de Canarias*”, se emite informe por la Dirección General de Infraestructuras Viarias.

En dicho informe se comprueba el cumplimiento de las consideraciones contenidas en el informe anterior, evacuado por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación con fecha 21 de enero de 2013.

Se evalúa, en primer lugar, las consideraciones del Anexo II a la Memoria de Ordenación Estructural referente al resultado de la información pública y cooperación administrativa. En este punto se consideran subsanadas las determinaciones 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4 del citado Anexo II.

Por todo ello, el carácter del informe sobre las “*Modificaciones sustanciales de la Revisión del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Adaptación a las Directrices Generales de ordenación y del Turismo de Canarias*”, es FAVORABLE.

## **10. Informe del Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Gobierno de Política Territorial, arquitectura y paisaje. Servicio de Planeamiento**

Con fecha 10 de julio de 2014, registro de entrada 43.642, se recibe en el Cabildo Insular de Gran Canaria la solicitud de informe sobre el documento referido a las “*Modificaciones sustanciales de la Revisión del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Adaptación a las Directrices Generales de ordenación y del Turismo de Canarias, e Informe de Sostenibilidad Ambiental*”.

Tal remisión la realiza el Ayuntamiento de Santa María de Guía, a los efectos de que se emita el correspondiente informe en el plazo de 3 meses, de conformidad con lo establecido en el artículo 80.1 del RPIOSPC'06, al existir modificaciones sustanciales respecto del documento aprobado inicialmente.

En base a ello se emite informe técnico por el Servicio de Planeamiento sobre el PGO de Santa María de Guía, dando traslado del mismo al Ayuntamiento el 29 de octubre de 2014.

El citado informe se emite en sentido CONDICIONADO respecto de la adecuación del PGO de Santa María de Guía al Plan Insular de Ordenación, instándose a que se corrijan las siguientes determinaciones, a fin garantizar su adecuación al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO-GC).

El documento objeto del presente informe consiste en la incorporación al anterior documento de aprobación inicial de modificaciones, alguna de ellas sustanciales, lo cual motiva la apertura de un nuevo período de información pública y consulta administrativa, de conformidad con el artículo 80.1 del RPIOSPC'06.

El referido documento de aprobación inicial, aprobado el 12 de noviembre de 2012, fue informado por este Servicio mediante informe de referencia PL-E 12/58.587 PGO, emitido el 4 de junio de 2013.

Consecuentemente, el subapartado 1 del presente analiza la compatibilidad con el PIO/GC de las modificaciones incorporadas en el documento de aprobación inicial del PGO objeto del presente informe, derivadas del citado proceso de información pública y consulta al que estuvo sometido el primer documento de aprobación inicial.

Asimismo, el subapartado 2 del presente apartado analiza el grado de cumplimiento del documento presentado respecto del informe de referencia PL-E 12/58.587 PGO emitido por este Servicio con ocasión de la 1ª aprobación inicial de la Revisión del PGO de Santa María de Guía, con el fin de comprobar el grado de adecuación de los citados cambios respecto del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

### **1. Compatibilidad con el PIO-GC de los cambios introducidos**

#### **a) Compatibilidad con el PIO-GC respecto de los cambios introducidos en los suelos urbanos**

No se producen alteraciones en los suelos urbanos que afecten al modelo de ordenación territorial propuesto en las anteriores fases de tramitación del mismo. Asimismo, los cambios acontecidos entre el anterior documento de aprobación inicial de la Revisión del PGO y la actual aprobación inicial no suponen nuevas incompatibilidades respecto del PIO-GC.

b) Compatibilidad con el PIO-GC respecto de los cambios introducidos en los suelos urbanizables

Sin perjuicio de las modificaciones introducidas en el vigente SUSNO/R2 Finca Clavijo, cabe indicar con carácter general que no se producen alteraciones en los suelos urbanizables que afecten al modelo de ordenación territorial propuesto en las anteriores fases de tramitación del mismo. Asimismo, los cambios acontecidos entre el anterior documento de aprobación inicial de la RPGO y la actual aprobación inicial no suponen nuevas incompatibilidades respecto del PIO/GC.

Respecto de los cambios que afectan al SUSNO/R-2 Finca Clavijo del PGO vigente, y que la Revisión del PGO categorizaba igualmente como sectorizado no ordenado en la fase de aprobación inicial, redelimitándose ahora y ordenándose pormenorizadamente, pasando a SUSO/R-10 en la RPGO objeto del presente informe, no introduce nuevas incompatibilidades respecto de las ya advertidas para este suelo en el informe anterior.

c) Compatibilidad con el PIO-GC respecto de los cambios introducidos en los suelos rústicos

No se producen alteraciones en los suelos rústicos que afecten al modelo de ordenación territorial propuesto en las anteriores fases de tramitación del mismo. Los cambios acontecidos entre el anterior documento de aprobación inicial de la Revisión del PGO y la actual aprobación inicial derivan principalmente de la necesidad de dar cumplimiento a las cuestiones advertidas en los informes de consulta administrativa recibidos.

Se ha procedido a delimitar un nuevo asentamiento rural, el SRAR 24 Hoya del Pedregal Alto, sobre suelo zonificado como Bb1.3, zona en la que el PIO/GC permite la clasificación de suelo rústico de asentamiento rural siempre que se realice de conformidad con lo establecido en su Sección 33 "Residencia".

*Por otro lado, no pueden entenderse como válidas las medidas normativas de minimización del uso de la red viaria incorporadas en el apartado 9 de la Memoria de Ordenación de la Revisión del PGO, ya que las mismas figuran incorporadas únicamente en la Memoria de Ordenación de la Revisión del PGO, por lo que carecen de carácter normativo; ni se incluyen en la Normativa, ni se grafían en los planos de ordenación pormenorizada.*

Se procede a trasladar estas medidas a la Normativa de ordenación pormenorizada, configurándose como medidas particularmente diseñadas para los asentamientos, en virtud de sus características y particularidades individuales.

*Se informa que la compatibilidad con el PIO-GC del asentamiento rural AR-24 Hoya del Pedregal Alto requiere la disposición de medidas que minimicen el uso de la citada carretera por el tráfico de agitación local. Dichas medidas, que en dicho caso se adoptaran, deberán integrarse en el cuerpo normativo del Plan, así como en los planos de ordenación pormenorizada del asentamiento, debiendo figurar específicamente diseñadas para el asentamiento al que correspondan.*

El asentamiento rural Hoya del Pedregal Alto (SRAR 24) se ha delimitado ajustándose estrictamente al perímetro de las edificaciones existentes, conforme al artículo 244.2 y 4 del PIO-GC, en una zona con una topografía con bastante pendiente que no permite la ejecución de un acceso alternativo a dichas edificaciones. Muchas de las edificaciones cuentan con una zona entre la puerta del garaje y la vía, suficiente para garantizar que el vehículo pueda permanecer parado durante las maniobras de acceso y salida del mismo sin interferir en el tráfico de la vía de primer nivel, funcionando a su vez como zona de espera para la incorporación a la vía con buena visibilidad.

## **2. Comprobación de la subsanación de las deficiencias detectadas en el informe referido al documento de aprobación inicial aprobado el 12 de noviembre de 2012**

En el apartado "5.CONCLUSIONES" del informe emitido con fecha 4 de 2013, se condicionó la compatibilidad de la Revisión del PGO con el PIO-GC a la subsanación de las deficiencias en el citado apartado enumeradas, y desarrolladas en el cuerpo del informe.

De otra parte, se establecieron una serie de recomendaciones, referidas a errores o deficiencias cuya subsanación, sin ser materia de compatibilidad con el citado Plan Insular, mejoraría la lectura y comprensión de la RPGO de Guía. En este sentido, cabe indicar al respecto de las recomendaciones establecidas en el referido informe, que han sido tenidas en consideración.

En lo que respecta a las deficiencias enumeradas en el citado apartado 5 del referido informe, y a cuyo cumplimiento se condicionó la compatibilidad de la Revisión del PGO de Guía con el PIO-GC, cabe indicar que no se ha dado cumplimiento a la totalidad de las mismas. Se analiza seguidamente, únicamente aquellas que el informe considera parcialmente subsanadas o no subsanadas.

*1.a. La cantidad de suelo destinado a uso residencial previsto por el PGO presentado no es proporcional a la previsión de crecimiento demográfico establecida en dicho documento, incumplándose así el principio de proporcionalidad señalado en el citado artículo 241 del PIO-GC. La compatibilidad con el PIO-GC en este apartado requiere la adecuación del crecimiento residencial a la demanda residencial efectiva.*

*Cabe señalar que no se ha subsanado la deficiencia detectada, de manera que la cantidad de suelo urbano y urbanizable clasificado por el PGO no se corresponde con la previsión de crecimiento real prevista para el municipio en aplicación de la D67 de la Ley 19/2003, para el año horizonte previsto, incumpliendo por tanto con el criterio de proporcionalidad establecido en el artículo 241.2.2 del PIO/GC. La compatibilidad con el PIO/GC en este apartado requiere la adecuación del crecimiento residencial a la demanda residencial efectiva.*

Para dar cumplimiento a este punto en el documento de "Modificaciones sustanciales de la Revisión del Plan General de ordenación de Santa María de Guía. Adaptación a las Directrices Generales de ordenación y del Turismo de Canarias, e Informe de Sostenibilidad Ambiental", se incluyó en la Memoria de ordenación estructural del PGO, un análisis de justificación de la población prevista y del ritmo de desarrollo de los crecimientos previstos, en base a sus específicas circunstancias, justificando el crecimiento previsible a un periodo correspondiente. Su justificación se incorpora en el punto 8.2.2 de la Memoria de ordenación estructural.

En contestación a este punto se reitera lo justificado, apoyándose dicha justificación en la Directriz 67 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, por cuanto que según dicha Directriz se justificarán los aprovechamientos asignados, en defecto de relacionarlos con el año horizonte fijado, en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado.

El modelo de ordenación proviene del planteado en el PGO vigente, y se adecúa a los requerimientos de la legislación de aplicación que obligó a la Revisión de este PGO vigente.

Como ya se dijo en la Memoria de ordenación estructural, el modelo de suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables del Plan, obedecen al modelo elegido por el PIO-GC para este municipio (SUSO/R-10 Finca Clavijo, SUSO/R-6 Bco. Las Garzas, SUSO/R-5 La Atalaya Becerril) y además, son ámbitos y sectores cuya voluntad principal es la de colmatar

la trama urbana existente (SUSO/R-8 Bco. Guía, SUSO/R-7 San Blas Gallinero y SUSO/R-9 Albercón de la Virgen) o dotar al núcleo de un adecuado borde con el suelo rústico (SUSO/R-1 La Atalaya).

Asimismo, en adecuación a las Directrices de Ordenación se han clasificado sectores en las zonas de medianías que doten a los núcleos rurales de los servicios necesarios para mejorar su calidad de vida y disminuir las necesidades de movilidad (DOG 48.2. a) y DOG 54.3 y 4), como en el caso de los SUSO/R-3 San Juan y SUSO/R-4 La Dehesa.

Además de estos suelos, existen en el territorio sectores de suelo urbanizables clasificados al amparo de las Normas Subsidiarias, que aunque no se ajusten del todo al modelo de ordenación establecido, no es factible su desclasificación por diversas circunstancias, bien porque generarían derechos indemnizatorios para la administración (SUSNO/R-1 Roque Prieto) o bien porque la administración pública local, en el desarrollo de la ejecución del mismo, ha tenido que intervenir de forma activa e invertir con recursos propios (expropiaciones de los suelos de los propietarios no adheridos al sistema de ejecución), por lo que una desclasificación de estos suelos impediría una recuperación del dinero invertido (SUSO/R-2 Los Sauces).

*2.1.a. En consonancia con lo dispuesto en los informes emitidos desde este Servicio ante la aprobación inicial y provisional del vigente PGO, se reitera que la proporción del uso residencial establecida para el Sector SUSNO R-2 es contraria a la actuación 5A1 que el PIO-GC establece para el desarrollo del PTP-14, al entenderse que «...este sector es clave para estructurar y conectar el Área de Centralidad prevista desde el PIO-GC con los sectores situados al norte de la GC-2 y con el actual suelo urbano de Santa María de Guía».*

*Se considera no subsanado, y se informa que la compatibilidad del SUSO R10 "Finca Clavijo" con el PIO-GC, requiere del establecimiento de un número máximo de 667 viviendas, y de una superficie mínima para uso terciario de 18.000 m<sup>2</sup>c, a los efectos de asumir los parámetros urbanísticos establecidos por el documento de aprobación provisional del PTP-14, establecidos al objeto de propiciar un ámbito de centralidad en este ámbito en cumplimiento de la directriz 5A1 del PIO-GC.*

En cumplimiento de la actuación 5A1 del PIO-GC y de lo establecido, hasta estos momentos por el PTP-14 en trámite, en cuanto a las dos deficiencias advertidas, la falta de correspondencia del número de viviendas establecido y de una superficie mínima para uso terciario, hemos de aclarar que la ordenación pormenorizada del Sector, llamado actualmente SUSO R10 Finca Clavijo, en contra de la lectura e interpretación de la ficha realizada por el informe de la Oficina de Planeamiento del Cabildo, mejora sustancialmente las previsiones del documento que hasta ahora se estaba tramitando del PTP-14, en la "cualificación" del Uso Terciario dentro del Sector.

El sector SUSO-R 10 Finca Clavijo, una vez ordenado directamente por el PGO, y en su intento de adaptarse al documento de aprobación provisional del PTP-14, ha previsto tres parcelas con uso terciario, dos calificadas como Sistema General y destinadas a la implantación de un mercado agrícola, actualmente en ejecución, de 4.300 m<sup>2</sup>c y 819,27 m<sup>2</sup>c respectivamente; y una tercera, destinada a un gran equipamiento comercial de 13.000 m<sup>2</sup>c. En consecuencia, la totalidad de superficie construida destinada a usos terciarios en este sector asciende a la cantidad de 18.119,27 m<sup>2</sup>c, llegando al mínimo establecido en el citado Plan Territorial, por lo que se considera que cumple con esta determinación.

La propuesta actual tiene mayor grado de concentración en parcelas de uso exclusivo (no en locales en planta baja en tipología de uso residencial, como se preveía anteriormente), ligadas al entorno del desarrollo actual del Mercado Agrícola Comarcal, motor de la

actuación, que en total consumen aún más superficie construida terciaria en ese uso, como se ha dicho, más cualificado que el planteamiento de las anteriores determinaciones del PGO/2005 del que el PTP-14 tomó los datos.

Respecto al número de viviendas establecido en el citado sector, hay que aclarar que el número estimado máximo de viviendas se establece en 577 viviendas, de las cuales 173 son en régimen de protección y el resto, lo que supone unas 404 viviendas, libres. Es un error suponer que el número máximo de viviendas en este sector es la suma de 577 más 173. Los cuadros que se incorporan en la memoria de ordenación siempre reflejan como número de viviendas previstas en este sector las 577 viviendas y no las 750 viviendas que se desprende del comentario de este informe.

La comparativa es clara:

	Revisión PGO	PTP-14
Nº viviendas estimada	577 *	667 (Pg 34 mem.PTP)
Superficie terciaria del Sector	18.119,27m <sup>2</sup> c **	10.000 m <sup>2</sup> c (Pg 34 mem.PTP)

\* Las viviendas totales son 577. Dentro de este cómputo se encuentran las 173 viviendas de VPO, pues se ha interpretado que las de VPO son a añadir. La razón del por qué se ha reducido el número de viviendas es porque, como se ha dicho, los usos terciarios ocupan suelo en exclusividad. Anteriormente los usos terciarios ocupaban los bajos de las viviendas.

\*\*Los 18.119,27 m<sup>2</sup>c de uso terciario se deducen del cuadro de la pg 39 de la ficha:

EQ CM.....	13,000m <sup>2</sup> c
SG Mercado Agrícola.....	4,300m <sup>2</sup> c
Anexo Mercado Agrícola.....	819,27m <sup>2</sup> c
TOTAL.....	18.119,27m <sup>2</sup> c

Dado que se ha modificado y mejorado la respuesta territorial en su adaptación al PTP-14 de la Ordenación Pormenorizada realizada en el propio PGO, se ha modificado la ficha de ordenación del Sector con las nuevas determinaciones. Se ha cursado asimismo, oficio y se ha comunicado a la Oficina de Planeamiento Territorial del Cabildo de Gran Canaria para que lo considere dentro del trámite del PTP-14.

**2.1.b.** *La implantación del uso turístico ocupando la totalidad de la parte trasera del núcleo urbano de San Felipe vulnera el área de oportunidad para la implantación de residencia permanente establecido por el PIO-GC e hipoteca la consecución de uno de los objetivos propios del PTP-15 resultando, por tanto, incompatible con el PIO-GC.*

*Por más que la RPGO condicione la ejecución de las determinaciones de ordenación turística en este suelo a la hipotética situación de que el PTE-37 prevea el citado uso turístico para este suelo vía PAT, el mismo está reservado por el PTP-15 para uso de residencia permanente, al objeto del realojo derivado de la eliminación de las viviendas del frente litoral. Por lo que, aún dándose la hipotética circunstancia, la disposición de uso turístico en el suelo descrito continúa hipotecando los objetivos señalados por el PTP-15 para este suelo, aún cuando se matice que el citado uso se desarrollará garantizando el realojo de los vecinos que estuviera previsto.*

*A todo ello hay que añadir, como ya se dijera en el informe de referencia PL-E 12/58.537 PGO, que la implantación de productos turísticos en la ZTLN, distintos del turismo de interior, requiere su previa regulación por el PTE-37 y su implantación sobre suelo urbanizable. Por consiguiente, la clase de suelo en la que se pretende ubicar, resulta también incompatible con el PIO-GC. Todo ello sin entrar a valorar la idoneidad de la figura del Proyecto de Actuación Territorial para regular el contenido pormenorizado del PGO.*

*Por todo lo anterior, se considera no subsanada la deficiencia detectada, reiterándose lo informado.*

Hay que aclarar que el Anexo I de la Normativa de ordenación estructural “*Determinaciones básicas para el uso turístico alojativo en el suelo rústico de protección territorial de San Felipe*”, recoge condiciones a los Proyectos de actuación territorial de carácter turístico, sólo y exclusivamente en el caso de que se propusiesen, y siempre que se aprobase previamente el PTE-37, por cuanto que este instrumento territorial sería el encargado de regular la capacidad alojativa definitiva y la condiciones de usos, calidad e implantación.

Por ello, no debe entenderse como una regulación de los PAT, que son actuaciones excepcionales, ni menos aún una implantación de usos turísticos en el suelo rústico de San Felipe.

No obstante, y para evitar dudas sobre las verdaderas intenciones del Plan General en ese suelo, que es preservarlo para la implantación del modelo territorial que resulte, se elimina la ficha de determinaciones básicas para los usos alojativos que se pretenden desarrollar por Proyecto de Actuación Territorial, con carácter excepcional, en San Felipe, debido a que podría entenderse como una regulación.

En cuanto a las actuaciones, tanto residenciales de reubicación, como de otro tipo que prevea el PTP-15, hay que decir, en primer lugar, que todas y cada una de las propuestas del PTP-15 en San Felipe fueron hechas anteriormente por el propio Ayuntamiento de Santa María de Guía, y pueden verse reflejadas en el PGO vigente de 2005. Sin embargo, no pudieron ser desarrolladas, por ser operaciones insulares que necesitaban de la colaboración técnico - económica de todas las administraciones públicas, incluido el Cabildo.

Dado que estas administraciones públicas no participaron en su desarrollo, debido a la crisis económica y a la falta de inversiones estatales, esta Revisión del PGO está a la espera finalmente de la aprobación del PTP-15, para posteriormente adaptarse a lo propuesto, pues en este instrumento es de suponer que están solucionadas las herramientas de gestión económica para poder materializar las actuaciones en la costa, al ser operaciones estratégicas de carácter insular que el Plan General no puede abordar de forma independiente.

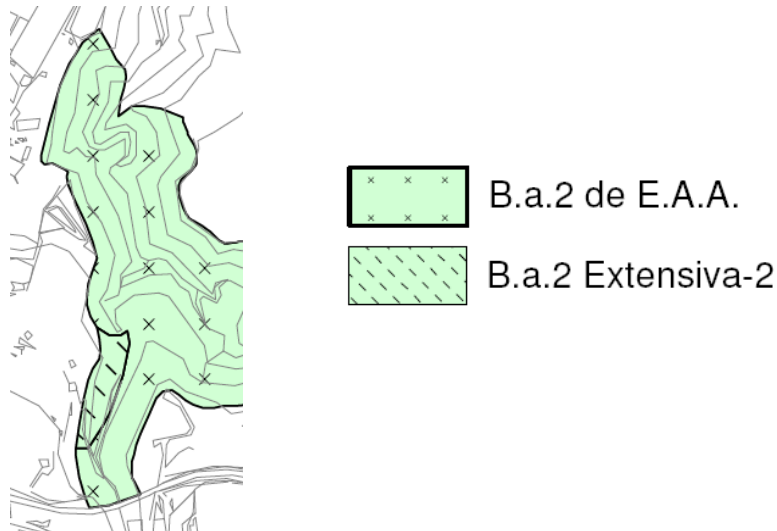
**2.1.d.** *La compatibilidad respecto del SRPA-1 entre ambas regulaciones de usos, PGO y PTE-9, requeriría la adecuación de la totalidad de esta categoría de suelo rústico a lo señalado en el artículo 59 de la normativa del citado Plan Territorial o, en su defecto, la inclusión de una nueva categoría de SRPA que incluyera únicamente el ámbito señalado en la figura tres del presente informe, estableciéndose, además, un régimen de usos compatible con el artículo 59 de la Normativa del PTE-9.*

*Se observa que parte del ámbito afectado por la zona Ba2 extensiva del PTE-9 ha sido recategorizado, incluyéndolo en la categoría de SRPN-2, a los efectos de evitar su incompatibilidad con la normativa del PTE-9.*

*No obstante, tal como se observa en la Figura 4, existe una porción de suelo zonificado como Ba2 extensiva por el PTE9, que aún figura como SRPA-1.*

Por todo ello, no se ha subsanado, y consecuentemente, se reitera lo informado.

En base al plano de categorías agrarias en zonas Ba1, Ba2 y Bb4 del PIO-GC, plano del PTE-9, se observa que en el ámbito confluyen las categorías agrarias de Ba2 de escasa actividad agraria y Ba2 extensiva-2, tal como se refleja en el gráfico siguiente.



En aplicación de lo dispuesto en el artículo 18.7 de la Normativa del PTE-9, se podrá categorizar como suelo rústico de protección agraria en las categorías rural y extensiva en zona Ba2.

No obstante, el Plan General justifica en la Memoria de ordenación estructural, que *“Tras la información pública que siguió a la aprobación inicial del documento del Plan General, se hizo necesario ahondar aún más en la categorización, perfilando la asimilación de estas categorías agrarias del Plan Territorial con el suelo rústico, en general, y con el de protección paisajística del PGO, en particular, sobre todo en el SRPP4 del documento de aprobación inicial, por cuanto que al contemplar esta categoría ámbitos de EAA junto con otras categorías agrarias de Ba2, estaba restando potencial a algunas parcelas agrícolas existentes que no poseen la limitación de estar en ámbitos de escasa actividad agraria.*

*Por ello, se unifica el SRPP4 que coincide con Ba2 de EAA con el SRPP2, todos ellos, ámbitos de escasa actividad agraria, por cuanto que en ellos no se identifican usos ni potencialidades agrarias destacables, sin perjuicio de que en ellos existan parcelas agrícolas y actividades agrarias de pequeña dimensión. Se logra con ello acotar esta categoría, y coadyuvar al objetivo de la misma, de mantener el paisaje tradicional, tanto agrario como ganadero, al incluirse ahora en el SRPP2 el área de localización de las principales explotaciones de producción quesera de la denominación de origen del queso flor de Guía.*

*El resto del SRPP4 categorizado en la aprobación inicial del PGO, que no se corresponde con ámbitos de escasa actividad agraria, se mantiene como SRPP4, con la diferencia de que se corresponde con la zona Ba2 extensiva-2 del PTEA. Constituyen pequeños enclaves situados en zonas de pendientes moderadas en los que existe una agrupación de parcelas de cierta entidad, pero localizadas en un ámbito homogéneo natural”.*

Por ello, se ha ajustado la categorización del plano de ordenación estructural OE.1 del Plan General de ordenación, de manera que se categorice como suelo rústico de protección

natural el ámbito correspondiente a la categoría agraria Ba2 de escasa actividad agraria del PTE-9, y como suelo rústico de protección paisajística 4 el ámbito de Ba2 extensiva del PTE-9.

**2.1.e.** *Sin menoscabo de lo señalado a este respecto en el apartado que analiza la compatibilidad del PGO con la "Sección 31. Turismo" del PIO-GC, la implantación turística dentro del Suelo Rústico de Protección Territorial de San Felipe, en cualquiera de sus modalidades, requiere su inclusión en el Plan Territorial Especial 37 y resultar compatible con la acción 6A1 prevista por el PIO-GC para el PTP-15. Por tanto, el Plan General de Ordenación objeto de este informe deberá suprimir las referencias al mismo y, concretamente, las señaladas en el Anexo I a la Normativa de Ordenación Estructural del documento presentado, así como disponer en su cuerpo normativo la limitación referida. Asimismo, y en consonancia con lo señalado en el apartado 4.2.1.5.C de este informe relativo al "Área de oportunidad. Desarrollo de residencia permanente" y lo dispuesto respecto de la actuación turística en el informe PIÓ 08.03, frente al desarrollo turístico deberá primarse la disposición de nuevo suelo residencial para «...la relocalización de las viviendas situadas en la primera línea de costa, y siempre de acuerdo con las directrices y determinaciones del Plan Insular y teniendo especial cuidado en la elección de las tipologías edificatorias en relación a minorar el impacto visual del conjunto desde sus diferentes perspectivas »*

*Se remiten las consideraciones a lo establecido en el epígrafe b de este mismo apartado, y consecuentemente, se da por no subsanada la deficiencia detectada, reiterándose lo informado.*

Se remite la justificación a lo dispuesto en el epígrafe b de este mismo apartado.

**2.1.f.** *La compatibilidad con el PIO-GC respecto de los ejes verdes estructurantes requerirá la incorporación, en la ficha de ordenación del SUSNO R-2, de las determinaciones precisas para la implantación de un Eje Verde Estructurante que atraviese el sector en dirección Este-Oeste y conecte el ámbito de suelo urbano consolidado denominado como SUCU 1.3 con el vial que limita a naciente el SUSNO R-2. Todo ello en los términos señalados por el artículo 252 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.*

*Si bien se establece en el Anexo II de la Memoria de Ordenación Estructural del PGO que «...se redactará de manera que quede clara esta intencionalidad», se observa, tal como queda reflejado en la Figura 6, que continúa sin incorporarse, en la ficha de ordenación del SUSO/R10, las determinaciones precisas para la implantación de un Eje Verde Estructurante que atraviese el sector en dirección Este-Oeste y conecte el ámbito de suelo urbano consolidado denominado como SUCU 1.3 con el vial que limita a naciente el SUSNO R-2.*

*Por todo ello, no se ha subsanado, y consecuentemente, se reitera lo informado.*

En la ficha del sector del Anexo IV, que salió a información pública en el documento aprobado por el Pleno de 26 de mayo de 2014 (BOP nº 69, de 28 de mayo de 2014), se incorporó la determinación de establecer una vía de ronda arbolada que conecta el vial que limita al naciente del SUSO R-10 con el SUCU 1.3. Asimismo, la ordenación pormenorizada incorporada en el plan para este sector, ha cumplido con esta determinación al establecer una amplia vía arbolada que conecta ambos suelos, por lo que se entiende que el PGO cumple con esta exigencia establecida en el PIO-GC.

**2.1.g.** *La implantación de un producto turístico en el Suelo Rústico de Protección Territorial de San Felipe incumple la disposición del PIO-GC de destinar parte de ese espacio para la implantación de un área de residencia permanente vinculada a la reubicación de las*

viviendas afectadas por la Ley de Costas y otras previsiones del PIO-GC como la acción 6A1.

Se remiten las observaciones a las establecidas en el epígrafe b del apartado 4.2.2 del presente informe, y consecuentemente, se da por no subsanada la deficiencia advertida.

Sobre este extremo se ha contestado en los puntos 2.1.b y 2.1.e del presente informe.

**3.2.a.** Se debe ajustar el límite del vigente suelo urbano "SUC-2.2 La Atalaya-Becerril", en el entorno señalado en la figura número cuatro, a la zona D.3 del PIO-GC, excluyendo de esta clasificación el espacio afectado por la zona Ba.2, todo ello por resultar incompatible con lo dispuesto en el apartado 5 de su artículo 30.

El ámbito destinado a espacio libre público en la categoría de área ajardinada no reúne las condiciones ni superficiales ni topográficas para servir de soporte al citado uso, quedando además como un espacio residual en las traseras de la edificación.

Por todo ello, no se ha subsanado, y se reitera lo informado.

En cumplimiento de lo dispuesto anteriormente, se modifican los límites del suelo urbano del núcleo de la Atalaya excluyendo los suelos zonificados como Ba2, calificados por el PGO vigente como espacios libres y pasándolos a suelo rústico. Consecuentemente, se modificarán los límites del ámbito remitido a PERI de la Atalaya.

El régimen de usos de esta zona que se excluye del PERI de la Atalaya se sujetará a lo dispuesto para la categoría de suelo rústico que le establezca el Plan General.

**3.3.a.** Se debe desclasificar como Suelo Urbanizable la parte del sector SUSO R1 afectada por la zona Bb.1.1 del Plan Insular, al resultar incompatible su clasificación como urbanizable con lo señalado en el artículo 33 del PIO-GC.

Tal como se puede observar en la Figura 11, el suelo correspondiente a la citada UALA2, se observa que únicamente se ha realizado un trazado previo de vías, consistente en la eliminación de tierra, sin que exista siquiera pavimentación de calzada, no existiendo inconveniente alguno para la restauración del orden perturbado.

En segundo lugar, cabe indicar que no ha lugar a la aplicación de la excepcionalidad prevista en el artículo 33.5.a del PIO/GC, en tanto dicha excepcionalidad está prevista para suelos destinados a usos turísticos.

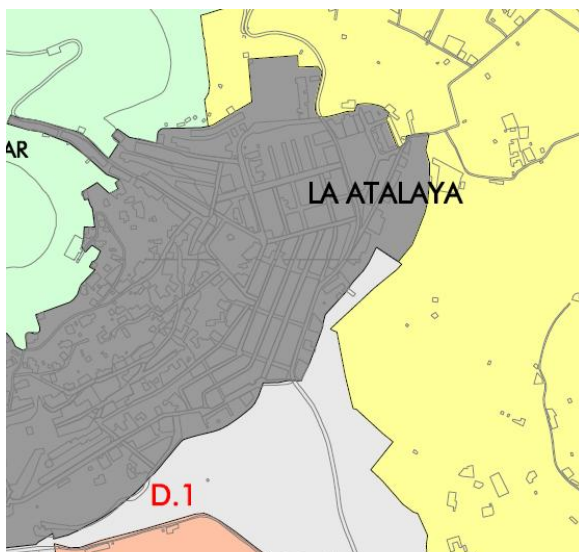
Por todo lo anterior, no se ha subsanado, por lo que se reitera lo informado.

En este punto, se reitera la justificación que se realizó en la fase anterior del documento:

“El suelo urbanizable denominado por la Revisión del PGO como SUSO/R-1, se corresponde con la unidad de actuación UALA-2 del antiguo SUR2 del vigente PGO del 2005. Este suelo urbanizable SUR2, se dividía en dos unidades de actuación, la UALA1 y la UALA2.

Ambas unidades de actuación ocupaban zonas Bb1 del PIO-GC, no obstante el PIO-GC en su Disposición Transitoria Primera, punto 3, establecía que aquellos planes que a la entrada en vigor del PIO-GC (que fue el 12 de junio de 2004), hubieran alcanzado su aprobación provisional podían continuar con su tramitación, siendo este el caso del vigente PGO, cuya aprobación provisional fue el 4 de febrero de 2003. En consecuencia, el SUR2 no tenía ningún impedimento legal que imposibilitara su ejecución, así pues la UALA1 fue efectivamente urbanizada, de conformidad con las determinaciones del PGO del 2005, y por

tanto este PGO la ha incluido en la clase y categoría de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización. Sin embargo, la UALA2 aunque inició su ejecución mediante la aprobación de sus instrumentos de gestión (proyecto de compensación) y urbanización y correspondiente inicio de la ejecución material de las obras, ésta se vio paralizada por aplicación de la sentencia que anulaba dicho proyecto de compensación. No obstante, el nivel de obras ejecutadas en la unidad, fue suficiente para modificar sustancialmente las características originales del suelo, al haber eliminado totalmente las tierras de cultivo y al haber trazado lo que debían ser las vías urbanas de la unidad. Por tanto la unidad UALA2 actualmente carece de los valores que hicieron que el PIO-GC la calificara como Bb1. A esta circunstancia hay que añadirle además, que una parte de la unidad está calificada como D.1. En conclusión, nos encontramos ante una pieza que por aplicación y ejecución del planeamiento en vigor, más que entenderse como una ocupación de la vega agrícola de Guía, debe entenderse como una pieza de completamiento urbano o de borde al ser limítrofe con el suelo urbano.



Plano de zonificación del PIO-GC

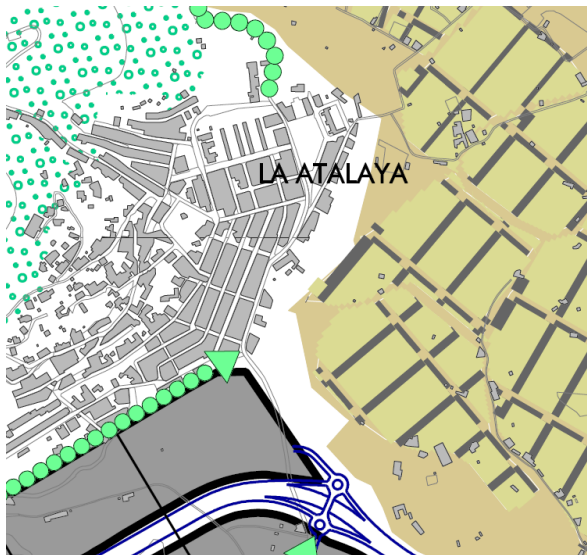


Ortofoto del SUSO R-1



Estado actual del SUSOR/1

Otro factor a tener en cuenta es la importancia de esta pieza para la ordenación del núcleo de la Atalaya, ya que por un lado se propone una vía de ronda, que continuando con la que el PIO-GC establece para el sector SUSO/R-5 como “Eje verde estructurante”, servirá de acceso a la zona dotacional que se propone en el límite noroeste del núcleo, y por otro lado, soluciona el problema de la fachada hacia el suelo rústico al proponer una adecuada resolución de las mismas, que a día de hoy se conforman por traseras de edificaciones y medianeras vistas.



**Plano de Acciones Estructurantes y Directrices al Planeamiento Urbanístico**

**Plano de Usos y tipologías del PGO**

Por último el Artículo 33.5.a del PIO-GC establece una excepcionalidad respecto a la posibilidad de clasificar suelo urbanizable en la zona Bb1, tal como se transcribe a continuación.

**Artículo 33.5.a** No se admite la clasificación de Suelo Urbanizable, **salvo y excepcionalmente**, en la Zona Turística Litoral del Noroeste, para uso turístico previa regulación por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la Costa Norte y, **en ámbitos limítrofes con suelos urbanos o urbanizables o con zonas Bb3.**

Es por ello y por todo lo expuesto, que entendemos que la clasificación de este suelo como urbanizable no representa una incompatibilidad manifiesta con el PIO-GC, sino que se encuadra dentro de sus excepciones”.

Además, se transcribe lo dispuesto en el Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial respecto a “Cuestiones planteadas por otros informes sectoriales” (Acuerdo de COTMAC de 22 de diciembre de 2014):

“Tal y como se justifica en la contestación a este punto en el Anexo II, este suelo proviene del suelo urbanizable SUR2 del vigente PGO, estando una parte ya ejecutada, por ello, se clasifica como SUCU-2.4 La Atalaya 2, y otra parte que, si bien inició su ejecución, ésta se vio paralizada por la aplicación de la sentencia que anulaba el proyecto de compensación, por tanto se clasifica como SUSO/R1. No obstante, el suelo se transformó perdiendo los valores originales del mismo, por ello, debe entenderse como una pieza de borde del suelo urbano totalmente transformada.

Por otro lado, de la lectura del art. 33.5.a del PIOGC se considera que este suelo responde al criterio de excepcionalidad que en el mismo se establece, por lo que no se considera que sea incompatible con el PIOGC. Para una mayor comprensión de este extremo se transcribe el citado artículo:

*Artículo 33.5.a No se admite la clasificación de Suelo Urbanizable, salvo y excepcionalmente, en la Zona Turística Litoral del Noroeste, para uso turístico previa regulación por el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la Costa Norte y, en ámbitos limítrofes con suelos urbanos o urbanizables o con zonas Bb3.”*

**3.4.a.** Sin menoscabo de lo señalado en el análisis de compatibilidad de este informe respecto de la "Sección 33. Residencia" del PIO-GC para cada uno de los asentamientos agrícolas, los ámbitos afectados por la zona Ba.2 del PIO-GC incluidos en los asentamientos agrícolas de Ingenio Blanco (SRAA-1), Santa Inés (SRAA-4), Montaña de Guía (SRAA-10) y Calabozo (SRAA-11), son incompatibles con el citado PIO-GC al resultar contrarios a lo dispuesto en el artículo 30.5.b de su Normativa. La compatibilidad de estos asentamientos requerirá la descategorización de los ámbitos afectados por la mencionada zona Ba.2.

Analizada la documentación, se considera que los ámbitos de suelo de los asentamientos agrícolas de Montaña de Guía y de Ingenio Blanco que invaden zona Ba2 son efectivamente mínimos, y prácticamente inapreciables. No obstante, los ámbitos de suelo de los asentamientos agrícolas de "Santa Inés (SRAA 4) y de "Calabozo" (SRAR-11) afectados por zona Ba2 no se consideran "mínimos" y deberán ser descategorizados de conformidad con el artículo 30.5.b.

Por todo ello, se considera parcialmente subsanado

Después de estudiar los casos planteados se procede a:

- En el caso de Santa Inés, dejar fuera del asentamiento toda el área afectada por la zonificación Ba.2.
- En el caso de El Calabozo, se deja la superficie mínima para que la parcela pueda tener la parcela homogénea establecida en ese asentamiento, que es de seis mil quinientos metros. El resto del Ba.2 se desclasifica como asentamiento agrícola. Se considera que la pequeña parte que se ve afectada, es un ajuste de borde para dar cumplimiento a las determinaciones de los artículos 243 y 245 del Plan Insular de ordenación de Gran Canaria.

**3.5.a.** Se recomienda completar la pormenorización de aquellos usos contrarios a la finalidad de protección de cada categoría, pormenorizando los usos prohibidos expresamente para evitar incertidumbres en la regulación del suelo rústico.

Se considera no subsanado y se reitera lo informado. Asimismo, deberá volver a incorporarse en el régimen de usos prohibidos del SRAA, la prohibición expresa de nuevas construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter residencial que no estén vinculadas a fincas agrícolas en explotación, y que no sean aisladas.

Respecto de la pormenorización de los usos prohibidos, por una parte, se completan o especifican los usos prohibidos de aquellas categorías en que se establecían como tales, únicamente "los restantes". Además, se establece en el artículo 52 de la Normativa de ordenación estructural un nuevo apartado, para el caso de aquellos usos o actos de ejecución no contemplados en el Plan General, pero que sí lo estuvieran en el Plan Insular o en el Plan Territorial agropecuario, pudiéndose autorizar los mismos, con la intensidad y nivel de alcance que tengan estos usos o actos de ejecución, en estos instrumentos.

Con ambas medidas se pretende evitar las posibles incertidumbres en suelo rústico que apunta esta recomendación.

Respecto al segundo punto de este apartado 3.5.a., se incorpora en el régimen de usos prohibidos del SRAA la prohibición expresa apuntada.

**3.5.b.** *Se recomienda la realización de un estudio más detallado que determine los usos prohibidos para cada una de las categorías de suelo, intentando, en la medida de lo posible, abarcar el máximo número de estos usos que sean contrarios a la finalidad de protección de cada categoría de suelo rústico. Todo ello teniendo en cuenta que con la nueva legislación sobrevenida cualquier uso no contemplado como permitido, pero que no esté expresamente prohibido, puede considerarse como un uso admisible en el territorio.*

Se remiten las observaciones a las realizadas en el epígrafe anterior.

**3.5.i.** *La normativa establecida por el PGO para el SRPAG-1 en su artículo 63 es incompatible con el PIO-GC, en tanto que ha de aplicarse la compatibilidad con la zona más restrictiva, Ba.2, de cuantas incorporan esta subcategoría de suelo. Con el fin de solventar la incompatibilidad manifestada se recomienda incluir una nueva subcategoría de SRPAG que incorpore únicamente las zonas Ba.2 del PIO-GC estableciendo un régimen específico de usos diferenciado para esa nueva subcategoría, o clasificar dichas zonas como alguna de las categorías de SRPP que permita los usos agrícolas existentes.*

*No obstante, tal como se observa en la Figura 14, aún quedan algunos pequeños ámbitos de zona Ba2 incluida en esta categoría, y que, consecuentemente, deberán adscribirse a SRPP.*

*Por todo ello, se considera parcialmente subsanado, y se reitera lo informado.*

Se ha solucionado este extremo, clasificando la bolsa de Ba2 que se habían incluido en el SRPAG en otra categoría de suelo rústico, de manera que no se condicione el desarrollo agrícola por una zonificación que restrinja los usos y actos de ejecución compatibles.

**4.3.a.** *Se debe ampliar la servidumbre de tránsito establecida por la Ley de Costas en el suelo urbanizable y en el suelo rústico hasta los doce metros, la cual se ordenará como suelo de sistema general adscrito al sector correspondiente en el primer caso, y se expropiará en el segundo caso, cuando se considere necesario. Igualmente, se deberá prohibir el uso industrial en todas las zonas del municipio que se ubiquen en los primeros cien metros de la zona de afección y así deberá quedar regulado en el "Capítulo III. Régimen de las Categorías de Suelo Rústico" de la Normativa de Ordenación Estructural del documento presentado así como en los distintos ámbitos de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.*

*Se considera subsanado, sin perjuicio de que, en cualquier caso, deberá incluirse en la Normativa, Título VI "Disposiciones comunes a todas las clases de suelo, Capítulo I. "Régimen aplicable a los Bienes de Dominio Público", Sección 1º "Bienes de dominio Público Marítimo Terrestre", la prohibición expresa a la implantación de uso industrial en cualquier clase de suelo a menos de 100 metros de la zona de afección.*

Se incorpora a la Normativa de ordenación estructural lo solicitado respecto de la prohibición a la implantación de uso industrial a menos de 100 metros de la zona de afección.

**5.4.a.** *El establecimiento de zonas de acampada como uso autorizado en el suelo rústico sin mayores limitaciones que las de su ubicación en determinados tipos de suelo rústico es incompatible con la Sección 30 del PIO-GC. La compatibilidad de este tipo de usos estará condicionada al establecimiento de los requisitos mínimos de ordenación y ubicación*

señalados en el artículo 201 del PIO-GC así como a la titularidad pública de la instalación, esto último hasta que se produzca la entrada en vigor del PTE-30 y en los términos por él establecidos al efecto.

No obstante, cabe la posibilidad de que lo que ha pretendido regular el PGO en estos suelos rústicos no haya sido las áreas de acampada propiamente dichas (con capacidad para más de diez 10 personas, dotado y acondicionado para su ocupación temporal mediante albergues móviles y desmontables que, siendo de titularidad y explotación única, ofrece sus servicios en régimen de libre concurrencia mediante el pago de precio a todos los que deseen disfrutar de la naturaleza y del ocio al aire libre), sino la acampada realizada en travesías o la acampada reducida, la cual puede realizarse de modo compatible con el PIO/GC, y en cuyo caso deberá precisarse dicho extremo en la normativa.

Por todo lo anterior, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, y a cuyos efectos deberá aportarse justificación expresa, se considera no subsanado, y consecuentemente, se reitera lo informado.

Se modifica este extremo conforme a lo establecido en este punto del informe.

**5.5.a.** La implantación de productos turísticos, distintos del turismo de interior, requiere su previa regulación por el PTE-37 y su implantación sobre suelo urbanizable. Por consiguiente, el establecimiento de determinaciones concretas de implantación en el núcleo de San Felipe, así como la clase de suelo en la que se pretende ubicar, son incompatibles con el PIO-GC, en los términos expuestos tanto en el apartado 4.5.4 del presente informe como en el que desarrolla la compatibilidad del documento presentado con el PTE-37 (apartado 4.2.1.4). Todo ello sin entrar a valorar la idoneidad de la figura del Proyecto de Actuación Territorial para regular el contenido pormenorizado del PGO.

Se remiten las consideraciones a lo establecido en los epígrafes a y e del apartado 4.2.2 del presente informe, y consecuentemente se considera no subsanada la deficiencia advertida, reiterándose lo informado.

Se remite la justificación a lo establecido en el punto 2.1.b del presente informe.

**5.5.b.** Se debe limitar la ubicación de Turismo Rural (Casa Rural y Hotel Rural) al Ámbito de Turismo de Interior o, en caso contrario, establecer desde el PGO la ordenación conforme a los criterios señalados en este apartado, que se resumen en la delimitación de áreas homogéneas y concretas del territorio donde se permita la ubicación de este tipo de emplazamientos fuera de la ZTL, con una densidad máxima de 4 plazas por hectárea, y justificando tal delimitación «...en función de los objetivos de recuperación del patrimonio arquitectónico y etnográfico local, y en la recuperación socioeconómica y de inserción funcional de dichos recursos en el modelo de ordenación municipal»; la elaboración de un censo de viviendas susceptible de albergar Turismo Rural, y la inclusión en la normativa de los requisitos formales y de ubicación establecidos en el artículo 229 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Cabe reiterar que, analizada la normativa de ordenación estructural de la actual aprobación inicial de la RPGO objeto del presente informe, continúa permitiéndose la implantación de turismo rural en los siguientes suelos rústicos: SRPN-1 (art. 56.5.i), SRPP-2 (art. 59.3.s), SRPP-3 (art. 60.3.n), SRPP-4 (art. 61.3.), SRPA-1 (art.64.4.s), y SRPA-2 (art. 65.3.r), muchos de los cuales abarcan superficies no Incluidas en áreas de Turismo de Interior, y que además figuran dentro de la ZTLN.

La ubicación de Turismo Rural fuera de las áreas homogéneas de Turismo de interior definidas por el PIO-GC requiere la delimitación de áreas homogéneas y concretas del

*territorio fuera de la ZTL, con una densidad máxima de 4 plazas por hectárea, y justificando tal delimitación "... en función de los objetivos de recuperación del patrimonio arquitectónico y etnográfico local, y en la recuperación socioeconómica y de inserción funcional de dichos recursos en el modelo de ordenación municipal", la elaboración de un censo de viviendas susceptibles de albergar Turismo Rural, y la inclusión en la normativa de los requisitos formales y de ubicación establecidos en el artículo 229 del PIO-GC.*

Se ha procedido a regular en la Normativa del PGO, el turismo rural en el municipio conforme a lo dispuesto en el informe, justificándose en función de los objetivos expuestos en la Memoria de ordenación estructural.

**5.6.a.** *Se debe adecuar tanto los suelos urbanos como los asentamientos rurales y los asentamientos agrícolas afectados por alguno de los Sistemas Territoriales descritos, éstos dos últimos en lo que a parámetros de parcela mínima y superficie edificada se refiere, a las recomendaciones establecidas por el PIO-GC para ellos o, en su defecto, justificar el no cumplimiento de la citada recomendación. En desarrollo de lo anterior, el PGO deberá establecer criterios de tratamiento de fachada hacia suelo rústico en los suelos urbanos de Anzo, Farailaga, El Palmital y Casas de Aguilar; limitar la parcela mínima edificable a 5.000 m<sup>2</sup> en la totalidad de los Asentamientos Agrícolas, y de 2.000 m<sup>2</sup> en los Asentamientos Rurales AR-2 "Carne del Agua", AR-5 "La Chaparra", AR-6 "Cercado del Merino", AR-8 "Santa Inés", AR-9 "Paso María de los Santos", AR-10 "Los Gramales", AR-11 "El Palmital - Lomo Las Zarzas", AR-12 "Los Castillejos", AR-13 "Palmital Alto", AR-14 "La Peñilla", AR-19 "Lomo Betancor", AR-20 "Hoya del Pedregal" y el AR-21 "Lomo el Pino. Asimismo, deberá limitar la edificabilidad máxima por parcela a 120 m<sup>2</sup> para los asentamientos rurales afectados por el STD-2 y el STD-27.*

*En lo que respecta a la necesidad de establecer criterios de tratamiento de fachada hacia suelo rústico en los suelos urbanos de Anzo, Farailaga, El Palmital y Casas de Aguilar, cabe indicar no se observa dificultad alguna en la aplicación de dichos criterios de tratamiento de fachada para los suelos citados, por lo que deberá asumirse la citada Recomendación, o en su caso, justificar su no asunción.*

*Por todo ello, se considera parcialmente subsanado.*

Respecto a las dimensiones mínimas de parcela y la edificabilidad máxima, lo que establece la ficha de los correspondientes STD es una recomendación, a la cual no podemos atender, ya que los asentamientos recogidos en este documento provienen en su mayoría del planeamiento vigente municipal por reconocimiento de una realidad existente. En la introducción de los anexos III y IV de la Normativa de Ordenación Estructural se expone de donde provienen y como se realiza el establecimiento de la parcela mínima, respetando las preexistencias. Además, cada uno de ellos cumple con las condiciones establecidas en este Plan Insular, artículos 243, 244 y 245, para ser reconocidos como tal. Por ello, si intentamos dar cumplimiento a todas las recomendaciones respecto a los STD acabaríamos incumpliendo alguno de los demás artículos o dejando todas las edificaciones existentes fuera de ordenación.

Para dar cumplimiento a la necesidad de establecer criterios de tratamiento de fachada hacia suelo rústico en los suelos urbanos de Anzo, Farailaga, El Palmital y Casas de Aguilar, se crea un Título nuevo (Título XIII) en la Normativa de ordenación pormenorizada.

**5.6.b.** *Se debe incluir gráfica y expresamente en la ordenación de los Asentamientos Rurales el trazado y regulación del viario interior así como el estudio pormenorizado de sus bordes, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 243 de la normativa del PIO-GC. Igualmente, se señala que la normativa del PGO deberá establecer de manera*

*expresa la prohibición de abrir nuevas vías en los asentamientos rurales distintas de las dispuestas por el PGO, así como prohibir la edificación de parcelas que no dan frente a algún viario del citado asentamiento.*

*No se ha modificado el documento en los términos señalados en el párrafo anterior, sin que haya sido aportada justificación alguna a tales efectos, por lo que se considera no subsanado y se reitera lo informado.*

Se introducen en la Normativa de ordenación estructural, en el artículo de regulación de los usos en suelo rústico de asentamiento rural, las prohibiciones apuntadas en este punto.

Se realizan los cambios conforme a los esquemas de sección propuestos, y se incorpora dicha ordenación grafiada en los planos OP.2, añadiendo también la jerarquización del viario de cada uno de los asentamientos.

**5.6.c.** *Se debe eliminar, para los asentamientos rurales, la posibilidad de ejecutar edificaciones ubicadas en parcelas cuyo acceso se realice a través de vías estructurantes, y concretamente, a través de la GC-700, salvo que se den las condiciones establecidas en el artículo 243.1.d relativas a la previsión y ejecución de nuevo viario secundario que minimice el tráfico del viario estructurante por los residentes del asentamiento.*

*No se ha subsanado, por lo que se reitera lo informado.*

*Asimismo, cabe informar, para todos aquellos asentamientos estructurados entorno a vías de primer orden, y para los que se proponen en la Memoria de Ordenación medidas de minimización del uso del viario de primer orden por el tráfico de agitación local, que se estará a lo que disponga el correspondiente informe de Obras Públicas del Cabildo de Gran Canaria.*

Se ha realizado un estudio pormenorizado de los asentamientos rurales situados en torno a las vías de primer orden, procediéndose a incorporar las medidas de minimización, en los planos de ordenación pormenorizada, así como en la Normativa. En algunos casos, debido a la delimitación, conforme a la consolidación de la edificación así como a la topografía, no se han podido establecer estas medidas. Pero estas vías a pesar de ser de primer nivel no presentan un tráfico tan intenso para que se puedan ver perjudicados por los accesos a las edificaciones. Además, actualmente en los asentamientos situados en la GC-700, no hay ninguna parcela edificable ligada directamente a esta.

**5.6.d.** *Los siguientes conjuntos de viviendas categorizados como Asentamientos Rurales por el PGO presentado no cumplen los requisitos mínimos establecidos por el PIO-GC para su reconocimiento como tales y, por tanto, son incompatibles, total o parcialmente, con el citado Plan Insular, conforme a los argumentos establecidos en el apartado 4.5.6.D del presente informe.*

- AR 1. Anzo

*Consecuentemente, la propuesta presentada incumple los artículos 242 y 244.3 del Plan Insular y su compatibilidad con este último requeriría disponer la clasificación de suelo urbano sobre el conjunto meridional y justificar para los restantes dos conjuntos edificatorios el cumplimiento individualizado de los artículos 243 y 244 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.*

*Se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

El núcleo más meridional, como se puede observar en el plano OP.2.1, está conformado por un viario estructurante sinuoso del que parten vías rodonales, en la mayoría de los casos, sin salida o colmatadas con fondos de saco, una estructura propia del suelo rústico. Además de esto, para que este suelo se pudiera clasificar como suelo urbano, debería de contar con todos los servicios establecidos en el artículo 50 de TRLOTENC.

Se introduce, en el apartado de justificación de la delimitación del Anexo III Fichero de asentamientos rurales, el cumplimiento del artículo 244 Criterios Específicos para la identificación y tratamiento de los Asentamientos Rurales, de manera individualizada para cada una de las partes que conforman el núcleo.

- *AR 2. Carne de Agua*

*La propuesta de asentamiento presentada incumple los mencionados apartados 3 y 4 del artículo 244 y su compatibilidad con el PIO-GC requeriría la delimitación, de manera independiente, de los dos conjuntos edificatorios, territorial y tipológicamente diferenciados, ciñendo dicha delimitación a la perimetración de la edificación existente y justificando para ambos el cumplimiento de los artículos 243 y 244 del citado Plan Insular.*

*Se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

Se ha procedido al reestudio del asentamiento para dar cumplimiento a los artículos 243 y 244 del Plan Insular de Gran Canaria, realizándose los siguientes ajustes:

- Al norte del asentamiento, se desclasifica un área que se había introducido para recoger una vivienda ya existente, ya que esto provocaba que en el intersticio de unión se pudieran ejecutar tres nuevas viviendas.
- En la zona central, se ha ajustado el límite a la ordenanza de aplicación, reduciendo de esta manera el número de viviendas nuevas que se podrían ejecutar.
- En el área de Cr-1 situada frente al espacio libre, se ha reducido la parcela ajustándose a la ordenanza de aplicación y a las edificaciones existentes, evitando de esta forma que esta bolsa pueda albergar ninguna vivienda nueva.

También se introduce, en el apartado de justificación de la delimitación del Anexo III Fichero de asentamientos rurales, el cumplimiento del artículo 244 Criterios Específicos para la identificación y tratamiento de los Asentamientos Rurales, de manera individualizada para cada una de las partes que conforman el núcleo.

- *AR 4. El Gallego de Atrás*

*La compatibilidad respecto del Plan Insular requerirá la diferenciación de los dos conjuntos edificatorios existentes en distintos recintos y la delimitación de los mismos conforme a la perimetración de las viviendas ya construidas.*

*Se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

Al volver a estudiar el asentamiento, conforme a lo expuesto en este informe, se procede a la diferenciación de los dos conjuntos edificatorios existentes y a la delimitación de los mismos conforme a la perimetración de las viviendas ya construidas. Será el Plan Especial el que se encargue de realizar la ordenación pormenorizada de dicho asentamiento.

- *AR 6. Cercado de Merino*

*La compatibilidad de este asentamiento con el Plan Insular requeriría redelimitar el mismo ajustándose a laimetración de la edificación existente, evitando criterios de delimitación basados en la propiedad del suelo e incluyendo las dotaciones y equipamientos necesarios en aquellas parcelas carentes de edificación ubicadas en el interior del conjunto edificatorio.*

*Se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

Como se explica en el apartado de justificación de la delimitación del Anexo III Fichero de asentamientos rurales, cuando se realiza la delimitación de los asentamientos, siempre se tienen en cuenta las ordenanzas de aplicación, ya que de nada serviría introducir las viviendas en el interior del asentamiento para luego dejarlas fuera de ordenación, por no cumplir con los requisitos de la ordenanza.

Como hemos explicado en anteriores ocasiones el crecimiento del asentamiento al este, es exclusivamente para cumplir con las reservas y estándares establecidos en la legislación de aplicación.

- *AR11. El Palmital*

*El asentamiento presentado contradice los artículos 243.1.c y 244.3 requiriéndose para su compatibilidad con el PIO-GC la recategorización como suelo rústico de protección agrícola del grupo de parcelas ubicado a poniente de la carretera GC-700.*

*Se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

Es cierto que el artículo 243.1.c establece que se debe evitar la inclusión de vías de primer nivel en el asentamiento, pero este caso es una excepción ya que se trata de un núcleo tradicional de Guía con una estructura única a ambos lados de esta vía, la cual no lo divide sino que forma parte de él, pero teniendo los accesos a la viviendas en su mayoría garantizados por vías secundarias.

- *AR 12. Castillejos*

*Por todo lo anteriormente señalado, el asentamiento presentado contradice los artículos 243.1.c y 244.3 requiriéndose para su compatibilidad con el PIO-GC la recategorización en cualquier otra categoría de suelo rústico del conjunto de seis edificaciones dispuestas a lo largo de la GC-703 y la reordenación del núcleo ubicado en la confluencia de las carreteras de manera que se minimice el uso de éstas por el tráfico de agitación local.*

*Se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

Al analizar nuevamente el asentamiento, se ha decidido recortar la parte sur del asentamiento para dar cumplimiento a los artículos 243.1c y 244.3 del Plan Insular.

- *AR13. Palmital Alto*

*Es por ello que, en cumplimiento del artículo 244.4 del PIO-GC, la compatibilidad de este asentamiento pasa por redelimitar el asentamiento conforme a laimetración de la edificación existente eliminando la posibilidad de introducir nuevas viviendas con acceso directo desde la GC-703 y proponiendo la inclusión de alternativas viarias a las edificaciones existentes que minimice el uso de la carretera GC-703 por el tráfico de agitación local.*

*Se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

Se procede a incorporar en los planos de ordenación pormenorizada las acciones específicas para la minimización del tráfico de agitación local, así como al traslado de las mismas al estudio económico financiero del Plan. De esta manera, también quedan reducidas al mínimo las parcelas vacantes de dicho asentamiento, que serían tres.

- *AR 16. El Frontón*

*La compatibilidad de este asentamiento con el PIO-GC requerirá la restricción de la delimitación a las edificaciones entre medianeras existentes a naciente del actual camino, descategorizando las dos edificaciones ubicadas ladera abajo así como los terrenos carentes de edificación dispuestos a poniente del actual camino.*

*Se considera no subsanado, y se reitera que la compatibilidad con el PIO-GC del AR 16 "El Frontón", requiere, como ya se advirtiera, de la restricción de la delimitación a las edificaciones entre medianeras existentes a naciente del actual camino, evitando los criterios de delimitación basados en los límites de la propiedad, y siempre que la delimitación resultante se ajuste a los requisitos establecidos en los artículos 243 y 244 del PIO/GC para el reconocimiento de asentamientos rurales.*

La ampliación hacia el norte que ha sufrido este asentamiento ha sido para acoger los espacios libres correspondientes al cumplimiento de los estándares establecido por la legislación de aplicación, y mediante un convenio amparado en la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Se afirma en el informe del servicio de planeamiento que el asentamiento se amplía hacia el norte para recoger una vivienda alejada, como podemos observar en la ortofoto que adjunta este informe (Figura 27). Por su dimensión y la ordenación propuesta está claro que en ningún caso, se trata de una vivienda. Además se explica en el apartado de justificación de la ordenación, del Anexo III Fichero de asentamientos rurales, que se trata de una parada de guaguas desde la que parte un camino real con gran afluencia de personas.

- *AR18. La Sillailla*

*La compatibilidad de este asentamiento con el Plan Insular precisaría la descategorización como asentamiento rural de las fincas ubicadas en los bordes norte y sur, redelimitando el mismo conforme al criterio deimetración de las edificaciones residenciales establecido en el mencionado artículo 244 del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.*

*Se considera no subsanado, y se reitera que, que la compatibilidad con el PIO/GC del AR 18 "La Sillailla" requiere de su redelimitación, ajustando su delimitación a las edificaciones residenciales existentes, evitando los criterios de delimitación basados en los límites de la propiedad, y siempre que la delimitación resultante se ajuste a los requisitos establecidos en los artículos 243 y 244 del PIO/GC para el reconocimiento de asentamientos rurales.*

La ordenación pormenorizada de este asentamiento corresponde al Plan Especial al que se encuentra remitido. Este Plan General ha realizado una delimitación aproximada, aunque máxima, ajustándose a las edificaciones de parcela y los espacios necesarios para resolver el borde del mismo, nunca conforme a los límites de propiedad. Pese a ello, esta delimitación no es estricta, ya que cuando el Plan Especial profundice en sus características actuales y en la ordenación pormenorizada será el encargado de establecer el límite definitivo, siempre con el objeto de la contención del crecimiento, siendo más restrictivo que el aquí expuesto. Esto se debe a que la zona en que se encuentra el asentamiento existen numerosas casas-cuevas, difíciles de detectar sin un trabajo de campo pormenorizado. Respecto a la

edificación situada al este del asentamiento se corresponde con La Casa del Queso, un equipamiento insular.

- *AR 19. Lomo Betancor*

*El AR-19 está compuesto por una estructura viaria mediante una retícula ortogonal regular que da soporte a parcelas residenciales regulares. Estas características son más propias de una trama urbana que de una trama rústica, caracterizada por la irregularidad de su trazado, la heterogeneidad de su sección y la irregularidad de las parcelas que dan soporte al uso residencial. Por todo, el asentamiento propuesto por el Plan general no responde al criterio establecido en el artículo 242 del Plan Insular de ordenación de Gran Canaria, resultando, por tanto, incompatible con este último.*

*Se considera no subsanado y se reitera lo informado.*

La estructura viaria del asentamiento es una única vía a la que se han adosado viviendas a ambos lados y que con el tiempo, ha abierto otro vial trasero paralelo para acceder a los cultivos que se encuentran detrás de estas, que no son necesariamente de los mismos propietarios que los de las viviendas, sin conformar un núcleo compacto de trama urbana. No se puede considerar trama cuando la longitud de este viario es tan sólo de 87 metros. Esta escasa entidad y la concentración de las viviendas a ambos lados hace que al aumentar la escala se pueda pensar que es parte de un suelo urbano, cuando únicamente es una agrupación concentrada de diez viviendas. Aparte de todo esto, dicho asentamiento no cumple con las condiciones establecidas por el artículo 51, del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, para ser suelo urbano consolidado por no contar con los servicios establecidos en él.

- *AR 21. Lomo El Pino*

*La delimitación propuesta vulnera el citado artículo y requiere la recategorización de las parcelas donde se incluyen edificaciones con acceso exclusivo por la GC-70 o, en su defecto, la disposición de medidas que minimicen el uso de la citada carretera por el tráfico de agitación local.*

*Cabe indicar al respecto que la prohibición del acceso rodado a las edificaciones desde la citada vía estructurante no resuelve la problemática generada por la disposición de un asentamiento rural entorno a una vía estructurante, en tanto tal disposición ocasiona problemas graves relacionados con la circulación peatonal adyacente a una vía estructurante, etc.*

*Se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

Se vuelve a estudiar de manera pormenorizada el núcleo y el artículo 243.1.c del Plan Insular de Gran Canaria, que establece que se debe evitar la inclusión de vías de primer nivel en el asentamiento. En este caso es inevitable que forme parte del asentamiento, pero se han tomado medidas como la prohibición de acceso a los garajes directamente desde esta vía, así como un aparcamiento vinculado al viario secundario con conexiones peatonales con el resto del núcleo, puesto que debido a la orografía es prácticamente imposible crear accesos alternativos.

- *AR 23. Lomo La Raya*

*Se dispone que el Asentamiento Rural "Lomo La Raya" es incompatible con el PIO-GC al contener dos conjuntos claramente diferenciados que, de manera independiente, no poseen*

los requisitos mínimos establecidos en el artículo 244 del PIO-GC para ser considerados como tales.

*Continúa sin resolverse la incompatibilidad con el PIO/GC advertida en el informe emitido por este Servicio, al contener el asentamiento rural dos conjuntos claramente diferenciados, uno de ellos ubicado en un lomo, y el consistente en un disperso edificatorio dispuesto a lo largo de la GC 70, que, de manera independiente, no poseen los requisitos mínimos establecidos en el artículo 244 del PIO/GC para ser considerados como tales.*

*Por todo lo anterior, se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

En este caso se procede a sacar la vía de interés insular del asentamiento, ya que la verdadera estructura de éste se conforma por la zona alta mediante un viario secundario y una serie de senderos peatonales. No obstante, se mantendrá la restricción de abrir garajes a dicha vía.

**5.6.e.** *Se debe incluir, para los Asentamientos Agrícolas, un análisis de la parcelación de cada uno de ellos con el fin de proceder a la delimitación de zonas con parcelación homogénea, de conformidad con lo que establece el artículo 245.9 del PIO-GC. Igualmente, se hace necesaria la aportación, en sucesivas fases de tramitación, de planos de ordenación pormenorizada a escala conveniente con contenido suficiente para poder abordar el análisis de compatibilidad con el PIO-GC.*

*Se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

Se procede a introducir en el Anexo IV *Fichero de asentamientos agrícolas* de la Normativa de Ordenación Estructural, una hoja con los esquemas de la ficha a una escala mayor para que se puedan observar más claramente el análisis y las propuestas. Respecto a la ordenanza de los asentamientos agrícolas, al ser la misma para todos ellos, no consideramos necesaria el establecimiento de una ordenanza en el plano, ya que dicha ordenanza está claramente establecida en la Normativa.

**5.6.f.** *De forma general, deben excluirse de los Asentamientos Agrícolas aquellas parcelas que se localizan en sus bordes y aparecen en grafiadas en blanco en los planos de las fichas de ordenación, así como aquellas cultivadas que no tengan vivienda, y aquellas otras que supongan crecimientos de los asentamientos hacia el exterior ineditado, limitándose la construcción de nuevas viviendas a la colmatación interior del propio asentamiento. Igualmente, se deberán desvincular aquellas fincas agrícolas que actualmente no se encuentran en explotación y limitar a una el número de viviendas por parcela agrícola.*

*Cabe reiterar que el apartado 6 del artículo 245 del PIO/GC establece como determinación necesaria para la identificación y reconocimiento de asentamientos agrícolas que las edificaciones se adscriban a fincas en explotación.*

*Por todo lo anterior, se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

Se ha procedido a la revisión de todos los asentamientos agrícolas, cuyas delimitaciones responden a los criterios que se nombran y ello se observa claramente al estudiar la capacidad de carga en cada asentamiento. En más de la mitad de los casos no se permite ninguna vivienda o sólo una. Se ha procedido a incorporar en las fichas de los asentamientos agrícolas una segunda hoja en cada asentamiento con las parcelas de referencia y la propuesta de ordenación a una escala mayor para que se puedan entender mejor.

Respecto al cumplimiento del artículo 245, atendemos en todos los casos a que la vivienda tiene que estar vinculada a las actividades agropecuarias y en explotación, pero entendemos

que los terrenos que presentan las infraestructuras necesarias para su puesta en efectiva explotación de forma inmediata, se pueden considerar en explotación porque es muy probable que se encuentren en barbecho o se estén usando para alimentar el ganado.

**5.6.g.** *Los siguientes conjuntos de viviendas categorizados como Asentamientos Agrícolas por el PGO presentado no cumplen los/requisitos mínimos establecidos por el PIO-GC para su reconocimiento como tales y, por tanto, son incompatibles, total o parcialmente, con el citado Plan Insular, conforme a los argumentos establecidos en el apartado 4.5.6.E del presente informe.*

- AA 3. Tres Palmas

*La ficha de ordenación pormenorizada de este AA delimita el mismo de forma discontinua, creando dos grandes manchas, incumpliendo dicho Art. 245.3.a.*

*Habiendo sido analizado el límite del AA-3, persigue la morfología discontinua de dicho asentamiento, por lo que continúa la incompatibilidad del mismo con el artículo 245.3.a del PIO/GC.*

Se aclara la situación acerca de las parcelas nombradas, cuyo destino en ningún caso es acoger una nueva edificación, aunque todo ello se encuentre ya especificado en el apartado “parcelas de agregación” de las fichas del Anexo IV de la Normativa de ordenación Estructural:

- Las parcelas 11 y 128 se encuentran en la misma situación, se utilizan únicamente en la propuesta de ordenación para, junto con otras parcelas aledañas, conseguir que la que ya tiene una edificación existente consiga la parcela homogénea establecida para este asentamiento, y por lo tanto, no se encuentre en situación de fuera de ordenación.
- Las parcelas 133 y 136 se encuentran en la misma situación, se corresponden con una edificación ya existente que se encuentra inserta dentro de la estructura del asentamiento, aunque se encuentre en situación de fuera de ordenación por incluir los parámetros marcados para este asentamiento.

Respecto al incumplimiento del artículo 245.3, no es cierto que exista discontinuidad geográfica ni de estructura, ya que todo el núcleo tiene el mismo viario estructurante y no presenta ningún accidente geográfico que provoque dicha discontinuidad. Entendemos que se refieren a que el asentamiento se estrecha en un punto, y puede ser que esto parezca una discontinuidad. Respecto a esto, lo que se hará es añadir una justificación de que ambas partes, aún si estuvieran separadas, cumplirían con los criterios del artículo 245 Criterios Específicos para la identificación y tratamiento de los Asentamientos agrícolas.

- AA 8. Tres Cruces

*En la ficha de ordenación pormenorizada de este AA se incluyen varios núcleos de viviendas no aisladas, incumpliendo con lo previsto en dicho artículo 245.6 del PIO-GC.*

*Se considera no subsanado y se reitera lo informado.*

Después de reestudiar el asentamiento se observa que sólo ocurre esto en el caso de las edificaciones identificadas en las fichas como 4 y 5, que se encuentran claramente insertas en la estructura del asentamiento agrícola, además de encontrándose, sin duda, en situación de fuera de ordenación hasta que se adapten a la tipología propia de los asentamientos agrícolas.

- AA 11. Calabozo

*Al igual que ocurre para el "SRAA-10. Montaña de Guía" el documento presentado delimita este asentamiento agrícola incorporando dentro de un mismo perímetro dos espacios diferenciados sin continuidad geográfica, incumpliendo de esta manera el mencionado artículo 245.3 del Plan Insular.*

*Analizado el asentamiento agrícola se insiste en que el mismo está constituido por dos espacios claramente diferenciados, sin continuidad geográfica.*

*Por todo ello, se considera no subsanado, y se reitera lo informado.*

Como se puede observar en la ortofoto que se aporta, no hay ningún tipo de discontinuidad, ni geográfica ni de estructura. Es un asentamiento claramente estructurado a lo largo de un viario principal en un interfluvio con pendientes suaves que no suponen ningún tipo de discontinuidad.

### **11. Informe del Ayuntamiento de Santa María de Guía. Oficina Técnica**

Una vez recibido el documento de aprobación inicial para su tramitación por el Ayuntamiento, en su segunda información pública, derivadas de las modificaciones sustanciales que sobre el documento de aprobación inicial se plantearon, se emite informe técnico jurídico de contenido por la oficina técnica municipal.

#### **MEMORIA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL**

##### **Comentario 1**

- *En la página 220, en donde se numeran los ENP se cifran en cinco cuando son realmente 4, como en realidad se describe.*

Se procede a corregir este extremo.

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN DE NÚCLEOS**

##### **Comentario 2**

- *El nombre del asentamiento rural 24 finalmente se denominó Hoya del Pedregal Alto.*

Se procede a corregir estos extremos conforme a lo solicitado.

##### **Comentario 3**

- *Respecto a la cartografía base empleada en la ordenación pormenorizada que figura en los planos de alineaciones y rasantes de Guía Casco, se ha detectado que está desplazada con respecto a la hoja de cartografía de Grafcan de ese ámbito, concretamente nos referimos a la hoja 111\_GC023002.dgn.*

*Este error de desplazamiento hace que las coordenadas UTM de cualquiera de los vértices de polígonos que delimitan suelo urbano o suelo urbanizable, no sea la correcta, lo que generaría problemas de encaje sobre todo, en aquellos ámbitos en los que no existan edificaciones.*

Se ha procedido a la revisión de este extremo y no existe ningún desfase. Parece que este hecho se debe a que la cartografía utilizada por el ayuntamiento no es la última oficial.

## **MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

### **Comentario 4**

- *Hay un error material. Se trata realmente del apartado 7. En el reconocimiento de nuevos AR ha surgido la Hoya del Pedregal Alto, que no se encuentra en la lista.*

Se introduce el asentamiento rural Hoya del Pedregal Alto en el listado de asentamientos reconocidos en el Plan General.

### **Comentario 5**

- *En la página 35 el SG-GR1 posee el uso principal de Planta de Fermentación aeróbica de residuos agrícolas y lodos EDAR.*

Se procede a corregir este extremo, puntualizando el uso principal de dicho Sistema General.

### **Comentario 6**

- *En esta misma página en cuanto a la previsión del incremento poblacional, es preciso aclarar, pues de una lectura directa, presta a confusión que los 25.664 habitantes de población prevista en 2071 a que se refiere el estudio hecho en la Memoria Informativa corresponde a la población residente más la no residente. El incremento de 3.751 personas es en relación a la suma de dichas poblaciones en el tiempo actual (21.913 habitantes).*

Queda aclarado este asunto en la Memoria de ordenación estructural.

### **Comentario 7**

- *En el primer párrafo de la página 41 de la justificación del sector SUSO/R2 Los Sauces habría que matizar que lo que finalmente se clasificó como SUCU de Los Sauces en el documento aprobado inicialmente fue un ámbito que se corresponde con la zona edificada. No la totalidad del SUR7 del PGO vigente.*

Se procede a corregir este extremo conforme a lo solicitado.

### **Comentario 8**

- *En cuanto al punto d)1 de la pg. 47 Los Sauces titulado "Necesidad de la redelimitación del sector del PGO vigente", es preciso aclarar que la delimitación física que la OP del PGO vigente realiza es la que permanece en el documento final de la Revisión. Si que se advierte un error en la delimitación de la ficha y la superficie total, que es lo que realmente se rectifica. Por tanto, la estructura de la propiedad afectada sigue siendo la misma. Todo ello obedeció, según se desprende del análisis realizado, a que la superficie de la carretera existente (GC-70) se eliminó de la contabilización total y en los criterios actuales, que son más correctos, la GC-70 entra no solo a ser objeto de la estructura y reordenación de la O.P. sino que su superficie está incluida. Por esta razón, existe un cambio de*

los 170.000 m<sup>2</sup> de la O.P. del PGO vigente, a los 172.603,62 m<sup>2</sup> que finalmente existen.

*Entendemos que igualmente del punto A1 al A2 hay un pequeño vacío en el proceso de justificación de tomas de decisiones en relación a este sector, que fue el intento por parte del Ayuntamiento del desarrollo del sistema de ejecución forzosa para terminar optando por un suelo urbanizable con dos unidades de actuación delimitadas por el sistema de ejecución pública de cooperación.*

*No obstante, se hace patente que la gestión del sistema de ejecución forzosa se basaba en una idea global de gestión en que la iniciativa privada tenía un gran protagonismo para la resolución final, debido a que había que entender la ejecución de toda la urbanización de forma completa (una sola unidad), lo que requería una gran inversión, mientras que el nuevo sistema con dos unidades de actuación, aísla dos problemas diferentes, uno en la zona ya edificada y con obras de urbanización pendientes, y el otro sin desarrollo alguno, por lo que estos dos espacios, que poseen datos de partida iguales (fueron originados en un mismos P.P), sus desarrollos fueron física y temporalmente diferentes y por tanto, poseen soluciones diferentes.*

Estos comentarios son asumidos para la mejora de la justificación de la ordenación del sector pero se ubican, en el documento, una vez modificada su estructura, en el Anexo I a la Normativa de ordenación pormenorizada, Volumen I, Memoria de ordenación pormenorizada Los Sauces.

#### **Comentario 9**

- *No tiene por qué aumentar la superficie del sector, puesto que la delimitación del suelo no se ha variado. En todo caso se ha ajustado.*

Se procede a corregir lo solicitado en la Memoria de ordenación estructural.

#### **Comentario 10**

- *No se modifica la ordenación sino de forma poco importante como para que haya una incidencia ambiental. Concretamente, un cambio tipológico de b4 a m4 en una de las manzanas para posibilitar el uso obligatorio de locales comerciales en planta baja.*

Se procede a corregir lo solicitado en la Memoria de ordenación estructural.

#### **Comentarios 11**

- *En el Anexo II de la Memoria de la O.E. cuando se describe la modificación, hay un pequeño error material. Dice SUSNO/R-10. Se quiso decir SUSO/R-10.*

Se procede a corregir lo solicitado.

#### **Comentarios 12**

- *Hay que especificar que se ha introducido como modificación una adscripción del SG viario que no es aún de dominio público (rotonda de acceso).*

*En cuanto los datos del interior que se han corregido realmente, se modifica la ficha general para ajustarla a los datos urbanísticos resultantes de la O.P. incluida en anexo.*

Se procede a corregir lo solicitado en la Memoria de ordenación estructural.

#### **Comentario 13**

*- En el último párrafo de la página 8 no se hace alusión en los AODE al SUSO Finca Clavijo cuya ordenación pormenorizada está incluida en los anexos aludidos en la sección 4ª.*

Se procede a corregir lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

#### **Comentario 14**

*- En la misma sección apartado 1c) en la página 9 se definen los ámbitos de ordenación remitida a Plan Especial (AOR-PP o AOR-PE), expresándose que son ordenados directamente por este PGO y conteniéndose su ordenación en el Anexo IV.*

Se procede a corregir lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

#### **Comentario 15**

*- En el punto 1d)2 explicando que la definición gráfica de los ámbitos de ordenación se encuentran en el plano OE.3 Ámbitos de ordenación, aunque está tramado el asentamiento rural de SRAR-20 Hoya del Pedregal falta el nombre.*

Se procede a corregir lo solicitado.

#### **Comentario 16**

*- En los cuadros de clase y categorías de la página 10 sigue nominándose en el sector de Los Sauces un SUCU que ya no existe.*

*En el punto 4 de la misma página el SRAR 4 Bis El Gallego tiene ordenación directa. El que se encuentra con AOR-PE es el del Gallego de Atrás.*

En los cuadros de clase y categorías de la Normativa de ordenación estructural se denomina SUCU 4 al suelo urbano de La Cañada-Las Boticarias, no a Los Sauces, por cuanto que además, Los Sauces es un único sector de suelo urbanizable con dos unidades de actuación diferenciadas.

Por otro lado, se modifica la referencia al SRAR 4 El Gallego de atrás.

#### **Comentario 17**

*- El artículo 32.4 es preciso aclarar el procedimiento de la resolución de la evaluación de impacto ecológico sobre los hábitats y si es para cualquier grado de intensidad de uso.*

Se aclara lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 18**

- En el artículo 34.7 que viene derivada de la Revisión Parcial del PGO vigente, hay un error sintáctico pone “y su regulación se atenderá”.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 19**

- En el artículo 36 es preciso tratar como restauración ambiental la eliminación o tratamiento de ruinas de los muros de fincas que han sido cortados por la ejecución de las obras públicas para materializar las expropiaciones de las fincas y la ejecución de la carretera. Igualmente, la carretera ha originado la proliferación de cartelería de publicidad completamente contrarias a los valores del suelo rústico. Por tanto, en cuanto a este tipo de carteles, es preciso la elaboración de un inventario de éstos que conlleve finalmente su desaparición.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 20**

- En el artículo 43 sobre protección de caminos, es preciso añadir un apartado 7 que establezca lo siguiente (igualmente se podría poner como alternativa en un nuevo punto 42.4):

*“7.-El ayuntamiento promoverá la realización de un inventario cartográfico de caminos públicos agropecuarios tradicionales para la protección del dominio, mejora y reutilización de aquéllos para potenciar igualmente las actividades tradicionales, turismo ecológico, agrológico, senderismo etc.”*

*Cuando los caminos públicos se encuentren condicionados o desdibujados en su trazado y seguridad de uso por actuaciones no permitidas de propietarios particulares lindantes a los mismos, la administración previo requerimiento podrá dictar órdenes de ejecución para la recuperación de los trazados, fomentando no obstante la colaboración mediante acuerdos público-privados para la consecución de los fines pretendidos.”*

Se incluye lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 21**

- Existe un error en el anexo al describir la modificación del artículo 46 puesto que la modificación lo que hace es señalar que debe encontrarse en plazo para incoar el correspondiente expediente sancionador y no la necesidad de que se haya realizado el trámite correspondiente.

En el punto 14 del artículo 46 que describe la inclinación de los faldones de los tejados inclinados (90 y 120 grados) debería de añadirse un esquema gráfico para su aclaración que puede prestar a diversas interpretaciones.

Se procede a modificar lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural, mejorando la redacción e introduciendo una imagen aclaratoria.

### **Comentario 22**

- En la página 96 el desarrollo del art. 75 C b) Muros de contención. Establece para el SRPAG2 las mismas condiciones del SRPP3 pero reduciendo la exigibilidad de los acabados de los mismos como enfoscados y disminuyendo la altura máxima a alcanzar en estos casos de 3 a 2 mts. Esto se debe a que el art. intenta disuadir para el empleo de la cara vista el

poder alcanzar 3mts. La última frase “y revestidos en piedra” es contradictorio con el párrafo anterior.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 23**

- En la página 103 en el art. 75 C f)2. Áreas de instalación y tratamiento de residuos, existen para el SRPP3 unas condiciones para la integración de las edificaciones, cuando dicho precepto debería solo estar destinado a regular las instalaciones de residuos. Las condiciones de integración deberían solo estar en el capítulo correspondiente a edificaciones en SRPP1, 2, 3 y 4 (que además solo se regula en el punto 3. SRPP3). Se propone agregar en el punto 2. SRPP1, 2 y 4 que también le son de aplicación las medidas de integración que se establecen para el SRPP3.

Las condiciones de integración se trasladan como condiciones específicas para las edificaciones (punto D del artículo), y para todos los SRPP.

### **Comentario 24**

- En la página 108 del art. 75 en los cuadros correspondientes a las explotaciones ganaderas Tipo B la edificabilidad de 0,25 no se limita en el total de las edificaciones posibles ni tampoco tiene límite en la otorgada en los actos de ejecución para la nave ganadera con lo cual se hace necesaria la justificación de la necesidad del tamaño de las edificaciones resultantes, debido a su posible afección paisajística.

Dado que los usos y actos de ejecución que regula el PGO están adaptados, tanto al PIO-GC como al Plan Territorial Especial agropecuario, y en estos instrumentos no se impone limitación a las dimensiones de las nuevas edificaciones ganaderas, el PGO opta por mantener la regulación establecida hasta los límites que impone el instrumento de ordenación territorial.

### **Comentario 25**

- En cambio, en el punto 4 SRPAG página 112 cabe interpretar que le fueran de aplicación los 9 puntos de modos de implantación e integración de la edificación en las parcelas de cultivo, lo cual no es adecuado, porque no se trata de un suelo de interés paisajístico, con lo cual se propone que se añada en el primer párrafo “... a excepción de la condición de separación a linderos y los 9 apartados de condiciones de integración” y además “...”.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 26**

- En el punto b) cabezales de riego y cuartos de agua en la página 113 en el segundo apartado debe eximirse de la necesidad de cumplir los nueve puntos de integración al SRPAG2.

Los 9 puntos de integración son condiciones comunes para todas las edificaciones en suelo rústico de protección paisajística. Dejado esto claro en el artículo de las edificaciones con carácter general, ya no resulta necesario exceptuar al suelo rústico de protección agraria en una de las edificaciones concretas.

### **Comentario 27**

- En la pg. 114 punto c) donde pone "... Además, y en el SRPP3" hay que añadir SRPP1, 2 y 4.

Los 9 puntos de integración son condiciones comunes para todas las edificaciones en suelo rústico de protección paisajística. Dejado esto claro en el artículo de las edificaciones con carácter general, ya no resulta necesario aclarar en la edificación concreta que se aplica a todos los suelos rústicos de protección paisajística (1, 2, 3 y 4).

### **Comentario 28**

- En la pg. 115 punto d) donde se establecen las medidas de integración se interpreta que solo son aplicables a SRPP3 cuando es también al SRPP1, 2 y 4. Se observa lo mismo en el punto e), f), h), i), j).

Los 9 puntos de integración son condiciones comunes para todas las edificaciones en suelo rústico de protección paisajística. Dejado esto claro en el artículo de las edificaciones con carácter general, ya no resulta necesario aclarar en la edificación concreta que se aplica a todos los suelos rústicos de protección paisajística (1, 2, 3 y 4).

### **Comentario 29**

- En el art 76 se estima necesaria la inclusión de los 9 puntos de condiciones de integración para los complejos en SRPP3 y SRPP4, eliminando del apartado 1 la excepcionalidad para las ampliaciones.

Se incluye lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 30**

- En el art 78 B). Condiciones para los movimientos de tierra, se estima que en el punto a) debería decir en vez de "se permiten", "serán autorizables".

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 31**

- Hay un error material en el art 78 en sus apartados e) desmontes y e) relleno y terraplén; el apartado de desmontes realmente es el d). En cuanto a ambos y teniendo en cuenta la naturaleza del suelo SRPP3, estos actos de ejecución deberían estar no solo asociados a actos de ejecución compatibles sino a explotaciones existentes, a no ser que estos actos de ejecución fueran destinados a restitución de perfiles a su estado originario.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 32**

- En el mismo art 78 C b) muros de contención hay que eliminar el último párrafo en relación al SRPAG2 y "revestidos en piedra" por ser contradictorio con la intención de la norma.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 33**

- En el mismo art 78 C e) Aljibe, depósito, estanque hay una contradicción en la norma general preliminar que dicta que solo se autorizan obras de ampliación en los existentes cuando posteriormente se regula y posibilita la nueva ejecución en algunas categorías.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 34**

- En el punto 4 del citado artículo 78 relativo a las edificaciones ganaderas, aunque no se permiten nuevas naves de producción, se considera que la edificabilidad máxima es ilimitada por lo que se hace necesaria en las ampliaciones en SRPAG1 (0,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), la justificación de la necesidad del tamaño de las edificaciones resultantes, debido a su posible afección paisajística.

Dado que los usos y actos de ejecución que regula el PGO están adaptados, tanto al PIO-GC como al Plan Territorial Especial agropecuario, y en estos instrumentos no se impone limitación a las dimensiones de las nuevas edificaciones ganaderas, el PGO opta por mantener la regulación establecida hasta los límites que impone el instrumento de ordenación territorial.

### **Comentario 35**

- En el art 79 apartado 2 y 3, para complejos tipo B la superficie construida máxima no se limita por lo que se hace necesario la justificación de la necesidad del tamaño de las edificaciones resultantes, debido a su posible afección paisajística. Asimismo se hace necesario establecer una superficie construida máxima para:

- Alojamiento cerrado para animales
- Cuarto de instalaciones
- Complejos ganaderos

Dado que los usos y actos de ejecución que regula el PGO están adaptados, tanto al PIO-GC como al Plan Territorial Especial agropecuario, y en estos instrumentos no se impone limitación a las dimensiones de las nuevas edificaciones ganaderas, el PGO opta por mantener la regulación establecida hasta los límites que impone el instrumento de ordenación territorial.

### **Comentario 36**

- El punto 1 del art 80 se deberán incluir además del establecimiento de las miniqueserías en las cuevas preexistentes, también podría darse en edificaciones tradicionales de interés etnográfico destinada a usos agropecuarios, pues las zonas de maduración en vez de cuevas podrían ir en cámaras en el interior de la edificación.

Los puntos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 obviamente se ceñirán solo a la regulación de las miniqueserías en cueva con adosados (en el punto 5, 6, 7 y 8 sería conveniente aclarar que se refiere al adosado exterior).

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 37**

- El art 83.3 referido a la superficie mínima vinculada a los albergues, se estima que podría ser suficiente parcelas inferiores, sobre todo cuando se instalan en edificaciones preexistentes que posiblemente tengan un terreno vinculado inferior. Se propone 5.000m<sup>2</sup> de territorio vinculado, salvo disposición en contra.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 38**

- En el art 90, 91 y 92 se regula el territorio afectado por la legislación en materia de Costas que en el proceso de tramitación de este Plan General ha sido modificada en algunas de sus disposiciones. Es preciso al menos hacer alusión a la citada modificación.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural, aunque se corrige en el artículo 85, relativo al régimen general del dominio público marítimo-terrestre.

### **Comentario 39**

- En el art. 100 apartado 2 cuando se define numéricamente la LL3 12M, es preciso que se elimine el subíndice 3 puesto que solo existe esa regulación de forma literal, no existiendo 1 ni 2. El resto de las determinaciones respecto a la LLE son solo gráficas y definidas pormenorizadamente en los planos de ordenación pormenorizada.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 40**

- En el apartado 2B del art. 100 Suelo Urbanizable, es preciso establecer respecto al párrafo dedicado al SUSO/R-2 que esa mejora de la GC-70 en la margen derecha que se extiende hacia el SRPA2 consiste en: "... una ampliación en toda la longitud de contacto de la carretera en ese tramo con el Sector y será realizado en el momento de la urbanización de esa zona y antes del acta de recepción de la misma".

*En cualquier caso los 8 metros de ampliación de la calzada que recaen en suelo cuya clasificación es suelo rústico, y al no estar adscritos al Sector referenciado, dicha actuación de mejora de la carretera debe de estar como obra pública ordinaria en el EEF tanto en el costo de la obtención del suelo necesario como la del costo de las obras de urbanización a ejecutar.*

Por un lado, se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural. Por otro, se incorpora esta actuación en el EEF. Los 8 metros de ampliación de la calzada se traducen en una superficie total del suelo a obtener de 2.053,96 m<sup>2</sup>. Igualmente se incluye en el estudio la estimación del coste de ejecución de este viario.

### **Comentario 41**

- En la regulación establecida en la Sección 3ª Bienes de dominio público hidráulico el art. 103 y siguientes, conviene añadir el régimen específico que para las infraestructuras en suelo rústico estableció el Consejo Insular de Aguas en el desarrollo y tramitación de la R.P. del Plan General de las Infraestructuras en suelo rústico que versaba sobre lo siguiente:

**Con relación al Dominio Público Hidráulico:**

Deben cumplirse los siguientes puntos, así como ser recogidos expresamente por el Planeamiento:

1.- Todos los cauces públicos, barrancos y afluentes, con independencia de su entidad, así como los lechos de lagunas y embalses, tendrán la consideración de terrenos de Dominio Público Hidráulico, con la calificación de Suelo Rústico de Protección Hidrológica.

2.- La superficie correspondiente al cauce público en cada barranco, será fijada por el deslinde correspondiente tramitado por este Consejo Insular de Aguas. En cada margen del cauce deslindado, deberá respetarse una zona de servidumbre de 5 metros, en la que cualquier tipo de obra, instalación o actuación precisará autorización administrativa de este Consejo Insular de Aguas (art. 58.3 Ley 12/90).

3.- Igualmente, en ambos márgenes se debe considerar la zona de policía de 25 metros. En dicha zona quedarán condicionadas a autorización determinadas obras, instalaciones o actuaciones conforme al art. 59 de la Ley 12/90.

4.- Las infraestructuras viarias, hidráulicas, hidráulico-sanitarias, de servicios y otras deberán planificarse fuera de los terrenos de dominio público hidráulico, por lo que deberá preverse la calificación de terrenos adecuados para su asentamiento. En especial la planificación territorial deberá contemplar la reserva de suelo para las instalaciones relacionadas con los recursos hidráulicos (producción industrial de agua, redes de conducción, almacenamiento, ...) en concordancia con los incrementos de población, incrementos de dotaciones y mejoras de servicios previstos.

5.- Cualquier actuación, con independencia de la aprobación del Plan objeto de este informe, con afección al dominio público hidráulico y/o sus zonas de servidumbre y policía precisará de informe, previo a su ejecución, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria y en su caso deberá obtenerse, si procediera, la correspondiente Concesión o Autorización Administrativa para su ejecución.

6.- En su Introducción, hace mención a la restricción al acceso rodado en dicha zona, sin embargo dentro de aquellos estamentos autorizados para el acceso permanente a dicha zona deberá aparecer el personal del Consejo Insular de Aguas, pues este deberá tener acceso en todo momento a cualquiera de las zonas de Dominio Público Hidráulico.

**Con relación las infraestructuras hidráulicas:**

Deben cumplirse los siguientes puntos, así como ser recogidos expresamente por el Planeamiento:

Abastecimiento:

1. Quedará garantizado el incremento de suministro de agua de acuerdo con las diferentes dotaciones consideradas, así como la capacidad de almacenamiento para siete (7) días de reserva.
2. Se considerará la infraestructura hidráulica necesaria para el transporte y distribución del recurso, justificando, en su caso, la suficiencia de la existente.
3. Las plantas de desalación o potabilización de aguas, precisará de autorización administrativa de este Consejo Insular de Aguas, debiéndose contemplar en el diseño de las mismas el adecuado vertido de las salmueras generadas.

Saneamiento y Depuración:

1. Se contemplarán las redes necesarias para la evacuación de las aguas residuales generadas y su incorporación a la red general, justificando la suficiencia de la misma. En caso contrario, se prolongarán las nuevas redes hasta la planta de tratamiento donde hayan de tratarse estos caudales complementarios.
2. Se garantizará la capacidad del sistema de depuración existente ante los nuevos caudales aportados, considerándose, en caso de insuficiencia, las ampliaciones necesarias de las instalaciones y la reserva de suelo pertinente.

Vertido y Reutilización:

1. El vertido de aguas residuales queda expresamente prohibido en cualquier punto de territorio. Dicha prohibición se extiende a los vertidos directos como a la instalación de pozos filtrantes (pozos negros). La instalación de plantas o equipos de tratamiento de las aguas contaminadas, de origen doméstico, industrial o cualquier otro, precisarán de autorización administrativa otorgada por este Consejo Insular de Aguas. A los efectos de vertidos, las redes de distribución, saneamiento y alcantarillado, tienen la consideración de cauce público.
2. Las aguas residuales tratadas se integrarán en los sistemas generales de vertido y reutilización existentes, teniéndose en cuenta, de resultar necesario, la ampliación de los mismos.

Se añade lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

**Comentario 42**

- En el artículo 115.2 donde dice “podrán” deberá decir “deberán”, aclarando que, “siempre que no se trate de bienes muebles (que se podrán trasladar).

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 43**

*- En relación a las edificaciones catalogadas dentro de SUCU, SUNCU, SUSO o SUSNO, las fichas del catálogo que establecen las condiciones de uso e intervención en las mismas para su recuperación deben describir en las mismas sus condiciones de inserción en la nueva trama pues están condiciones por las propias determinaciones de desarrollo del ámbito o Sector que las trate, teniendo en cuenta que la lectura e información de estos bienes se hace desde el catálogo, podría dar una información parcial si no contiene esta información.*

Se ha valorado lo expuesto, y se concluye que no resulta necesario establecer esta información desde el Catálogo ya que se encuentra incluida en el resto de documentos del PGO, los cuales se deben consultar en el momento de realizar cualquier intervención sobre los elementos catalogados.

### **Comentario 44**

*- En cuanto al art. 116 de determinaciones generales del Patrimonio Histórico, hay que matizar en el apartado B que el ámbito del Casco Histórico declarado BIC en Noviembre del año 1982 se encuentra dentro de la delimitación del PEPRI del casco de Guía, pero no todos los edificios catalogados por el citado instrumento se encuentran necesariamente dentro del ámbito del BIC. Hay muchos edificios catalogados que están fuera de él. En cuanto al último párrafo de esta pg. 172 dicen que estos edificios se incluyen en el catalogo de Edificios de Interés Arquitectónico y Etnográfico anejo al presente documento, lo cual no es correcto pues estos edificios están regulados en el catálogo específico de protección del PEPRI en vigor.*

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 45**

*- En el art. 119 de Derechos derivados de la protección en sus apartados 1 y 2 no debe ser una determinación vinculante debido a que la experiencia con esta determinación del apartado 1 (exención del IBI) en los inmuebles catalogados por el PEPRI, no ha incentivado para nada la restauración, o rehabilitación del patrimonio histórico, más bien, a nuestro entender, ha sido un elemento de promoción del inmovilismo de los titulares dado que su tenencia en las condiciones que fueren no les supone ningún gasto añadido.*

*Con ello en los dos apartados se propone que se expresen como instrumentos de incentivos, pero no necesarios.*

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 46**

*- En el art. 123 que proviene del PGO vigente se propone eliminar el apartado 7 por su falta de relación directa con la protección ambiental y se propone refundirlo en la normativa donde se regulan las cuevas –habitación dejando clara la diferenciación que ha realizado este PGO de esta tipología rural con la tipología más urbana de casa cueva. De lo contrario podría entrar en contradicción este punto con otros capítulos del PGO donde se regula sobre todo en lo que respecta a los actos de ejecución y los cambios de usos.*

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 47**

- En los arts. 122, 124 y 126 Usos de la protección integral, ambiental y parcial. Las definiciones de usos característicos y complementarios sobre todo aplicado al suelo rústico e incluso al suelo urbano, es inadecuada toda vez que el concepto de uso complementario que se define en el PGO solo pueden ser en cada parcela un porcentaje del característico y no es esa la intención del punto b) que es la de establecer un abanico de usos existentes o alternativos en los inmuebles.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural, estableciendo estos usos como compatibles.

### **Comentario 48**

- La Sección 2ª Patrimonio Arqueológico, artículo 126 y siguientes es preciso completarla con estudio de zonas del Municipio de Probabilidad Arqueológica que han sido elaboradas por el Departamento de Patrimonio Histórico del Cabildo de GC.

Se considera que la documentación que sobre esta materia incluye el documento del PGO es suficiente. En este sentido, existe por un lado, una carta arqueológica y por otro lado, los yacimientos arqueológicos y los edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno, están reconocidos mediante la categoría de suelo rústico de protección cultural. A esta categoría de suelo se le apareja una normativa que define los usos que se pueden o no realizar en ella y un Capítulo específico, en la Normativa de ordenación estructural (Título VI. Capítulo II. Patrimonio Histórico), que regula incluso los hallazgos casuales.

### **Comentario 49**

- En la Disposición transitoria SEGUNDA se ha expresado que el catalogo relativo a Edificaciones no amparadas por el planeamiento se incorpora al Documento del Plan General por lo que se elimina la determinación de su remisión a la elaboración de un Plan Especial. Es preciso aclarar en la citada disposición, aunque viene incluido en la memoria del proceso de elaboración del propio catalogo, que las edificaciones censadas que no han sido incluidas tendrán en cualquier caso la opción a la legalización por la vía administrativa ordinaria. En caso de que tras un análisis pormenorizado de su adecuación o no a la Normativa urbanística impuesta a la parcela que ocupan, se dirima su carácter ilegalizable, se podrá solicitar su inclusión en el citado catalogo tras los informes correspondientes municipales y los tramites que para dicha inclusión sean precisos.

Se corrige lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 50**

- En aras de compatibilizar los usos permitidos en el ámbito regulado por el Plan Especial de Protección y Reforma interior del Casco urbano de Santa María de Guía, con los establecidos en el Plan General, se añadirá la DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA con el siguiente tenor literal:

**DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA.-** Modificación de los artículos 53 y 60 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Urbano.

Los apartados 2 y 3 de los artículos 53 y 60 quedarán como sigue hasta la culminación de la tramitación del nuevo Plan Especial de Protección y Reforma Interior:

2. Los usos dotacionales de dominio y uso público, las diversas categorías del global de transporte (a excepción de los garajes privados), así como los quioscos, se localizarán preferentemente en los lugares en los que se especifican los Planos de ordenación.

3. Se permitirán además los usos siguientes, ocupando todo el edificio, bien con un único uso o combinados entre sí, siempre que no se compatibilicen en la misma parcela con el uso de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar:

- Docente
- Cultural
- Ocio
- Sanitario
- Asistencial
- Deportivo
- Religioso
- Residencia comunitaria
- Turístico-residencial
- Centros comerciales y locales comerciales
- Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos
- Oficinas
- Administrativo
- Salas de reunión y espectáculos

Se añade lo solicitado en la Normativa de ordenación estructural.

### **Comentario 51**

- En cuanto al SGDP-3 en Piedra de Molino las condiciones para el desarrollo de la citada parcela deben de ajustarse a las que el Ayuntamiento ha aportado a la Viceconsejería de Medioambiente para el PRUG de Doramas que son las siguientes:

#### **CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LA PARCELA DT-DP DE MONTAÑA ALTA**

**Uso predominante:** Uso deportivo en instalaciones abiertas o cerradas.

**Usos complementarios:** los inherentes al uso deportivo (vestuarios), oficinas y usos terciarios de (bares y restaurantes) que complementen el uso deportivo.

**Usos alternativos:** otros usos comunitarios y de servicios urbanos.

**Parcela:** La delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

**Altura de la edificación:** Se establece un máximo de 2 plantas siempre medidos en cada punto desde cada plataforma que se conforme dentro de la parcela una vez urbanizada ( en este caso ya conformadas), con la condición de que las cubiertas de la edificación, que serán planas, conformarán a su vez espacios que puedan ser utilizados como Plazas – mirador acercándose al máximo a los niveles de las rasante del viario principal en cota superior (GC-70).Cualquier nueva estructura que se realice, no podrá sobrepasar la altura del 8.00mts sobre la rasante de parcela urbanizada en cada punto.

**Edificabilidad:** hasta 0.2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. de superficie construida. Con independencia de esta condición para la edificación cerrada de apoyo al uso deportivo y en caso de necesidad y por razones de climatología adversa, se podrá cubrir y cerrar la cancha preexistente con una estructura ligera y terminada con material de acabado acorde al medio donde se inserta.

**Retranqueos:** La edificación cerrada de apoyo al uso deportivo se dispondrá en la alineación oficial hacia la GC-70

Se procede a corregir lo solicitado.

### **Comentario 52**

- En el SG-Dp-5 Sistema General Deportivo en Roque Prieto establecen unas zonas denominadas con las letras A a la F que no se señalan en el esquema gráfico.

Se procede a corregir lo solicitado.

### **Comentario 53**

- En la ficha del SG CDI-1 Sistema General Centro Dotacional Integrado en la Atalaya contiene una determinación literal en letras en rojo que no corresponde con ninguna intención semántica.

Se procede a corregir lo solicitado.

### **Comentario 54**

- En el SG-D y EL/PU2 del SUSO R/10, la propiedad actual es privada y pública en lo que respecta a la parcela SP1 cedida de forma anticipada en virtud de convenio de Gestión suscrito con el titular de los terrenos.

Por otro lado la parcela publica SP1 que se ordena pormenorizadamente en este anexo II donde se han desarrollado los 4.300m<sup>2</sup>c de mercado agrícola, esta ordenación se ha centrado muy concretamente en el área del estanque y aledaños pero ha dejado sin definir una gran zona libre entre el edificio resultante y el Camino del Bardo donde hay que establecer condiciones para su materialización. Se proponen los siguientes usos:

- Mercadillo itinerante al aire libre ( mercado de flores, artesanía, etc)
- Se podrá instalar Pabellón de apoyo al uso comercial de restauración existente anudado al uso de mercado que no ocupe más de 150m<sup>2</sup>s y que sirva de complemento al Parque Urbano, realizado con materiales ligeros y acristalados en una planta. Estas instalaciones no computarán como superficie edificada.
- aparcamientos al aire libre.
- Zonas ajardinadas en un 40% de la superficie libre no ocupada por el mercado.

Se introducen las determinaciones propuestas en el “Anexo I. Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable” de la Normativa de Ordenación Estructural. En el “Anexo IV. Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable” de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, en su ficha correspondiente, en la que se hace una remisión al Anexo I antedicho.

### **Comentario 55**

- El SG-GR-1 denominado PLANTA DE TRANSFERENCIA se considera más adecuado para su perfecta concordancia con el PTR que se denomine PLANTA DE FERMENTACIÓN AERÓBICA DE RESIDUOS AGRÍCOLAS pues es su uso dominante con independencia de que conviva con otro tipo de infraestructura de residuos con las que sea compatible.

Por otro lado, la forma de la parcela ha cambiado en los últimos tiempos en cuanto a la conformación de taludes por condiciones ambientales impuestas por Medioambiente. Es necesaria, sin necesidad de modificar su delimitación, saber cuál es el área realmente aprovechable por los usos de infraestructuras y cuales se presentan ya ajardinados.

Se ha modificado la ficha introduciendo las sugerencias aportadas en este punto.

### **Comentario 56**

- En la ficha del AA-3 Tres Palmas las parcelas que por agregación dan lugar a viviendas se grafían y justifican en cinco y en la estadística de capacidad de carga se cifran en siete. Aclarar este extremo.

Se procede a corregir lo solicitado.

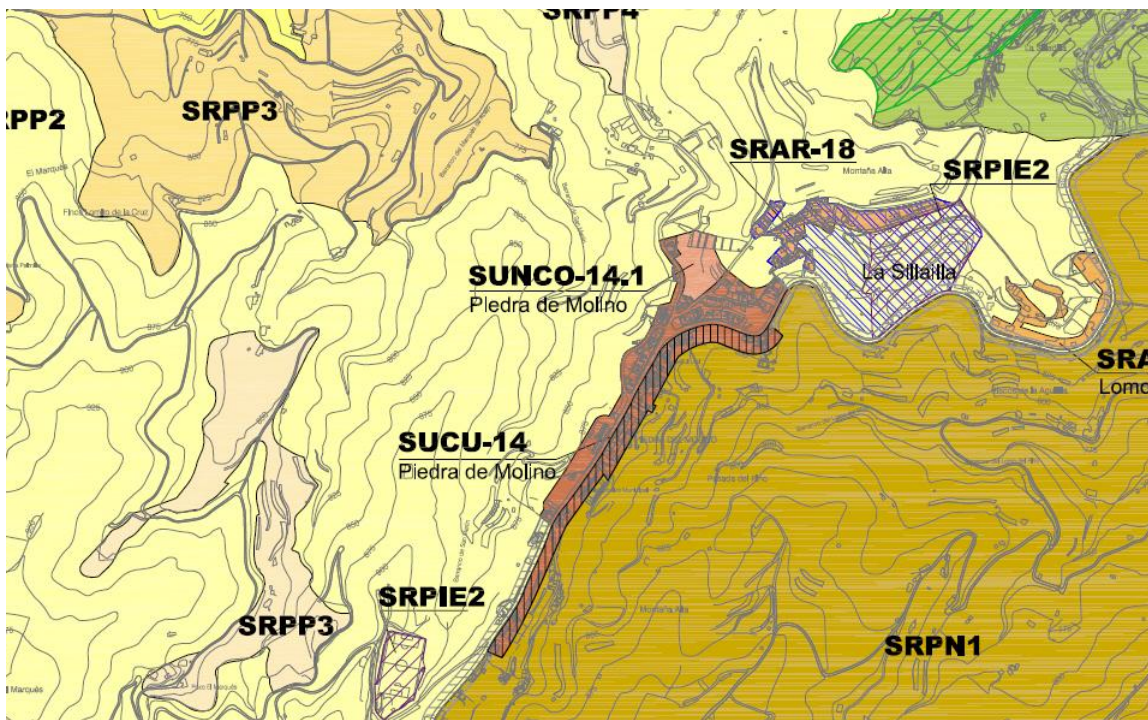
### Comentario 57

- En el Anexo IV de los Asentamientos Rurales, hay que indicar por la propia naturaleza constitutiva del núcleo rural que el número de viviendas totales, es estimativo. No así en los Asentamientos Agrícolas en que se limita el número máximo de viviendas justificado en la naturaleza agraria del suelo.

Se introduce un párrafo en la introducción del anexo de asentamientos agrícolas, aclarando el carácter limitativo de crecimiento en los mismos.

### Comentario 58

- Se ha advertido una errata en el color designado a SRPP3 (que es la categoría correcta) en la zona del Marques. Modificar solo el color.



Se ha corregido lo solicitado en el plano de ordenación correspondiente.

### Comentario 59

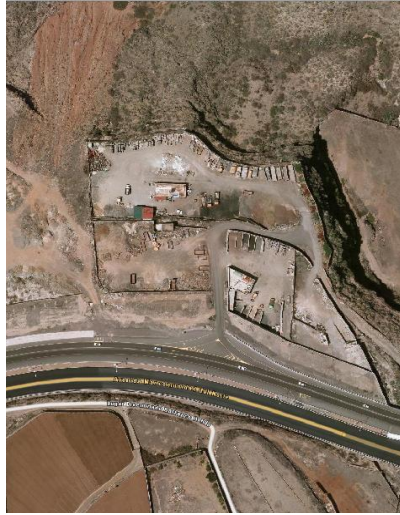
- Se ha advertido que el color asignado a los AR coincide con el color del SRPN2. Quizás sería más adecuado hacer diferenciar el código de color aunque la gama o el tono sea el mismo.

Se procede a corregir lo solicitado.

### Comentario 60

- Junto a la GC-2 existe una actividad privada de almacenamiento y distribución de material de construcción que ha reforzado sus accesos de entrada y salida después de la construcción del desdoblamiento de la GC-2 y que actualmente se encuentra en situación de fuera de ordenación. Se observa la urgente necesidad de una actuación ambiental en todo el complejo para el control de su incidencia ambiental, mediante el tratamiento y limpieza de sus

bordes y ajardinado. Es preciso repensar el régimen jurídico en que la actividad se ha de encuadrar finalmente para propiciar este tipo de actuaciones que obligue al propietario a su tratamiento real, la contención de su desarrollo y su integración en el medio rural donde se sitúa.



Se categoriza el ámbito como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos, aparejando al mismo de las medidas de protección del medio ambiente del Capítulo III de la Normativa de ordenación estructural.

#### **Comentario 61**

- En el SUCU 9 de San Juan se explica en el apartado 2.3.1. que en la zona de la entrada al barrio desde Guía, se le ha dotado de áreas deportivas y espacios libres junto a la plaza donde se situará también la iglesia del Barrio, convirtiéndose esta zona en un centro de la actividad del Barrio. Igualmente y para acrecentar esta idea de centro neurálgico, se ha resuelto a nivel viario la pronunciada curva de 180 ° (llamada la curva de La Costura), sustituyendo este inconveniente en el viario a su paso por San Juan, por otra vía alternativa. Esta área corresponde con el SG-VC9.1, EL 9.1 VP9.1 y DT-DP-9.1. que son actuaciones de obtención de suelo por expropiación que propone el Documento en su EEF. La actuación del Sistema General viario se considera esencial para la mejor articulación y accesibilidad del barrio, dándole una mayor continuidad a la carretera insular GC-70. El resto de las actuaciones inscritas igualmente dentro del suelo urbano consolidado corresponden con un incremento de las dotaciones públicas locales del barrio. Se ha observado que en base a las propuestas y alegaciones habidas, se ha recortado, en el proceso de redacción del PGO, el desarrollo residencial inicialmente previsto, eliminándose zonas en los bordes que consumían suelo agrícola. Por todo ello, la necesidad de dotaciones en el mismo ya no son las mismas, más aún cuando los dos suelos urbanos no consolidados y el suelo urbanizable que posee el barrio atienden como es lógico a las necesidades de dotaciones y EL que estos suelos crean en virtud de los estándares del art. 36 del TR.

Por otro lado, la estructura propuesta en el barrio con el nuevo viario, generó esa bolsa limitada perfectamente por aquel y la actual carretera (vuelta de la Costura), dotándola de una vocación urbana.

Con independencia de que se haya producido una necesidad de obtener el EL 9.1 por el incremento residencial que además por definición debe de ser de dominio y uso público, no es el mismo caso que el uso Deportivo propuesto para que éste sea necesariamente de dominio público igualmente, sino que podría tener el carácter de equipamiento de uso público pero de titularidad privada. Todo ello, podría solventar, sin perder estos servicios urbanos, la

*carga expropiatoria de la administración, contraria a los criterios de esta Corporación que propone realizar un plan sostenible que atienda a las necesidades sociales, pero igualmente equilibrado económicamente. Vista la posibilidad de convertir el uso deportivo en equipamiento, en relación a lo calificado en el Planeamiento vigente (dotación deportiva) que supondría un incremento desde cero, en este caso, de la edificabilidad lucrativa a los propietarios del suelo, la misma no supone, por el carácter del uso y tipología de la parcela, un incremento de la edificabilidad media del área donde se encuentra, por lo que no nos encontramos en un posible caso de actuación de dotación de la nueva legislación estatal (TR 2/2008 y de la L-3R) que regulan las actuaciones de dotación que se definen como actuaciones aisladas con incremento de aprovechamiento en SUC.*

*Es necesario pues, considerar esta observación si procede por el equipo redactor, previo sometimiento a la consideración del Pleno Municipal.*

Una vez analizada la petición por parte del equipo redactor, se considera que la intención del PGO es la de potenciar esta zona como área residencial de medianías, por su proximidad a los ejes viarios de comunicación. Para ello, y en primer lugar, se le ha dotado de áreas deportivas y espacios libres junto a la plaza donde se situará también la iglesia del Barrio, convirtiéndose esta zona en un centro de la actividad del Barrio. En este sentido, se considera que a los efectos de garantizar las dotaciones pretendidas en el núcleo de San Juan debe ser la administración la que las promueva. Por ello no parece factible que esta deba dejarse a la iniciativa privada.

#### **Comentario 62**

*- En el apartado 2.3.4. de la página. 9 Farailaga es preciso rectificar en el penúltimo párrafo la intención de obtener dotaciones de carácter deportivo en el Norte del barrio, pues lo que se propone en este caso son espacios libres y aparcamientos en torno a las edificaciones existentes en ese ámbito, excluyéndose del suelo urbano la propuesta de dotación deportiva que el PGO vigente calificaba.*

Se ha corregido lo solicitado en la Memoria de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 63**

*- En la misma página 23 hay un error en el primer criterio de ordenación. Pone “vigentes NNSS”.*

Se ha corregido lo solicitado en la Memoria de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 64**

*- Igualmente se establece en el penúltimo párrafo de la pg. 23 lo siguiente:*

*”Se establece sobre estos espacios libres la obligatoriedad de su cesión como medida compensatoria por el impacto severo que establece el diagnóstico del PGO para el sector de SUSNO/R-1 Roque Prieto, al ser del mismo propietario.”*

Esa opción se desechó en su momento, pues se establecieron dichas medidas compensatorias en otros suelos a través de su restauración paisajística en las zonas altas del Municipio.

Se ha corregido lo solicitado en la Memoria de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 65**

- En el apartado 2.3.9 Caleta de Soria. Propuesta de ordenación por el PGO, a través del estudio pormenorizado de las parcelas en la zona de servidumbre de costas se han observado tras la ordenación realizada y la reconsideración de algunos espacios situados en estas franjas, plasmadas en los planos OP.1.A.9 algunas diferencias con la OP que procedía del vigente PGO y que se desarrollan en el texto Normativo en el que abundaremos más tarde, pero incluso en la memoria también se ha arrastrado algunas discordancias como son las siguientes:

*En la pg. 24 se cita igualmente las rectificaciones realizadas en la aprobación provisional (apartados a) y b) como si fueran las del presente PGO.*

*En las citadas rectificaciones se cita que el solar P-A 1 como nuevo edificable, consideración errónea pues es un EL en la propuesta actual.*

Este apartado 2.3.9. Caleta de Soria se modifica en base a las modificaciones en la ordenación que se proponen, en base al cumplimiento del informe del Ministerio de Costas, que origina un Anexo de cumplimiento de la legislación de Costas nuevo y específico en esta fase del documento.

### **Comentario 66**

- El apartado 9 de la pg. 149-153, Medidas propuestas para los Asentamientos Rurales con Viarios Insulares, aunque los esquemas son indicativos de criterios de ordenación de los espacios afectados por servidumbres de carreteras es conveniente que se nombren en cualquier caso en la Normativa de ordenación pormenorizada de los asentamientos, más aún cuando en los dos párrafos últimos del apartado 9 (página. 153) se justifican unas determinaciones para solucionar el acceso a viviendas en asentamientos rurales de forma alternativa.

Se trasladan estas medidas a la Normativa de ordenación pormenorizada para que tengan, con ello, vinculación jurídica. Igualmente, estas medidas tendrán reflejo en los planos de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 67**

- En el art. 5 f) se cita a la derogación de las NNSS municipales como consecuencia de la aprobación del nuevo documento. Hay que corregirlo y sustituirlo por el texto "derogación expresa de las determinaciones del Plan General aprobado por la COTMAC de 25 de Julio de 2005".

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 68**

- En el art. 14 Catálogos por su definición ligada a la protección del patrimonio histórico, no engloba como documento complementario que es, a los catálogos relativos a edificaciones no amparadas por el planeamiento regulado en la D.A Primera del TRLOTLENC'00, con lo cual se propone que el art. 14 recoja estos dos tipos de catálogos, es decir, los que tengan por objeto la protección del patrimonio y otros tipos de catálogos se hayan de realizar al amparo de la propia Ley.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 69**

- En el art. 54 en el capítulo correspondiente a las características de las edificaciones en su punto 8 es preciso matizar esta norma de colores como recomendación, habida cuenta de la tradición cultural de proliferación de otros colores en el Municipio.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 70**

- El Art. 72 aclara definitivamente la prevalencia del fondo máximo sobre la línea límite de edificación cuando ésta da como resultado una indicación de un posible fondo mayor. Pero hay que aclarar que no se refiere a la Línea Limite de Edificación (LLE) de la ley de carreteras sino a la línea límite impuesta en la parte posterior de la parcela definida por criterios de mejora de la relación de la edificación con el suelo rústico, por ejemplo.

Respecto a la denominación de la línea límite de edificación, en los planos de ordenación pormenorizada se distinguen los dos supuestos respecto a estas líneas, por un lado se representa la “línea límite de edificación de carreteras” y por otro la “línea límite de edificación” que es la que establece el límite al que puede llegar la edificación respecto al suelo rústico u otros aspectos regulados en el artículo 192 de la normativa de ordenación pormenorizada, por lo que se entiende que no se genera confusión al quedar claramente diferenciado en los planos de ordenación. En consecuencia se considera que no es necesario modificar la denominación de esta línea.

### **Comentario 71**

- En el artículo 89 se define el sistema de ordenación de manzana cerrada y en su apartado 4 c) establece para este sistema de ordenación un fondo máximo de 20mt. Hay que tener en cuenta que hay ordenación pormenorizada específica que utiliza un sistema de ordenación que se podría asimilar a aquél, en concreto el Sector SUSO I-1 Llano Alegre que por la superficie de las parcelas industriales necesita de mayor fondo (en este sentido la normativa específica impone los 35mt. máximo). Es necesario especificar el fondo en función del uso, proponiéndose una modificación de este precepto en el siguiente sentido:

“c) El planeamiento de desarrollo podrá imponer fondo edificable máximo o no, asegurando en este caso que el que resulte por la aplicación de cualquier otro parámetro normativo, no superará un máximo de veinte ( 20 ) metros en edificación de uso residencial y de treinta y cinco ( 35) metros en el uso terciario, industrial y dotacional.

Respecto a este comentario se considera que las condiciones que se establecen en este artículo para este sistema de ordenación, están totalmente relacionadas con sectores de uso residencial o terciario, por lo que la regulación que se ha establecido para las parcelas de uso industrial por este plan general, ya sea en suelo urbano o urbanizable, no hacen referencia a estos sistemas de ordenación, al entender que los mínimos que se establecen en el mismo son insuficientes para cubrir las necesidades que este uso requiere. En consecuencia no parece adecuado hacer esta modificación. No obstante, se ha observado que la tipología M del PGO prevé unos fondos máximos edificables mayores a 20 metros, por lo que se ha ampliado este fondo hasta los 45 metros, tal como se especifica en la normativa que regula esta tipología.

### Comentario 72

*En el art. 92 Sistema de ordenación de edificación singular, es conveniente regular en relación al punto 5 que versa sobre las condiciones de edificabilidad medidas sobre parcela urbanizada como sigue “la conformación formal de la parcela urbanizada en este concreto sistema de ordenación, a partir de la cual se implanta la edificación sobre ella, podrá ser regulada por la propia ordenación pormenorizada con criterios diferentes a los establecidos en el art. 67 de esta Normativa”, todo ello debido a la singularidad de este sistema de ordenación en relación al resto”.*

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

### Comentario 73

*- En el art. 105.2 se regula la imposibilidad de espacios vivideros (pieza habitable) para vivienda colectiva bajo la rasante del terreno salvo excepciones.*

*Al utilizarse la referencia de la rasante del terreno puede ser interpretada de distintas maneras (bajo la rasante del viario de referencia o de acceso, o rasante del terreno natural o rasante de la parcela urbanizada), lo que puede dar lugar a confusión. Se entiende es mejor ligar toda esta exigencia al concepto de sótano o semisótano. Se entiende que en este sentido que todas las tipologías desde la CaL a la m4-L tampoco permiten que estas estancias se instalen en sótanos o incluso semisótanos siéndolo solo en plantas bajas o siguientes, pues se regula la manera de implantarse la edificación en la parcela urbanizada de tal manera que siempre queda exterior la pieza vividera aunque su implantación sea en ladera. Igualmente se entiende que estas condiciones se podrían aplicar igualmente a las unifamiliares. Todo ello teniendo en cuenta las condiciones del art. 109 de esta Normativa sobre condiciones higiénicas, de dotación de servicios.*

*En este mismo sentido, se definen claramente las Ordenanzas Municipales de Edificación que establecen en su art. 4 lo siguiente:*

#### *Pieza Habitable*

- 1. Pieza habitable es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.*
- 2. Toda pieza habitable deberá dar sobre un viario público o espacio libre público o recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter privado o mancomunado, cumpliendo las condiciones que se establecen en las normas sobre los patios y las que pudieran determinarse en las del ámbito de ordenación.*
- 3. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. Se permitirán en semisótanos siempre que no estén adscritas a usos residenciales y, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar con otras estancias en plantas superiores, y cumplan las restantes condiciones normativas.*
- 4. Se exceptúan del cumplimiento de los apartados anteriores los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial de acuerdo a lo dispuesto en el art. 10.1.*

*Con todo ello, es preciso reconsiderar las definiciones anteriores para homogeneizarlas (considerar solo el concepto de pieza habitable) y referirlas a los conceptos de sótanos, semisótanos y plantas en relación a su compatibilidad con la habitabilidad que ya establecen las ordenanzas municipales.*

Se corrige el artículo en base a lo solicitado.

### Comentario 74

*- Es preciso realizar una ampliación aclaratoria de la regulación que se ha realizado en el art. 108 g) GARAGE- APARCAMIENTO, que intenta suplir en la segunda parte del párrafo, para los nuevos suelos, la excepción originada por la norma del mismo párrafo que exige a*

los edificios de menos de 10 viviendas a contener un garaje propio techado a pesar de que en el art. 110 se exige una mínima dotación de aparcamiento por vivienda o superficie construida. Es positiva la aportación puesto que las condiciones dimensionales y de circunstancias urbanísticas en los suelos de ensanche son mejores que en los suelos en general consolidados como pueden ser los cascos históricos. Habría en todo caso que añadir después de la palabra urbanizables lo siguiente: “categorizados por este Documento” puesto que al desarrollarse y recepcionarse la urbanización y recategorizarse por una posible Revisión como SUCU se le aplicaría a las parcelas urbanizadas la consabida excepción que no era la intención de la Norma.

Además después de la expresión “deberá contar con garaje techado” debería de añadirse “en el mismo edificio”.

La aparente contradicción con el art. 110 se salva en la regulación realizada por las Ordenanzas de Edificación en su art. 11.2.2 en que se resuelve de forma excepcional una dispensa por el Ayuntamiento cuando se demuestre que por distintas circunstancias sea más un inconveniente que una solución la provisión de plazas dentro del edificio. Es mejorable dicha ordenanza si se añadiera la imposibilidad de la provisión por la existencia de parcelas de pequeñas dimensiones, caso que no se nombra.

En el artículo 108 se corrige lo solicitado y en el artículo 110, a los efectos de evitar contradicciones entre los citados artículos, se introduce la posibilidad de que se regulen dispensas por otras normativas u ordenanzas reguladoras.

#### **Comentario 75**

- En el artículo 129 del uso comercial ‘Altura libre de pisos’ es preciso aclarar no solamente para uso comercial sino para resto de usos terciarios y dotacionales, que con independencia de las condiciones de altura para nueva edificación, en edificaciones preexistentes se podrán implantar estos usos con una altura libre menor siempre que se cumplan las condiciones exigidas de seguridad e higiene en el trabajo (Esta necesidad se ha suscitado en las edificaciones históricas del Municipio que necesitan para su potenciación y rehabilitación de excepciones como éstas).

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada, incorporando en varios artículos esta consideración. Los artículos que se modifican son: el artículo 129 que pasa a ser el 130, el artículo 137 que pasa a ser el 138, artículo 149 ahora 150, artículo 150 ahora el 151, artículo 151 ahora el 152, artículo 152 ahora el 153, artículo 153 ahora el 154, artículo 154 ahora el 155, artículo 155 ahora el 156, artículo 156 ahora el 157, artículo 157 ahora el 158 y artículo 160 ahora el 161.

#### **Comentario 76**

- En el art. 168 viene definido aparte y diferenciado del uso Dotacional, el Uso de Centro Dotacional Integrado, pero se asimila concretamente dentro de los dotacionales a los comunitarios y servicios urbanos. Se propone se introduzca en primer lugar para dotarlo de un carácter diferente y particularizarlo que “pueda producirse una mezcla o convivencia entre usos terciarios en una misma propuesta de uso conjunta” y un párrafo que disponga que “se regirán por las Normas que para los usos referidos están definidas en el capítulo VII, imperando la disposición más restrictiva de los usos de convivan en esa propuesta”.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada, el artículo pasa a ser el 169.

### **Comentario 77**

- En el art. 174, sería conveniente aclarar más aún, pues ha producido bastantes dudas en el PGO vigente en cuanto a lo regulado en el apartado 1 sobre la primacía de lo grafiado en planta sobre la sección tipo de calle en suelo Urbano, hay que decir que la sección tipo está realizada para la definición de la calle en áreas indefinidas, que no poseen una consolidación de la edificación en uno o los dos márgenes, pero en zonas que existen solamente solares por colmatar se deben, en casi todos los casos, a la alineación existente pues no es criterio del PGO producir situaciones de fuera de ordenación en estos casos. Por esta razón en este último caso prima la alineación grafiada en planta.

Por ello hay que aclarar algo más a lo definido al final del párrafo que quedaría como sigue:

*“ En áreas ya edificadas primará en cualquier caso, si hubiere contradicción, el diseño de la alineación en planta sobre lo que resulte de la sección tipo, que será meramente indicativa para el diseño de aceras, aparcamientos y ancho de carriles y con carácter general el diseño de la calle se adaptará a la alineación existente en las zonas ya consolidadas salvo que la ordenación proponga un cambio intencionado y justificado de la alineación para la mejora de la fluidez del tráfico rodado o peatonal y que afecte a la edificación, lo cual se tendrá que observar en el plano en planta de alineaciones”.*

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada, el artículo pasa a ser el 175.

### **Comentario 78**

- En este artículo 192, de la regulación de los EL privados es preciso tener en cuenta que a la vista de lo establecido en el art. 233.6 sobre la permisividad de los sótanos bajo estos espacios en el SUCU-5 de Llano Alegre Industrial como excepcionalidad por las necesidades que genera el concreto uso en relación a la formas de las parcelas (pequeño ancho), hay que aclarar que en general en las zonas de retranqueo que conforman estos EL priv. no se permiten los sótanos.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada, el artículo pasa a ser el 193.

### **Comentario 79**

- En este mismo art. 192 no queda claro que aún permitiéndose piscinas en su ámbito, si se permiten o no aljibes enterrados del uso propio de la edificación. Teniendo en cuenta que en esta zona se han propuesto en algunos casos aljibes enterrados, que den servicio de agua a la casa, que ayudaría a eliminar los bidones sobre cubierta, se permitan estos dentro de una superficie máxima de 5m<sup>2</sup>, siempre que se eliminen los bidones en cubierta.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada, el artículo pasa a ser el 193.

### **Comentario 80**

- En el art. 193.1 y 2 aplicable a los Suelos Urbanos y Urbanizables Sectorizados ordenados del PGO, se establecen todas las tipologías utilizadas, pero sí que hay que indicar que también se han utilizado tipologías en los suelos con ordenación pormenorizada específica, que tanto la denominación como sus condiciones urbanísticas en algunos sectores de SUSO no corresponden con las citadas en este artículo, pues se ciñen a una especificación concreta de la ordenación pormenorizada de esos sectores aunque si derivadas de los sistemas de ordenación que el PGO establece. Esto se aclara en el art. 194, pero puede prestar a confusión.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 81**

- El art. 193.3 está correctamente definido, pero en el caso de que se quiera asimilar el uso industrial, que ciertamente es tipológicamente muy específico, al sistema de ordenación de edificación en manzana cerrada al que se asimila casi en su totalidad el SUSO I-1, se ha propuesto en este informe un cambio en la distancia del fondo máximo a considerar para este uso junto con el dotacional y terciario (35mt. en vez de 20mt.).

Por ello se propone que el párrafo 3 se matice diciendo "No necesariamente se tiene por qué encuadrar en alguno de los sistemas de ordenación que define el Plan General", todo ello para dar la opción de que se pueda optar por alguno de los Sistemas de ordenación.

Respecto a este comentario, se considera que las condiciones que se establecen en los artículos que regulan los sistemas de ordenación, están totalmente relacionadas con sectores de uso residencial o terciario, por lo que la regulación que se ha establecido para las parcelas de uso industrial por este plan general, ya sea en suelo urbano o urbanizable, no hacen referencia a estos sistemas de ordenación, al entender que los mínimos que se establecen en el mismo son insuficientes para cubrir las necesidades que este uso requiere. En consecuencia no parece adecuado hacer esta modificación.

### **Comentario 82**

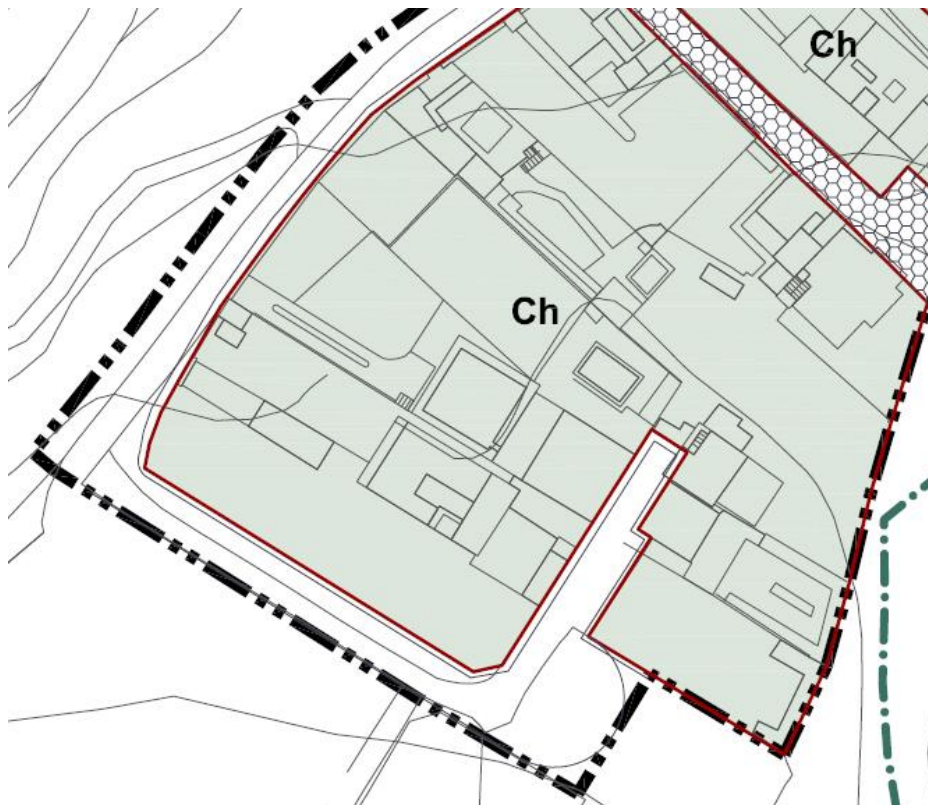
- El art. 207 hay que añadir en Usos Complementarios a "suelos urbanos no consolidados"....." categorizados por este documento".

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 83**

- En este mismo artículo se pueden producir dudas de interpretación sobre la colocación de las huertas traseras y su aparición junto a la fachada cuando se trata de parcelas en los bordes del suelo urbano con esta ordenanza que dan a dos o a tres viales. Igualmente es necesario resolver casos posibles de retranqueos laterales cuando la parcela colindante está consolidada con una edificación que se separa del lindero. (Ver ejemplo en el borde urbano de Farailaga).

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.



#### **Comentario 84**

- Al artículo 208 le es de aplicación el comentario 82 en cuanto a las plazas de aparcamiento. En cuanto a la edificabilidad de la tipología b1L (1,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) dado que debido a la pendiente del terreno, se pueden realizar una planta a la rasante oficial y tres plantas respecto a la fachada posterior que da a un patio en el caso del SUSO/R-7, sería conveniente al igual que en otras tipologías (SUNCU Montaña Alta), regular la relación entre los usos permitidos, vivideros y no vivideros en estos niveles bajo rasante y las edificabilidades computables para que no sobrepasen el índice limitado de edificabilidad máxima (se aconseja realizar modelo explicativo como el cuadro 1 para tipología b2L).

Se modifica el artículo 208 de la NOP Tipología edificatoria b1 y b1L para atender a lo solicitado.

#### **Comentario 85**

- En el artículo 211, al igual que en comentarios anteriores en cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, añadir a "...y suelos urbanizables..." categorizados por este documento".

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 86**

- En relación a esta ordenanza, en ella se regula una edificación singular de transición entre el casco urbano de Guía con los futuros suelos urbanizables, y que ha sido objeto de un convenio urbanístico para solucionar las condiciones de uso y forma de la edificación resultante para garantizar la conectividad visual y peatonal con el ensanche a través de un pasaje y puente peatonal que ha producido una cesión del vuelo sobre la edificación, por parte del propietario en la planta baja a Sancho de Vargas.

Para garantizar la posibilidad de materialización del derecho a edificar que la ordenanza da a esta parcela en SUC, sin que se vea condicionado su desarrollo en el tiempo, por el desarrollo de otras parcelas que se encuentran en el SUSO/R6 (EL en cota inferior que linda con el barranco), sin perjuicio de la posibilidad de la autorización expresa entre propietarios para establecimiento formal de servidumbres, se propone se añada a la ordenanza expresada lo siguiente:

*“Excepcionalmente y mediante aprobación previa de la propuesta de diseño de fachada por parte del Ayuntamiento, se podrá retranquear los paramentos verticales de las dos últimas plantas superiores de la fachada posterior de la edificación respecto a la alineación oficial trasera un mínimo de 2 mts , debiendo entenderse las dos plantas bajo la rasante a Sancho de Vargas como un zócalo ciego de material pétreo. La planta baja se compondrá de forma ciega en relación al hueco que forma el pasaje propuesto en la ordenación.”*

Se incorpora el texto anterior en el artículo 213 *Tipología edificatoria específica El Siete Oe7.*

### **Comentario 87**

- En el art. 216 que regula las ordenanzas m4-B, aunque el resultado gráfico si se ha reflejado (Parcela DT-DO y EL ), no se ha reflejado la parte sustantiva de la modificación puntual del PGO que se aprobó con fecha 31 de octubre de 2011 y publicada el 25 de Mayo de 2012, en que se modifican algunos parámetros urbanísticos como es el número de viviendas total a la parcela actualmente en construcción (Parcela2) y los parámetros inicialmente previstos para la parcela docente (0.6m2/m2 de edificabilidad en vez de 0.45m2/m2). Hay que tener en cuenta que el Plan Parcial del que proviene esta ordenación fijaba un máximo de viviendas y cuyo cálculo se realizó con un ratio excesivo de superficie construida por vivienda. Dicha modificación consistió en aumentar el número máximo de viviendas (66 viv.) sin aumentar la edificabilidad asignada a la citada parcela con el fin de aumentar su eficiencia dentro del SU. En el siguiente cuadro se observa el resultado final de las determinaciones:

El Cambio literal de la modificación en la parcela 2 se expuso como sigue:

*El número de viviendas que se le asignan a cada una de las parcelas está expresado en el cuadro resumen de condiciones particulares. La ratio máxima será de 1 vivienda/ 120 m2 construidos para las parcelas 3, 4, 5, 6, 7 y de 1 vivienda / 68 m<sup>2</sup> para la parcela 2.*

*Número de plazas de aparcamiento asociadas a la edificación:*

*1 plaza/ cada vivienda.*

*1 plaza/ 100 m2. Bajo rasante que no se destine al uso de garaje o aparcamiento.*

DATOS DE PARCELA		M2 CONSTRUIBLES POR USOS PORMENORIZADOS				REDUMEN DE ORDENANZAS			PARCIALES		
PARCELA	SUP. PARCELA M2	COMERCIAL OFICINAS ADMINISTR	BAJO COMERCIAL	VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN EN PLANTA %	EDIFICABILIDAD M2/M2	Nº DE VIVIENDAS	M2 CONSTRUIBLES	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
1	1.580	5.688				4P	90	3,60	0	5.688,00	57
2	1.652		1.486,80	4.460,40		4P	90	3,60	66	5.947,20	66
3	1.015		913,50	2.740,50		4P	90	3,60	22	3.654,00	22
4	1.093		983,70	2.951,10		4P	90	3,60	24	3.934,80	24
5	1.400		1.260,00	3.780,00		4P	90	3,60	32	5.040,00	32
6	562		505,80	1.517,40		4P	90	3,60	12	1.517,40	12
7	1.290		1.161,00	3.483,00		4P	90	3,60	29	4.644,00	29
D	DE	1.428			857,00	3P	40	0,60		(*)857,00	8
	EL	462									
A1	1.784				45,00	1P	2,5	0,025		(*)45,00	
A2	1.621				40,00	1P	2,5	0,025		(*)40,00	
SUBTOT1	8.592	5.688,00	6.310,80	18.932,40				1,45	185	30.425,40	250
SUBTOT2	5.295				942,00					1.440,80	105/98(i)
TOTALES	13.887	5.688,00	6.310,80	18.932,40	942,00			1,45	185	31.886,20	327/320(i)

Respecto al coeficiente de edificabilidad de la parcela dotacional docente, se corrige en la normativa pasando de 0,45 a 0,60. No obstante, respecto a establecer el número de viviendas en las parcelas de referencia, en tanto que la Revisión del PGO ha incorporado la ordenación completa de este ámbito y sus determinaciones en la tipología m4-B, no parece adecuado establecer un número concreto de viviendas, en tanto que para el resto de las tipologías m4 tampoco se establecen.

### Comentario 88

- El art. 217 de la Normativa sobre Caleta en su apartado 1 en su último párrafo expresa que el esquema indicativo siempre contiene superpuestos el esquema de la edificación actual con el volumen resultante. Realmente están separados en la ficha, no superpuestos.

En esta Ordenación pormenorizada de Caleta donde se realiza una propuesta de reordenación de volúmenes, existen varias diferencias entre lo que propone la ordenación del plano OP. 1.A.9 de este Documento y los esquemas gráficos de la ordenanza b1\* y b2\*:

-Solar 1 se encuentra como edificable en el PGO vigente y como EL en el presente documento pero aún permanece en el esquema gráfico como edificable.

*-La edificabilidad establecida en el punto 3.2. b2\* es de 2,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> no de 2,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*-Aunque en el PGO vigente no se encuentra tampoco definido, se considera preciso definir grafica o literalmente la posición de la línea establecida por el subíndice de retranqueo en plantas altas escalonadas X1 (lado mar) pues no aparece definido en ningún plano. La intención de la ordenación es que sea un retranqueo, a diferencia de la alineación tanto delantera como trasera que son fijas, se debe establecer un mínimo retranqueo y siempre que no supere la edificabilidad máxima permitida. Se propone de 2mt mínimo.*

*-La parcela C8 aparece en las fichas del estudio pormenorizado como edificable cuando está tratada como EL privado en el nuevo documento.*

*-La parcela D1 aparece en el nuevo documento afectada en parte de la alineación en su esquina.*

*-La manzana E1 en parte está afectada de EL priv. por lo que la sección no es aplicable a la totalidad de la parcela. Corregir todos estos puntos en los documentos correspondientes.*

Respecto al primer párrafo se corrige lo aludido.

Igualmente se corrige lo relativo al solar 1, que desaparece como solar y sólo aparece como Espacio Libre público. También se corrige la edificabilidad de la tipología b2\*.

Respecto a establecer una medida para el X1, en tanto que es igual que la edificación preexistente y no se proponen nuevos volúmenes, no se estima necesaria su incorporación. El resto de comentarios relativos a las parcelas C8, D1 y E1 han sido subsanados.

#### **Comentario 89**

*- En el art. 219 que establece las determinaciones generales para la tipología de edificación abierta que limita a 5 plantas en la ordenanza A5, cuando la ordenación pormenorizada del SUSO /R-10 Finca de Clavijo incluida en este Plan contempla seis plantas dentro del sistema de ordenación de edificación abierta. En cualquier caso habría que adaptar este modelo en el art. 219 o establecer excepciones en contra de la ordenación pormenorizada del PGO.*

Este extremo se soluciona incorporando al artículo 219 *Tipologías edificatorias A3, A4 y A5 que “Los Planes parciales así como los anexos normativos de este Plan podrán desarrollar condiciones de implantación distintas de las aquí reguladas, para las tipologías de edificación abierta que definan”.*

#### **Comentario 90**

*- En el art. 236.4 de Normas Particulares de la edificación Dotacional y Comercial en que se propone por el Ayuntamiento de forma más adecuada cambiar el uso predominante de la parcela de uso deportivo a Instalaciones de Servicios Urbanos DT-ISU (nuevos Talleres Municipales con el objeto de despejar el Edificio de los Salesianos) se nombra el uso de instalaciones deportivas y se le continua otorgando una edificabilidad. Se debe aclarar si se establece como uso alternativo o sigue siendo predominante coexistiendo con el de Servicios Urbanos. Igualmente en el 236.7 se regula la zona de EL privado que habría que incluirlo en el título. La altura de 7 mt. a cornisa debería añadirse 8,5 mt a cumbre en el caso de nave de dos aguas.*

Se modifica el artículo 236 *Normas particulares de las edificaciones dotacional, comercial y de espacio libre privado* conforme a lo solicitado en este comentario.

#### **Comentario 91**

- En el art. 238.3 que regula las condiciones de accesibilidad a las parcelas P-29 y P-30, es preciso añadir que “ requerirán de proyecto técnico realizado por técnico competente en relación a la solución final , al tipo de uso que se implante o alternativos, y condiciones de forma de las edificaciones resultantes, donde se incluya estudio de visibilidad, con la consiguiente resolución de giros, señalizaciones, etc, para que dichos accesos se realicen en condiciones de seguridad al tiempo que adaptados a la solución arquitectónica final.”

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 92**

- El art. 240 e) hay que añadir al final del párrafo “.....sin perjuicio de las Normas generales sobre protección de caminos públicos” que se establecen en la Normativa de ordenación pormenorizada”

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 93**

En este artículo en su apartado 1, sería más conveniente expresar en vez de “la pérdida del paisaje” la expresión “minimizar posibles incidencias negativas en el paisaje rural del que forma parte”

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 94**

- En el art. 242.1 es preciso aclarar en las “condiciones de posición” que regula el retranqueo de 5 metros en la ordenanza cm y hay que añadir a la frase “.....propuesta por la Ordenación Pormenorizada,..... según las condiciones del art 241.3” donde se establece la excepcionalidad.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 95**

- En el art. 243.1 IDEM.242.1

En este art. que regula la tipología de Cc hay una contradicción entre el índice de edificabilidad otorgado y las sumas de las edificabilidades máximas, a no ser que se considere que alguna de ellas no computan por ser la tipología especial en cueva. No obstante es conveniente que esta tipología a partir del punto correspondiente a “condiciones de volumen” se asimile a las condiciones de la tipología de Cc establecida en el suelo urbano en el art. 215, pues no hay razón para pensar que deban tener parámetros diferentes que no sean las condiciones específicas para los AR, que ya vendrían establecidas en los dos primeros puntos del art. 243.1.

Esta tipología no puede asimilarse a la de suelo urbano, ya que su morfología es diferente en el suelo rústico. Se han comprobado la edificabilidades, y no existe una contradicción, lo que

ocurre es que se deja una para las parcelas de superficie mayor a la establecida. Lo que sí se detecta es un fallo en la ocupación en planta, el cual se procede a corregir. Además se añade una aclaración sobre la forma de computar la parte en cueva de la edificación.

#### **Comentario 96**

- Art, 244.1 IDEM 242.1

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 97**

- Art, 245.1 IDEM 242.1

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 98**

- *El artículo 246 que define la tipología Ch2, se ha analizado en comparación a la tipología Ch1 y no se ha encontrado justificación a nivel tipológico, usos o características estéticas como para que no se funda en una sola que se denomine Ch1.*

Esta tipología Ch2 se ha creado expresamente para las edificaciones situadas dentro del Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Doramas; e incorpora algunas modificaciones respecto a la Ch1 motivadas expresamente por esta situación.

#### **Comentario 99**

- *El art. 253.- EQ-SE Casa Cuartel de la guardia civil es Dotación DT tal como viene en Plano. Corregir error material.*

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 100**

- *En el art. 255 se regula la DT-DO Colegio público de Santa María de Guía. En estos momentos la parcela está compuesta de dos partes. Una ya afecta y materializada por el uso escolar (Colegio educación especial y canchas) y la otra es resto de parcela originada en ejecución del contacto y completamiento de la estructura viaria de la urbanización las Huertas, realizada posteriormente al colegio y que se afectó por el planeamiento por el uso igualmente escolar, pero no se ha materializado de hecho ni de derecho (No ha sido cedida).*

*Con el objeto de que esta parcela disponga de una posibilidad de servir de infraestructura de aparcamiento público de apoyo, tanto al propio edificio escolar como al uso externo, ya que por la disposición propia del edificio escolar existente no se pueden acondicionar más plazas de las que actualmente dispone, se propone que como posibilidad en los usos alternativos se pueda regular un aparcamiento en edificio exclusivo en este resto de parcela, que la relacione con la calle Fernando Alonso de la Guardia donde el número de plantas se fijaría en función de las necesarias para salvar la altura desde esta calle hasta la rasante del terreno actual en las canchas deportivas del colegio, mas dos (PB mas planta alta) sobre la rasante a la calle Fernando Alonso que le sirve de acceso.*

*De esta forma se le daría mayores posibilidades a este resto de parcela, de tener mayor relación con la precitada calle y deje de constituir una zona inaccesible del colegio.*

Con todo ello, es necesario fijar en todo caso la ocupación final de la parcela en un porcentaje sensiblemente mayor, un incremento ligero de la edificabilidad. En este caso y con el objeto de que la posibilidad del edificio de aparcamientos se pueda realizar siguiendo la alineación de las edificaciones de la Urbanización Las Huertas situadas en la precitada calle, se exima de los retranqueos de 1mt a la misma que establece la normativa e igualmente al peatonal lateral que parte de la precitada calle hacia la plaza de las Huertas. Es igualmente necesario aprovechar la posible construcción de esa infraestructura para corregir la alineación que propone el documento y retranquear hasta conseguir el ancho de acera del resto de la calle que en ese tramo es menor. Es necesario que la distancia del nuevo edificio con los escolares ya existentes sea de 3Mts.

Se modifica el artículo 257 de la Normativa de ordenación pormenorizada DT-DO Colegio público de Santa María de Guía, conforme al comentario anterior.

### **Comentario 101**

- El art. 256 establece los parámetros para la parcela DOT-DO (los Cañones) que fue objeto de una modificación puntual del vigente PGO antes mencionada en que se aumentó el coeficiente de edificabilidad de esta parcela que había sido reducida en dimensiones para no variar la superficie construida que se podía inicialmente materializar en la misma (0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Queda tal cual está en la Normativa del Documento excepto que proponemos especificar los tipos de usos docentes en el uso predominante y también se observa el cambio de la edificabilidad tal como sigue:

- Usos predominante: Usos Docentes ( Guardería, Centro de Educación Infantil, Centro de Primaria)
- Usos complementarios: Vivienda del conserje y plazas de aparcamiento según establecen en las Normas Básicas e instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.)
  
- Usos alternativos: Otros usos comunitarios y de servicios urbanos
- Usos prohibidos: los restantes.
- Tipología: Edificación abierta o aislada.
- Coeficiente de ocupación en planta: 40%
- Altura de plantas
  
- Bajo rasantes no se limita
- Sobre rasantes: 3 plantas.
- Altura en metros (distancia vertical): no se establece.
- Retranqueos: 4 metros a todos los linderos.
- Edificabilidad:
- Bajo rasante: no se limita.
- Sobre rasante: 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 102**

- El art. 260 (Actual Colegio Público Nicolás Aguiar) limita a dos alturas la nueva edificación a implantar. Se estima más adecuado establecer tres alturas para producir más esponjamiento en la parcela al tiempo que introducirlo como sistema de ordenación de edificación abierta en la misma esfera morfológica que el Sistema General CDI que limita con ella.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 103**

- En el art. 277 al tratarse de una edificación en el sistema de ordenación singular, debería de fijarse la altura en número de plantas en 3P en relación a la rasante definida por la parcela urbanizada. En cuanto a la altura en unidades métricas habría que establecer expresamente que no se fija, para no crear incertidumbre.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada (art. 279 DT-CDI).

### **Comentario 104**

- El art. 286 EQ-SO al tratarse de una edificación singular debería de fijarse la altura máxima a parcela urbanizada. Se debería regular el volumen para dos plantas con independencia de que se solucione en parte con un volumen interior único (puede ser dentro del uso social diario un Centro Parroquial 8mts de altura con cierta versatilidad en la torre del campanario).

Se corrige lo solicitado, en el actual artículo 288 EQ-SO (SUCU 9 San Juan) de la Normativa de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 105**

- En el TITULO XIII anexos a la Normativa de la página 186 el contenido del Anexo II y III están cambiados por error debiendo ser como siguen:

*Anexo I Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUSO Los Sauces, SUSO Llano Alegre, SUCU 1.7. Sistema General CDI y SUSO Finca Clavijo.*

*Anexo II: Ámbitos de planeamiento sujetos a Revisión: PEPRI Casco de Guía, PERI La Atalaya-Becerril.*

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

### **Comentario 106**

En este anexo en su apartado 5 establece un subapartado a) (solo hay uno), se propone que en vez de decir a) Conveniencia y motivación de su formulación debe de decir,

a) “condiciones para su formulación ordenación y desarrollo”

*Es importante que entre las condiciones en un apartado b) denominado “adaptación al PIOGC y al PTP de desarrollo de la Costa Norte” y diga: El desarrollo temporal de este Plan Especial estará supeditado a la aprobación y concreción por el Planeamiento Territorial, desarrollo del PIOGC de las condiciones de ordenación específicas sin perjuicio de las establecidas en el apartado a) y de los instrumentos de gestión económico- administrativos que ofrezcan estos planes territoriales para permitir materializar las actuaciones necesarias. Primarán obviamente las que dicte el PTP en caso de contradicción entre unas y otras.*

*Por otro lado y en relación a la propuesta establecida en el PGO en vigor en relación a este tramo del barrio se han producido Sentencias del TSJC nº 277/2005 y nº 284/2005 que van a favor de la ordenación establecida en el mismo y por tanto de las condiciones establecidas en el presente documento, que mantienen dicha filosofía para la ordenación futura y definitiva. La diferencia en el cambio del carácter de la actuación estriba únicamente en que la delimitación de un Plan Especial, deja pendiente las actuaciones para una mejor y más*

correcta coordinación temporal, económica y material de aquellas con el resto de las establecidas en el resto de la Costa Norte, coordinación que establecerá el PTP referido.

Se ha corregido lo solicitado en la Normativa de ordenación pormenorizada.

#### **Comentario 107**

- En el Título XIV DISPOSICIONES TRANSITORIAS hay que aclarar, en el caso del Suelo Urbano de Piedra de Molino, dentro de la delimitación del Parque Rural de Doramas, que la Ordenanza b2\* que se designa en Planos no se corresponde, en ningún caso, con la ordenanza b2\* para Caleta. Se refiere, y así viene especificado en el PGO del 2005 a la Normativa que imperaba en este ámbito que estableció el antiguo documento de NNSS que estaban aprobadas en el momento de aprobación y delimitación del ENP de referencia. Dichas Normas eran las siguientes:

Uso: Residencial  
Parcela mínima: 120m<sup>2</sup>  
Edificabilidad: 5,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Altura: 2P y 7 mt.

Se modifica la Disposición Transitoria Primera en los términos solicitados.

#### **Comentario 108**

- El anexo II que regula la Revisión del PEPRÍ del casco de Guía, en la página 4 hay un error en lo que estaba delimitado dentro de su ámbito en el PGO del 2005 (línea verde que excluye el área de la Policía Municipal). Aunque en este anexo II efectivamente se especifica que a partir de la redelimitación del PEPRÍ se queda fuera de éste algunas zonas donde se ha considerado que deben de ordenarse por el PGO, pues se tratan de zonas exteriores al Casco Histórico importantes para dar coherencia a la conexión de la Ciudad nueva con la antigua. Se considera que es preciso realizar alguna puntualización jurídica sobre la prevalencia de las determinaciones del PGO sobre las que ya tenía ordenadas el PEPRÍ vigente, hasta que efectivamente éste se revise.

Se modifica el Anexo II a la normativa de ordenación pormenorizada en los términos solicitados.

#### **Comentario 109**

- En cuanto a la necesidad de obtención de suelo se observa, derivado de la lectura de los cuadros en los diferentes ámbitos de SUCU y SG no adscritos ni incluidos, el esfuerzo realizado en este PGO en relación al PGO del 2005 por reducir considerablemente la carga expropiatoria en esta clase de suelos al máximo.

No obstante, en cuanto a los costos de obtención en suelo en suelo urbano consolidado y Sistemas Generales en SUCU o en suelo rústico no adscrito ni incluido en suelo urbanizable a obtener por expropiación de los terrenos, que se cifran a través del cálculo final del valor unitario, hay que apuntar las siguientes consideraciones:

La ponencia de valores que se tiene en cuenta para este cálculo de los valores unitarios en este EEF estableció unos valores de repercusión del suelo que se calcularon en el año 2005-2007, aprobada finalmente en ese mismo año en pleno auge inmobiliario que como se ha demostrado finalmente afloraba unos precios del suelo y la vivienda totalmente irreales respaldados por la cultura desarrollista de la ya derogada ley 6/98 que establecía unos

*critérios de valoración que apoyaba esta subida irreal del precio del suelo. Debido incluso al fracaso, en esos años, de los planes de vivienda, que no tuvieron cabida en toda esa década, no consiguió atemperar esos precios.*

*Por ello, se estima que estos valores catastrales que por otro lado se han tenido que revisar a la baja desde comienzos de este año mediante una autorización del Ministerio de Fomento, no deberían de ser tomados en cuenta para el cálculo del precio del suelo en cuanto a la referencia de sus valores de repercusión en todas las zonas del TM por ser desproporcionados y no ajustados a la realidad actual.*

*Ello hace efectivamente más complicada la valoración de los suelo en la situación actual que incluso carece de un mercado de transacciones de vivienda nueva suficientemente sólido. En los apartados posteriores se dan unas pautas para la valoración real entendemos más ajustada para los próximos años.*

*Todo ello con independencia que en el momento del expediente expropiatorio habría que hacer una valoración objetiva y específica en cada caso y situación, no podemos establecer un listado de precios que ofrezcan unas expectativas irreales a los propietarios que van a tener el derecho a ser expropiados en los plazos establecidos por la legislación urbanística y que no coincidiría con lo aquí previsto, a la vista de las valoraciones manejadas por la Comisión de Valoraciones de canarias y el propio Ayuntamiento.*

*Los criterios generales que se deben tener en cuenta son los siguientes:*

*-La ley 2/2008 del suelo y valoraciones ya consignada en este documento.*

*-El salto cualitativo realizado por el art. 21 del reglamento de valoraciones en cuanto a la fórmula del cálculo de la edificabilidad media del área homogénea donde se encuentran esos suelos que no tienen atribución alguna de aprovechamiento urbanístico, que se han de definir en cada caso y aplicar a los valores de repercusión calculados previamente.*

*Por otro lado, el art. 21 del Reglamento de Valoraciones establece el cálculo de la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo:*

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

*-Este PGO, tal como se observa en los Sectores de medianías y barrios de la zona baja, apuesta por el desarrollo de la vivienda de VPO que entendemos será una salida para el desarrollo del tejido residencial, mientras que la vivienda libre tendrá otra velocidad en espera de la asimilación por el mercado de la vivienda ya construida. Por tanto, esto creará un mercado tasado a un precio máximo con lo que podremos realizar cálculos de valores de repercusión más objetivos en cada caso.*

*Aunque más adelante hay una preocupación por el cumplimiento en el sistema de valoración empleado y tal como establece la ley 2/2008, del descuento de los costos de urbanización pendientes en el cálculo final del valor del suelo, en este estudio se justifica que no se ha incluido el 5% de premio de afección al coste total del suelo a expropiar, debido a que como no se han descontando los gastos de urbanización del valor unitario, éste se estima como*

*incluido en el valor unitario del suelo aplicado para la realización de la evaluación económica de los costes de adquisición del suelo.*

*Desde nuestro punto de vista, en las áreas del casco de Guía y la Atalaya donde se obtienen Sistemas Locales y SG de gran superficie, los precios son más determinantes, si habría que hacerlo eliminando este criterio de compensación que sí podrían permanecer en los cascos más pequeños por su poca incidencia en los precios finales.*

Se analizará el EEF conjuntamente con los planos de Gestión de la O.P.

Para dar respuesta a este comentario, se entiende adecuado revisar los valores unitarios contemplados en el EEF por todo lo apuntado en el informe municipal. Efectivamente, los valores de repercusión que se calcularon en base a los datos obtenidos de la ponencia de valores del año 2007, actualmente no se ajustan a la realidad. Para ello se tiene en cuenta, además, una revisión a la baja de los valores catastrales, desde comienzos del 2014, autorizada por la Dirección General del Catastro al Excmo. Ayuntamiento de Guía.

Respecto a los criterios generales que se recomienda tener en cuenta, se desestima la hipótesis de realizar el cálculo del valor de repercusión del suelo en base a los estándares de precio máximo de venta de VPO, por considerarse una opción excesivamente homogeneizadora. En los distintos ámbitos del término municipal encontramos no solo vivienda de VPO, sino también vivienda libre, por lo que dicha hipótesis no se ajusta a la realidad.

Por tanto, y siguiendo las pautas señaladas en el informe municipal, se revisa el valor del suelo aplicando el reglamento de la Ley 2/2008. La metodología aplicada se explica detalladamente en el punto 3.1.1.2 del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

### **Comentario 110**

*- En el SUCU 1.1, EL 1.1,1.2,1.3 y 1.4, en función de las valoraciones realizadas recientemente aplicando el reglamento de la ley 2/2008, hallando la edificabilidad media del área en cada zona, y en coherencia con la situación del costo de la vivienda actual al calcular el valor de repercusión real del suelo actual y futuro que estará muy atemperado por las promociones de vivienda protegida, mercado que va a ser mayoritario y al aplicárselo a la edificabilidad media, se ha cifrado en este suelo unos valores unitarios de suelo de 240,69 €/m<sup>2</sup>s.*

*De la misma manera para los viarios VP-1.1, 1.2.y el VR 1.1 y el VR 1.3. Igualmente el VT 1.4, 1.5 y 1.6. Se descontarán los costos de urbanización pendiente.*

*Igualmente para los SUCU 2, SUCU3, SUCU5, SUCU6 SUCU7, SUCU8, SUCU9, SUCU10, SUCU11, SUCU12, SUCU13 Y SUCU14 que trata de los distintos barrios de la zona baja y medianías del Municipio, de carácter residencial, que albergarán una gran cantidad de vivienda de VPO puesto que el mercado de vivienda libre es previsible no se relanzará hasta que no se cubra el excedente de viviendas que actualmente existe. Por tanto, se aconseja se calcule el valor de repercusión del suelo en estos núcleos en base a los estándares de precio máximo de venta de VPO y aplicarle el porcentaje máximo del 15% de repercusión de suelo a ese costo máximo, por no haber otro tipo de mercado previsible a medio plazo.*

*Igualmente en los asentamientos rurales habría que reconsiderar los precios unitarios teniendo en cuenta las siguientes consideraciones y criterios:*

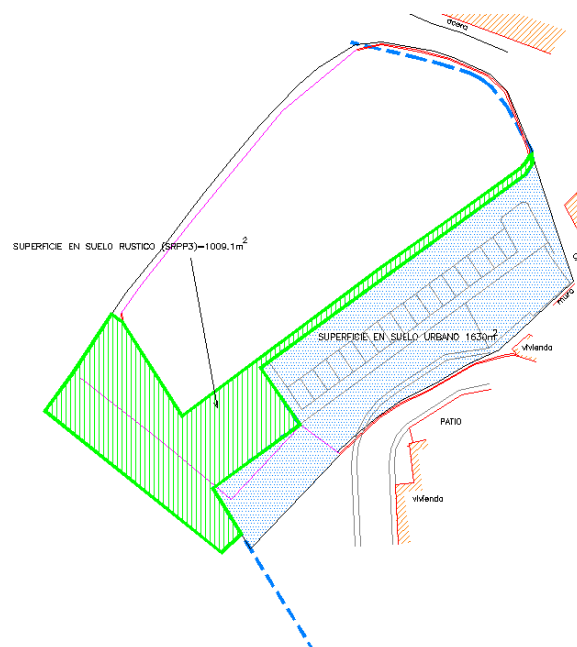


Área a expropiar Limite Norte de La Atalaya SG DO-CDI. Resultado simulación inmobiliaria.



EM= Se realizó una simulación de promoción inmobiliaria más probable ( No estaba en vigor el reglamento)  
S de referencia: 4.678,62m<sup>2</sup>s  
Valor 389.823,59€  
 $V_u = 389.823,59€ / 4.678,62m^2s = 83,32€/m^2s$   
Se ha descontado costos de urbanización ptes y se ha añadido el 5% de premio de afección

Barrio del Gallego. Dotación Social, EL y viales



EM= Se realizó una simulación de promoción inmobiliaria más probable ( No estaba en vigor el reglamento)  
S de referencia: 1.630m<sup>2</sup>s  
Valor 119.771,4€  
 $V_u = 119.771,4€ / 1.630m^2s = 73,47€/m^2s$   
Se ha descontado costos de urbanización ptes y se ha añadido el 5% de premio de afección

Resultado valoración Barrio de Farailaga, Expropiación Dot. EL y viales.



EM= Se realizó una simulación de promoción inmobiliaria más probable ( No estaba en vigor el reglamento)  
S de referencia: 1.252,69m<sup>2</sup>s  
Valor 145.772,97€  
Vu= 145.772,97€/ 1.252,69m<sup>2</sup>s=116,36 €/m<sup>2</sup>s  
Se ha descontado costos de urbanización ptes y se ha añadido el 5% de premio de afección  
La edificabilidad media es EM= 0.983m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

De acuerdo a todo lo expuesto en el comentario anterior, se realizan nuevas valoraciones para la obtención del suelo de sistemas locales por expropiación.

La tabla de valores resultante es la siguiente:

		Valor de Repercusión		EM (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Valor Unitario (€/m <sup>2</sup> s)	Costos Urbanización (€/m <sup>2</sup> c)	VS (descontados deberes y cargas)	Valor Expropiación (€/m <sup>2</sup> s)
		Ponencia Valores 2007	Estimación 2015					
SUCU 1	GUÍA CASCO	420,00	306,60	1,54	471,59	4,70	466,47	489,79
SUCU 2	LA ATALAYA-BECERRIL	391,00	285,43	1,47	420,34	2,54	417,57	438,45
SUCU 3	CALETA DE SORIA	134,00	97,82	0,77	75,10	45,20	25,90	27,20
SUCU 6	SAN FELIPE	420,00	306,60	0,69	213,04	4,24	208,42	218,85
SUCU 7	ANZO	191,00	139,43	0,86	120,41	3,48	116,62	122,45
SUCU 8	EL GALLEGO	134,00	97,82	0,99	97,01	7,86	88,46	92,88
SUCU 9	SAN JUAN	210,00	153,30	0,92	141,41	5,76	135,13	141,89
SUCU 10	LA DEHESA	210,00	153,30	0,88	134,28	4,33	129,56	136,04
SUCU 11	FARAILAGA	115,50	84,32	0,94	79,34	12,42	65,83	69,12
SUCU 12	CASAS DE AGUILAR	115,50	84,32	0,79	66,95	3,42	63,23	66,40
SUCU 13	EL PALMITAL	69,30	50,59	0,79	40,17	2,47	37,48	39,35
SUCU 14	PIEDRA DEL MOLINO	115,50	84,32	0,43	36,15	8,21	27,22	28,58

En relación al valor de expropiación obtenido para el SUCU 1 – Guía Casco, se observa que no se iguala al propuesto por el Informe Municipal. No obstante, se entiende que el método de valoración aplicado se ajusta a la normativa vigente y arroja unos resultados coherentes.

Tanto en este ámbito, como en el SUCU 2 – La Atalaya, además de descontar los costos de urbanización pendientes, se ha tenido en cuenta valorar el coste que supondría ultimar las zonas del viario urbanizadas no completas.

Igualmente, en el caso de los asentamientos rurales, se han reconsiderado los precios unitarios del suelo. Del mismo modo, se desestima la opción indicada de utilizar los módulos de VPO en régimen especial, y se realiza una nueva valoración del suelo aplicando el método explicado anteriormente.

La tabla resultante es la siguiente:

		Valor de Repercusión (€/m <sup>2</sup> c)		EM (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	Valor Unitario (€/m <sup>2</sup> s)	Costos Urbanización (€/m <sup>2</sup> c)	VS (descontados deberes y cargas)	Valor Expropiación (€/m <sup>2</sup> s)
		Ponencia Valores 2007	Estimación 2015					
SRAR 1	ANZO	134,00	97,82	0,70	68,72	7,07	61,03	<b>64,08</b>
SRAR 2	CARNE DEL AGUA	134,00	97,82	0,52	50,46	2,87	47,34	<b>49,71</b>
SRAR 3	DOÑANA	134,00	97,82	1,07	104,89	1,46	103,30	<b>108,46</b>
SRAR 4	EI GALLEGO (bis)	134,00	97,82	0,57	55,36	6,47	48,32	<b>50,73</b>
SRAR 5	LA CHAPARRA	134,00	97,82	1,14	111,91	1,53	110,25	<b>115,76</b>
SRAR 6	CERCADO DE MERINO	69,30	50,59	1,27	64,09	2,53	61,33	<b>64,40</b>
SRAR 8	SANTA INES	69,30	50,59	0,83	41,90	5,56	35,85	<b>37,65</b>
SRAR 9	PASO MARIA LOS SANTOS	69,30	50,59	1,28	64,86	3,67	60,87	<b>63,91</b>
SRAR 10	LOS GRAMALES	69,30	50,59	0,48	24,37	3,06	21,04	<b>22,09</b>
SRAR 11	EL PALMITAL- LOMO LAS ZARZAS	69,30	50,59	0,69	34,72	2,27	32,25	<b>33,86</b>
SRAR 12	LOS CASTILLEJOS	69,30	50,59	0,73	37,14	14,27	21,61	<b>22,69</b>
SRAR 13	PALMITAL ALTO-SANTA CRISTINA	69,30	50,59	0,56	28,25	13,10	13,99	<b>14,69</b>
SRAR 14	LA PEÑILLA	69,30	50,59	0,36	18,30	4,83	13,04	<b>13,70</b>
SRAR 15	LOMO TOMAS PEREZ	69,30	50,59	1,03	51,96	1,29	50,55	<b>53,08</b>
SRAR 16	EL FRONTON	69,30	50,59	0,47	23,90	5,83	17,56	<b>18,43</b>
SRAR 17	BASCAMAO	69,30	50,59	0,68	34,61	0,67	33,88	<b>35,57</b>
SRAR 19	LOMO BETANCOR	69,30	50,59	0,97	49,04	6,05	42,46	<b>44,58</b>
SRAR 20	HOYA DEL PEDREGAL	69,30	50,59	1,10	55,45	2,19	53,07	<b>55,72</b>
SRAR 21	LOMO EL PINO	69,30	50,59	0,86	43,27	4,26	38,64	<b>40,57</b>
SRAR 22	LLANO DE PARRA	134,00	97,82	1,08	105,80	1,49	104,18	<b>109,39</b>
SRAR 23	LOMO LA RAYA	69,30	50,59	0,61	30,75	18,63	10,48	<b>11,00</b>

### **Comentario 111**

El SG EL/ PU4 y FU en que resta por obtener de los 12.287,00m<sup>2</sup> unos 6.950,03m<sup>2</sup> se han valorado por la Oficina Técnica Municipal aplicando los criterios de valoración de la ley 2/2008 y su reglamento de desarrollo, descontando costos de urbanización pendientes al valor de repercusión, incluyendo además la valoración de estanques existentes en el área incluyendo el 5% de premio sobre el precio total que establece la ley de expropiación forzosa, da un resultado de 240,43 €/m<sup>2</sup>s de media en el área homogénea definida donde la edificabilidad media del área calculada por el art. 21 del Reglamento es de 1,14 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (del uso y tipología característico).

La ampliación del SG-DO 1.a correspondiente a 3271,30 m<sup>2</sup>s deben de valorarse con un similar valor unitario anterior, sensiblemente superior pues las condiciones de situación en relación al resto de la trama y la edificabilidad media del área homogénea son similares excepto que está con un grado de urbanización superior.

En el SUCU 9 de San Juan, las operaciones de adquisición de suelo del SG-VC 9.1 el valor unitario del suelo que se cifra en el EEF 205,80€/m<sup>2</sup>s, debe de ser revisado mediante el cálculo de la edificabilidad media del área, para aplicar al valor de repercusión medio, pues el valor unitario calculado no corresponde con los manejados por este ayuntamiento en las expropiaciones de suelo sin aprovechamiento en esta zona.

El SG –VC 10.1 de la Dehesa trata de la expropiación de un suelo rústico de carácter agrícola productivo para la ampliación en rotonda de la carretera GC-70 no debe de superar los 15 €/m<sup>2</sup>s (no se trata de SUCU tal como se describe en el cuadro correspondiente del EEF).

El SG VC-12.1 Carretera del SUCU12 Casas de Aguilar no se denomina igual en plano y se encuentra sobre un EL SG VT -12.1.

El SG –EL/PA Sistema General arqueológico, por ser suelo rural, por las condiciones topográficas del suelo, ser improductivo, las valoraciones realizadas por el ayto en este tipo de suelo no resulta un valor unitario mayor de 3-4€/m<sup>2</sup>. El valor intrínseco del suelo como valor histórico y arqueológico solamente se podría otorgar a los suelos delimitados estrictamente por la carta arqueológica en el que efectivamente en justicia se demuestra este interés ( Suelos a, b, y c de la ficha del SG), los cuales se adscriben a Sectores dentro del Casco de Guía. El resto del suelo no está reconocido por ningún órgano supramunicipal ni estatal como Parque Arqueológico, con independencia que el Ayto lo haya propuesto incluir dentro del área de intervención exclusivamente para su restauración paisajística tal como se describe en la memoria de ordenación correspondiente a este espacio ( Anexo II volumen de la Ordenación Estructural).

Una gran parte del suelo del SG – DP 5 de Roque Prieto está cedido en virtud de sendos convenios suscritos entre el propietario de los terrenos y el Ayuntamiento, aunque la parte correspondiente a la zona Deportiva Costera C2 de este SG que se ordena junto con el PP está prevista formalizar su cesión gratuita en el convenio de gestión concertada incluida en el documento del PP que actualmente está aprobado inicialmente, con lo cual sería necesaria incluirla aún en el EEF al precio estipulado en el citado convenio, a no ser que este se firmara con carácter previo e independientemente del PP.

Igualmente la adscripción de esta parte del Sistema General también sería una solución para su obtención gratuita, al estar el sector aislado en un área geográfica de costa (no comparable con los sectores del casco), siempre y cuando se demostrara que dicha adscripción no dejara al Sector por debajo de los niveles permitidos, la viabilidad económica, tal como establece la legislación general.

En lo que se refiere al SG EL/PU4 y FU, en el momento de realizar la revisión de su valoración, se conoce que hay abierto un expediente municipal para el proceso de adquisición de los terrenos por acuerdo con los propietarios, en el que la superficie a expropiar se estipula en 7.200 m<sup>2</sup>, y el valor unitario del suelo es 228,98 €/m<sup>2</sup>. Se recoge esta información para actualizar las tablas en el EEF.

Se revisa el valor del suelo para la ampliación del SG-DO 1.a, siguiendo el mismo criterio de valoración al explicado anteriormente en la respuesta a los comentarios 109 y 110, obteniendo un valor unitario de 489,63 €/m<sup>2</sup>.

Se aplica el mismo método para revisar la valoración del SUCU 9 de San Juan, y se obtiene un valor unitario de 141,89 €/m<sup>2</sup>.

En relación al SG-VC 10.1 de la Dehesa, se corrige su clasificación ya que, efectivamente, se trata de un SRPIE, y se recoge la valoración indicada en el informe de 15€/m<sup>2</sup>.

De igual forma, se corrige en plano la denominación del SG VC-12.1 Carretera del SUCU 12 Casas de Aguilar.

Se recoge la valoración realizada por el Ayuntamiento para el SG-EL/PA Sistema General arqueológico, al entenderse que, efectivamente, es suelo improductivo, y actualmente no está reconocido por ningún órgano supramunicipal ni estatal como Parque Arqueológico. Por tanto, se modifica el EEF de acuerdo a un valor unitario de 4€/m<sup>2</sup>.

En lo que respecta a la zona Deportiva Costera C2 del SG-DP5 de Roque Prieto, se incluye en el EEF la valoración de la obtención del suelo, tal como se indica en el informe municipal, al no haberse formalizado hasta el momento el convenio de gestión concertada incluido en el PP. Se toma como precio el estipulado en dicho convenio.

### **Comentario 112**

*- El coste del suelo de las infraestructuras no se ha reflejado, pues al ser ampliaciones de las mismas es preciso fijar el precio con superficie siempre aproximada por obtener.*

En el cuadro de programación de las actuaciones a realizar relativas a infraestructuras (apartado 4.7. del EEF), se refleja el coste aproximado del suelo a obtener para la ampliación de los depósitos. La situación básica del suelo es rural, y se ha estimado un coste de 8 €/m<sup>2</sup>.

### **Comentario 113**

*- En relación a los Planos de ordenación Pormenorizada se realizan las siguientes observaciones:*

*En el plano OP.1A.4 Guía Casco 2 en la parcela con la ordenanza Oe7 la escalera actual que se encuentra delante de la misma desaparece con lo cual no debe de aparecer como una determinación de ordenación.*

La escalera actual es parte de la cartografía de GRAFCAN, por lo que no resulta necesario eliminarla.

*En el Plano O.P.1.A.6 de la zona de las traseras del margen izquierdo subiendo (Ordenanza b3), de la Cuesta Caraballo existen edificaciones existentes afectadas por la línea límite de edificación en el fondo (color malva a punto y línea) en la zona ya edificada que afectaría a los derechos legítimos de los propietarios sin una necesidad objetiva de modificar su situación urbanística, pues dejaría a la edificación en una situación de fuera de ordenación.*

Este retranqueo se pretende que sea de aplicación sólo para las nuevas edificaciones o ampliaciones de las edificaciones preexistente. Esta intencionalidad quedaba regulada en el artículo 214 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada. No obstante, se ha mejorado la redacción del citado artículo de manera que no genere dudas.

*Con independencia de la necesidad de establecer un criterio objetivo para resolver las fachadas con el suelo rústico sobre todo en zonas de renovación más degradadas (áreas que actualmente poseen 1 y dos plantas) o no edificadas. En este caso, se tendría que hacer coincidir el fondo de la edificación existente con la propia línea límite obligando en la ordenanza a tratar la medianera si existiere, con tratamiento de materiales o color en la zona de su encuentro con el suelo rústico.*

*En el plano OP. 1.A.8 y 1.B.8 SUCU SAN FELIPE, en la trama del rodonal situado en la zona del paseo, en la trama de zona peatonal se ha incluido una línea gris que debe ser eliminada por no corresponderse con la ordenación prevista.*

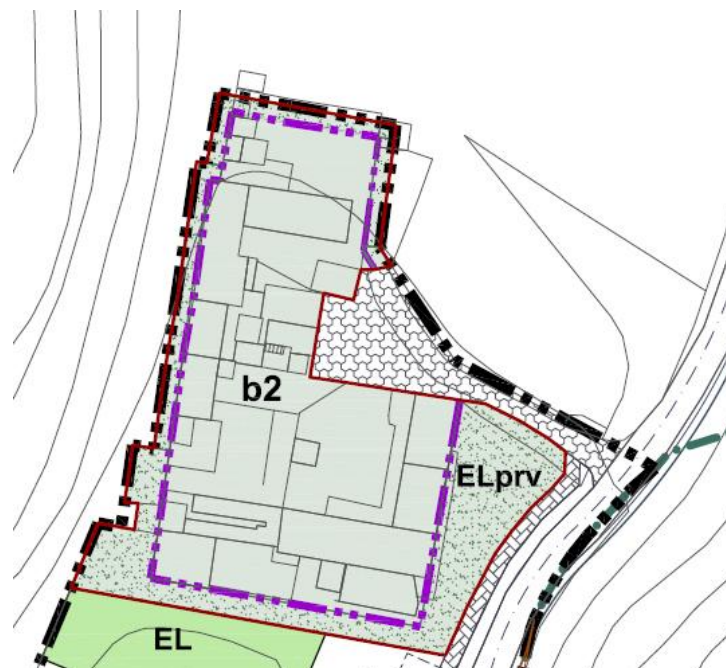
Se mantiene, puesto que se trata del carril bici.





*En el mismo plano en el extremo Norte de la zona del SUCU Farailaga en la zona afectada por rodonal de acceso a grupo de edificaciones y en virtud del convenio suscrito entre Ayuntamiento y afectados, que obra como documento complementario en este documento se ha rectificado de acuerdo con aquéllos una alineación que aparece en el plano modificada en relación a la otorgada en la aprobación inicial.*

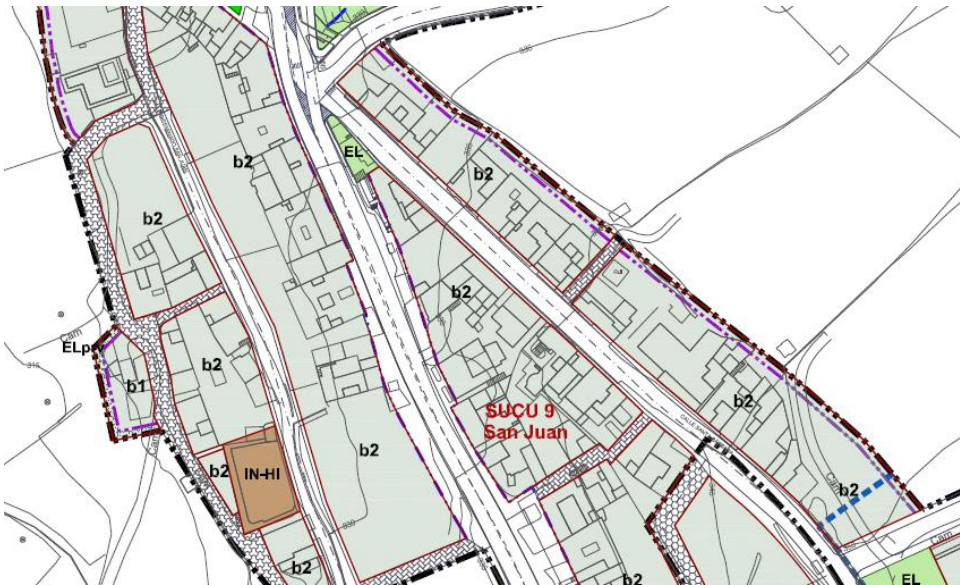
Se ha procedido a corregir el plano conforme a lo solicitado.



*En el Plano O.P.1.A.10 SUCU San Juan, en el límite oeste se resuelve una edificación con ordenanza b1. En convenio urbanístico suscrito que se ha incorporado al documento se establece la edificación con ordenanza b2 al igual que el resto del ámbito donde se encuentra.*

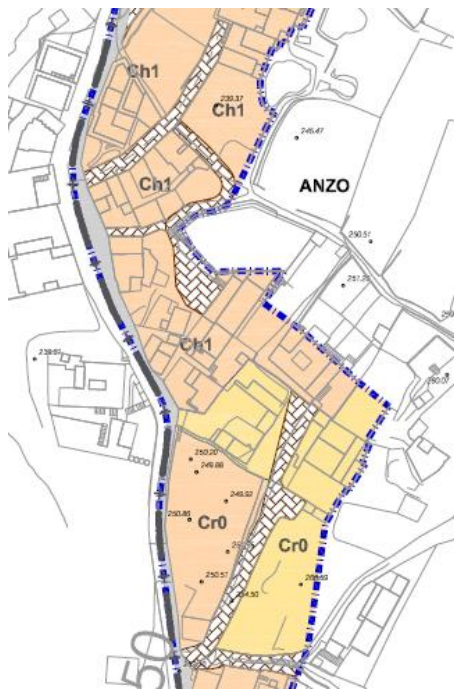
*En la misma zona y en virtud del mismo convenio debe de establecerse un espacio libre privado en la parcela correspondiente con la línea de edificación que actualmente existe en construcción y con licencia urbanística con el objeto de no dejar la misma en situación de consolidación.*

Se ha procedido a corregir el plano conforme a lo solicitado

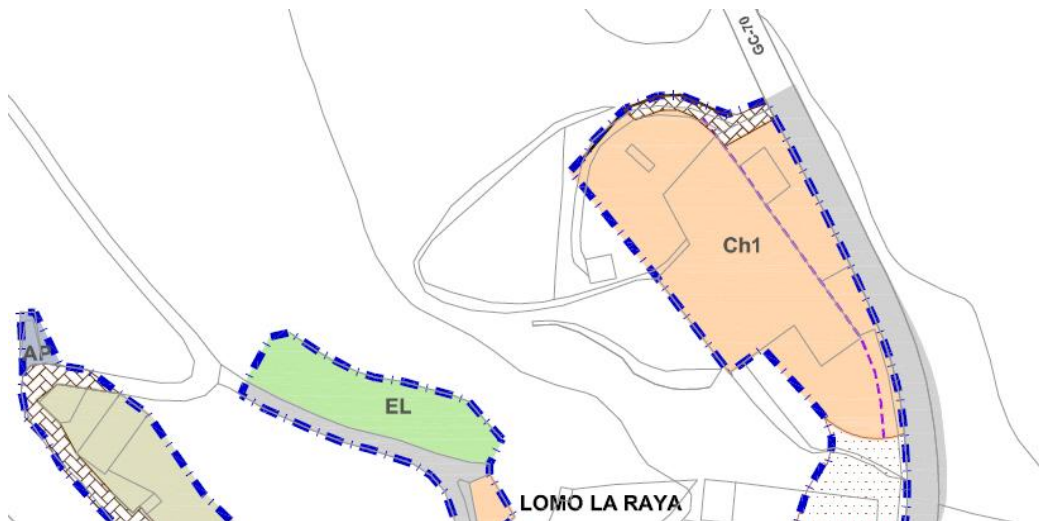


*En el barrio de Anzo O.P.2.1, se propone cambiar por su titular en una parcela la Normativa de aplicación de Cr0 a Ch1. Se propone estimar la alegación, no obstante se modifica el color de la trama correspondiente manteniendo la Ordenanza Cr0.*

Se ha procedido a corregir el plano conforme a lo solicitado



En el OP.2.1. de AR de Lomo la Raya hay que modificar el trazado del acceso a la parcela de remate del AR en base a lo establecido finalmente en el convenio urbanístico suscrito entre los propietarios y el Ayuntamiento.



Se procede al cambio conforme al Convenio.

En el SUCU 7 de Anzo es preciso ampliar viario de penetración entre las parcelas con ordenanza b1 y b2 – Cj para mejorar las condiciones de tráfico de acceso al SUNCU 7.1 Anzo, ampliándose hacia la parcela B1.

La ampliación del viario pretendido impediría que la parcela calificada como b1 fuera susceptible de aprovechamiento ya que posee un fondo edificatorio mínimo. En consecuencia, se ha optado por no aumentar la sección viaria.

### **Comentario 114**

- La ficha 85 define un conjunto de banales objeto de protección mientras que el plano de situación señala una superficie muy extensa que deja indefinida su situación real. Definir realmente qué banales en base a un criterio objetivo.

-La ficha 82 establece una protección sobre la maquinaria de un molino de gofio y está afectado por la ejecución de obras de urbanización que haría preciso su traslado a otro lugar para valorizar su interés. Señalar esta necesidad en la ficha y que se trata de un bien mueble.

-En general, todos los estanques que están catalogados en el entorno del Casco sería preciso definir en la ficha, que en el caso de un cambio de uso a equipamiento o dotación, por estar permitido así en el planeamiento, al estar inmersos en la trama urbana, el tipo de acondicionamiento de que pudieran ser objeto o remitirse a la ordenanza expresa del PGO en el caso de que exista. Es el caso de los estanques 456 y 457 que estarían inmersos en el futuro SG parque urbano del Barranco de las Garzas dentro del ámbito del PEPRÍ donde la ficha correspondiente del anexo II de la Ordenación Estructural solo trata de uno de ellos.

- La ficha 147 que corresponde a inmueble protegido hay que situarla con la letra C pues está inmersa en el ámbito del suelo urbano SUCU 9 de San Juan.

- La ficha 49 y 50 que corresponden con sendos inmuebles protegidos hay que situarla con la letra C pues está inmersa en el ámbito del suelo urbano SUCU 9 de San Juan.

- La ficha 107 y 108 que corresponden con casas y cantoneras protegidas por el catalogo hay que situarlas con la letra C pues están inmersa en el ámbito del suelo urbano SUCU 11 de Farailaga.

- El Albercón de la Virgen y cantoneras no se encuentra en el Catalogo. Es un elemento que por su historia, antigüedad y papel en las infraestructuras de distribución de aguas de Guía es digno de catalogación.

- El inmueble C que corresponde con la catalogación nº 444 trata de una marea muy antigua que está muy relacionada con los restos del Molino de la antigua finca de Las Cuartas que desde el punto de vista de la coherencia sería igualmente necesaria su catalogación. Esta apreciación va relacionada con el inmueble de la ficha nº 20 que se encuentra localizada junto al Molino pero que no corresponde con él ni con ningún inmueble catalogable, sino con un alpendre muy antiguo situado en el Barranco del Pinar según se observa en la ficha. Corregir dicho extremo.

Se atiende a las correcciones propuestas procediendo a su corrección en las fichas correspondiente.

### **Comentario 115**

- En cuanto a las alegaciones dentro del Plazo se ha observado lo siguiente:

En la alegación Nº 11 en Farailaga debido a las condiciones finales en las que se ha firmado el convenio urbanístico, la propuesta debe de ser desestimatoria. Por lo tanto, los términos de la contestación al ciudadano debe obedecer a la siguiente propuesta y tenor literal:

*“En base a las condiciones que por el alegante y otros han pactado en convenio suscrito con este Ayuntamiento se desestima la alegación. Se modificará pues el Plano OP. 1 A 9 y relacionados del SUNCU 11 para ajustarlo a la ordenación establecida en el documento de Aprobación Inicial”.*

La alegación 14, se propone transcribir en informe propuesta del equipo redactor, pero apartarse del último párrafo del apartado 1 en el sentido siguiente:

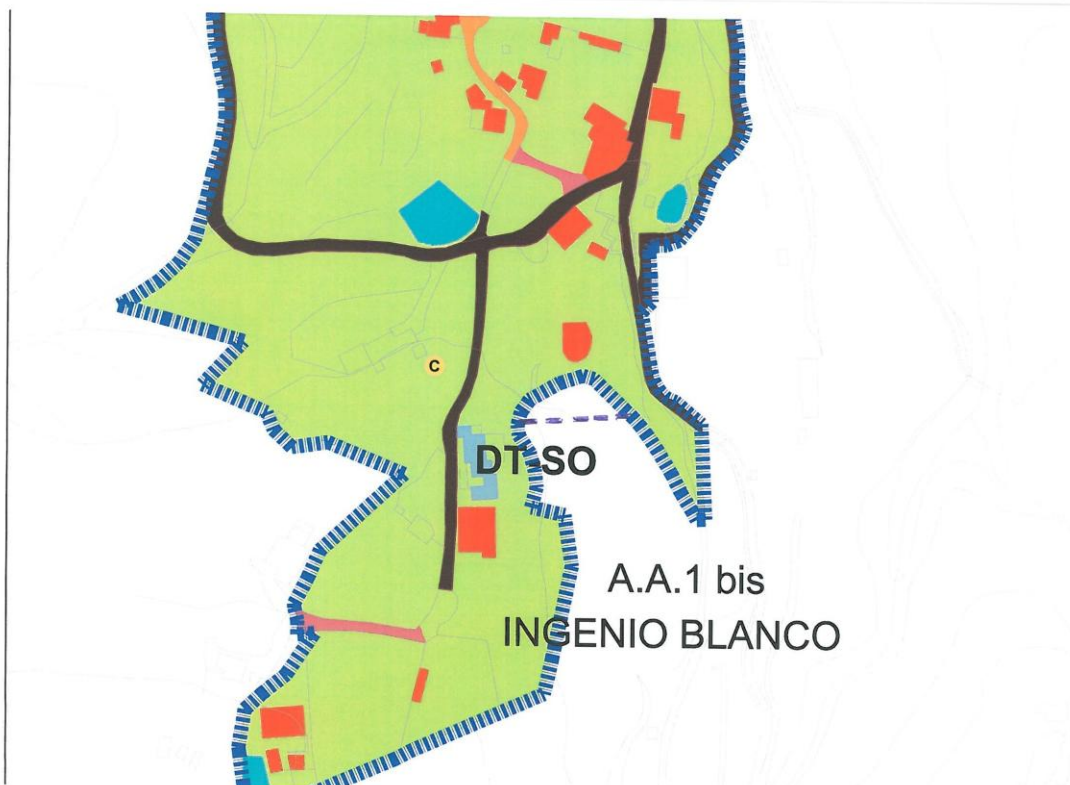
*“Respecto a la cesión del viario de remate, el convenio suscrito recoge la citada cesión”.*

Siendo la propuesta estimar la alegación modificando los mismos planos.

El informe de las alegaciones 100, 101 y 102 contienen un error consistente en el cambio de nombre de la alegante.

La alegación 135 se propone que a la vista del informe del equipo redactor se añada a la contestación el texto siguiente:

*“No obstante, el alegante ha demostrado fehacientemente la existencia de una cueva-habitación perteneciente a la finca que en la ordenación del Asentamiento Agrícola ha quedado mitad fuera y mitad dentro del mismo. Junto a ella se ha descrito una edificación de uso agropecuario no residencial. La propuesta consiste en trasladar la línea de delimitación del asentamiento agrícola hasta incluir la vivienda que se designará igualmente en rojo. No obstante no es posible según lo consignado por el Plan Insular el incluir dentro del Asentamiento la totalidad de la finca referida.”*



*En cuanto a las alegaciones fuera del plazo la propuesta debe de ser desestimatoria, aunque por el equipo redactor se ha visto la posibilidad de su inserción en la ordenación en alguna de ellas o de forma parcial o de forma total, pero es potestad del Pleno Municipal la aceptación o no de esta propuesta. No obstante en relación al análisis y propuesta realizado por el equipo redactor, se ha observado lo siguiente:*

*En la alegación nº2 fuera de plazo el informe contiene un error puesto que dice SRPP 4 en lugar de señalar la categoría correcta definida en el planeamiento y que afecta a la parcela de referencia que es SRPP2.*

Las alegaciones nº 3, 4 y 5 se propone que en relación a las peticiones que son comunes a todas ellas en cuanto a la paralización o exención al solicitante del pago del IBI por la propuesta de cambio en las condiciones urbanísticas debe contestarse de la siguiente manera: *“ en relación a este extremo, es una petición que no compete resolver en este acto al tener que estar el documento de ordenación aprobado definitivamente y en vigor para que el nuevo régimen urbanístico sea plenamente efectivo y por tanto por parte de la administración competente se puedan establecer si procede, las valoraciones correspondientes en base a la nueva realidad urbanística.”*

### **Comentario 116**

- Se incorpora al documento un plano georreferenciado de las alegaciones presentadas para información y mejor comprensión en relación a su situación en el territorio. Se incluye como parte del informe de alegaciones emitido por el equipo redactor.

### **12. Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Gobierno de Canarias.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 27.1.a) del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se informa el Informe de Sostenibilidad Ambiental y las modificaciones sustanciales del PGO de Santa María de Guía en sentido CONDICIONADO (EXP 2010-1653), a la subsanación de los siguientes aspectos:

#### **1. Cuestiones técnicas ambientales**

##### **a) Sobre el inventario ambiental**

- *En relación a las áreas de interés geológico geomorfológico. Se detecta que no se ha eliminado el área de interés de La Montañeta del plano I.A.4.3. Por otro lado, se detectan algunas contradicciones entre el citado plano y la descripción literal de la memoria informativa.*

Vistas las contradicciones apreciadas se procede a cambiar el cuadro del ISA (puntos de interés geológico y geomorfológico) y sustituir el punto de interés geológico número 3, Montaña de Guía por La Montañeta y a aclarar que la unidad afectada es la 36.

Por otra parte, se elimina el siguiente texto del ISA, resaltado en negrita, y que aparece bajo el cuadro síntesis de los puntos de interés geológico/geomorfológico:

*“Parte de estas áreas tienen o han tenido la presiones antrópica, que amenazan su estado, tales acciones han derivado en la utilización de estos hitos, para la instalación de infraestructuras o la propia actividad agraria. No obstante, se han designado como áreas a proteger por ser hitos geológicos y geomorfológicos importantes dentro del municipio. En este sentido, **exceptuando la Montaña de Guía que comparte la categoría de SRPAG y SUSO/R**, todas las demás entran dentro de categorías tales como, SRPN, SRPP Y SRPAG”.*

Finalmente, se introduce en la Memoria de Información ambiental el apartado de los puntos de interés geológico-geomorfológico que aparece en el ISA.

- *Sobre el clima. Se observa que se mantienen las tablas de precipitación media por meses sin las modificaciones reclamadas.*

Se comprueba que la tabla de la Memoria de información ambiental contiene errores. Se corrigen conforme a la tabla de clima del ISA, que está correcta.

*b) Sobre la evaluación ambiental*

- *Por lo que se refiere al SRPT deberá acreditarse la pérdida de interés productivo de acuerdo con la justificación dada por el técnico geógrafo municipal en la sesión de la ponencia técnica oriental celebrada el 15 de diciembre de 2014, en la que distingue entre valor productivo e interés productivo (definido este último por la aptitud y la actitud del territorio).*

Sobre este particular, se acredita lo solicitado en la Memoria de ordenación estructural del PGO, en el apartado “10.1 Adecuación a las Directrices de ordenación general y del Turismo de Canarias”.

- *En relación al SUSNO Roque Prieto deben desarrollarse las medidas compensatorias propuestas a efectos de viabilizar su ejecución.*

Para ello, se incorpora en la ficha del sector incluida en el Anexo IV de la Normativa de ordenación pormenorizada las medidas compensatorias propuestas.

- *No se han resuelto las observaciones relativas a los efectos indirectos del Plan.*

Para darle solución a esta observación se incorpora en el ISA un nuevo apartado 7.2.4.2. *Efectos indirectos sobre el medio ambiente derivados del modelo de ordenación.*

- *Las medidas de protección de los hábitats de interés comunitario existentes en SRPA deben revisarse. En particular, se estima que no procede introducir nuevos supuestos de evaluación a la Ley de Prevención del Impacto Ecológico. Se propone un estudio o análisis ambiental municipal.*

Se modifica el artículo 32 de la Normativa de ordenación estructural referido al “Régimen Jurídico que afecta al suelo rústico que alberga Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE”, para atender a lo solicitado.

- *Deben revisarse las valoraciones del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos para determinados ámbitos, especialmente suelos urbanizables y SRPT.*

Las valoraciones hechas por el equipo redactor del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y la capacidad de las unidades afectadas se han realizado de una manera integral, es decir, dilucidando cómo es la afección de las determinaciones a la unidad entera, no evaluando en exclusiva la superficie de suelo de la unidad afectada por cada una de las propuestas o sectores de suelo que propone el plan. Por eso, muchas valoraciones de esta adecuación hechas a priori y sobre todo, evaluando solamente la superficie de la unidad afectada por determinadas determinaciones – en apariencia incompatibles entre la capacidad de uso, la calidad para la conservación y la clase y categoría de suelo de las propuestas de ordenación – conducen a error o a interpretaciones equivocadas sobre el grado de adecuación.

Se procede a corregir el punto 7.2.5. del Informe de Sostenibilidad Ambiental aportando el procedimiento de valoración completo, de manera que pueda entenderse los criterios seguidos.

- *En relación a las medidas ambientales:*
  - *Se deberá dar traslado a la totalidad de las mismas al cuerpo normativo del Plan.*

La totalidad de las medidas ambientales que estableció el Informe de sostenibilidad ambiental son recogidas en las Normativas del PGO, tanto de ordenación estructural (NOE) como pormenorizada (NOP), con la siguiente correlación:

Apartado ISA	Art. NOE	Art. NOP
8.1	37	161
8.1.1	37	
8.1.2	32	
8.2.1	130.1	
8.2.2	130.2	
8.2.3	130.3	
8.2.4	130.4	
8.2.5	130.5	
8.2.6	130.6	
8.3	131	
8.4.1		55
8.4.2		54
8.4.3		55
8.4.4		56
8.4.5		122
8.4.6		57
8.5.1	38	
8.5.2	34 y 46	
8.5.3		241
8.6	132	

- *Las medidas correctoras específicas propias de cada ámbito y que responden a efectos concretos sobre determinadas variables ambientales, deberán ser valoradas económicamente.*

La valoración económica de las medidas de protección y correctoras se encuentra en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, para cada ámbito sujeto a estudio. Concretamente, en el Programa de Actuaciones y estudio económico financiero, se encuentra el punto 2.3.6. Medidas correctoras ambientales. La programación de las medidas específicas de los sectores de suelo urbanizables sectorizados ordenados, se detallan en los Cuadros de Programación que se encuentran en el mismo documento en el punto 4. CUADROS DE PROGRAMACIÓN, VALORACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIACIÓN. A continuación se muestra un cuadro resumen de las mismas:

Ámbito		Actuaciones	Uds.	Presupuesto estimado
SUSO R1	LA ATALAYA	Retirada de residuos preexistentes	17.063 m2	59.720,50 €
		Plantación de palmera canaria	10 ejemplares mínimo	1.000,00 €
		Diseño de zonas verdes por paisajista para mayor integración del sector	5.469,84 m2	6.288,96 €
		Canalización, enterramiento y reconexión de tendidos eléctricos de alta y media tensión	1.125 mts lineales	58.189,66 €
SUSO R2	LOS SAUCES	Retirada de residuos preexistentes	14187,35 m3	49.655,73 €
		Trasplantes de ejemplares de tabaiba	200	6.000,00 €
		Reconstrucción muro de piedra seca	112m	27.806,90 €
		Redacción proyecto paisajista	1	29.151,10 €
SUSO R3	SAN JUAN	Trasplantes de ejemplares de palmera canaria de 5-6 m altura tronco	1 ejemplar	150,00 €
		Trasplantes de ejemplares de palmera canaria de 0,5 m altura tronco	5 ejemplares	200,00 €
		Reconstrucción muro de piedra seca	145 m	36.000,00 €
SUSO R4	LA DEHESA	Enterrado de las líneas de media tensión	----	18.103,00 €
SUSO R5	LA ATALAYA-BECERRIL	Retirada de residuos preexistentes	3.606 m2	12.621,00 €
		Plantación de palmera canaria	10 ejemplares mínimo	1.000,00 €
SUSO R6	BARRANCO LAS GARZAS	Retirada de residuos preexistentes	8.265 m3	28.577,50 €
		Plantación de palmera canaria	8 ejemplares mínimo	800,00 €
		Diseño de zonas verdes por paisajista para mayor integración del sector	7.019,74 m2	8.071,00 €
SUSO R7	SAN BLAS GALLINERO	Retirada de residuos preexistentes	7.187,35 m3	25.155,73 €
		Trasplantes de ejemplares de tabaiba	80 unidades	2.400,00 €
		Diseño de zonas verdes por paisajista para mayor integración del sector	3.991,48 m2	4.589,21 €
SUSO R8	BARRANCO DE GUÍA	Retirada de residuos preexistentes	23 606 m3	82.621,00 €
		Diseño de zonas verdes por paisajista para mayor integración del sector	4.700,02 m2	11.844,99 €
		Plantación de palmera canaria	UA 1: 7 ejemplares y UA 2: 9 ejemplares	1.600,00 €
SUSO R10	FINCA CLAVIJO	Retirada de residuos.	P.A.J.	4.000,00 €
		Riego con agua para la corrección de emisiones de polvo	P.A.J.	13.000,00 €
		Trasplantes de ejemplares de palmeras	P.A.J.	1.500,00 €
		Creación de zonas verdes	P.A.J.	105.000,00 €
		Luminarias de LEDs o Inducción	P.A.J.	120.000,00 €
		Reconstrucción de muros de piedra seca	P.A.J.	42.000,00 €
		Instalaciones fotovoltaicas	P.A.J.	175.000,00 €
		Redacción proyecto paisajista	P.A.J.	60.000,00 €

- *No se ha localizado en el documento un desarrollo propositivo de las líneas de actuación ambientales de las mismas.*

Establecidas en el ISA las diferentes medidas correctoras sobre las determinaciones de ordenación generadoras de impacto, se establece una obligación de cumplimiento de las mismas mediante su vinculación a la normativa municipal.

Por otro lado, y debido a que el municipio presenta limitaciones económicas, que irremediablemente repercuten en el desarrollo o puesta en marcha de las medidas correctoras, la orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales previstas, en todos los casos, ha optado por priorizar aquellas que inciden en la seguridad de las personas frente a la preservación de los recursos.

Por tanto, el orden de prioridad establecido en las líneas de actuación ambiental dará prioridad a aquellas medidas ambientales específicas para la reducción de los riesgos naturales, y luego a aquellas medidas que estén encaminadas a corregir los impactos y problemas ambientales detectados en el análisis ambiental.

Posteriormente, se podrán desarrollar las medidas correctoras vinculadas a las actuaciones previstas en el modelo de ordenación elegido, a medida que se desarrollen los suelos y las actuaciones previstas, en el planeamiento dentro del ámbito de ordenación municipal.

El ISA, en su Capítulo 9, estudia la Valoración económica de las medidas ambientales, así como la Viabilidad económica financiera del PGO. Es en este punto donde se explica por qué las medidas ambientales no se incluyen en el Programa de Actuación y Estudio económico financiero debido a que la programación de las mismas no responde a criterios financieros, al no ser susceptibles de valoración por su carácter genérico, sino exclusivamente a criterios ambientales.

- *El estudio económico financiero del Plan deberá contemplar el trabajo de un técnico competente que se ocupe del seguimiento ambiental del Plan.*

El estudio económico financiero del Plan cuenta con el trabajo de un técnico competente que se ocupa de su seguimiento, en aras de mantenerlo actualizado. En los últimos meses se han revisado las valoraciones económicas que se habían realizado previamente, por entenderse que hoy por hoy no se ajustan a la realidad.

En principio, los valores de repercusión del suelo se calcularon en base a la información recogida de la ponencia de valores del año 2007, al ser estos los datos con que se contaba; sin embargo, se ha producido una revisión a la baja de los valores catastrales, desde comienzos del 2014, autorizada por la Dirección General del Catastro al Excmo. Ayuntamiento de Guía, y se aplica un coeficiente reductor de 0,27.

Se revisa el valor del suelo aplicando el Reglamento del Texto Refundido de la Ley de suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). La metodología aplicada se explica detalladamente en el punto 3.1.1.2. del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

En este estudio económico financiero se han incorporado las cuestiones ambientales revisadas con las nuevas actuaciones propuestas y con las modificaciones derivadas de los informes recibidos a la anterior fase del documento.

## A. Análisis del grado de subsanación de las observaciones realizadas al documento de Aprobación Inicial.

### 1. Análisis de los cambios en la ordenación entre el documento de Avance y el de la Aprobación Inicial

*No se detecta justificación expresa en el informe de sostenibilidad ambiental de las variaciones que han operado a lo largo de la tramitación del Plan, tanto de los cambios en las valoraciones de los efectos ambientales derivados de las determinaciones del Plan, como de las categorías de suelo rústico, especialmente en aquellos casos donde ha pasado a un grado de protección del medio ambiente menor.*

Ambos aspectos, tanto los cambios en las valoraciones de los efectos ambientales derivados de las determinaciones del Plan, como de las categorías de suelo rústico, son justificados en la Memoria Ambiental.

### 2. Observaciones relacionadas con el análisis de evaluación ambiental de la ordenación pormenorizada del PGO.

#### 2.1. Observaciones a los suelos urbanizables:

##### a. Suelo urbanizable sectorizado ordenado

##### • Valoraciones generales

- *Deberán justificarse los cambios en las valoraciones de los efectos ambientales en función de los valores identificados en el inventario y diagnóstico ambiental.*

El cambio de escala en el análisis de los sectores, entre las fases anteriores y la presente, al presentar dichos sectores ordenación pormenorizada, permite una evaluación con mayor detalle, concreción y eficacia.

Esta característica de la evaluación significó cambios en la valoración de los efectos de las determinaciones de ordenación sobre los elementos físicos del espacio afectado por el hipotético desarrollo de las mismas. De esta manera se justifica que el documento de evaluación ambiental de los sectores difiera en la valoración de los efectos ambientales en relación con la ficha de evaluación del ISA.

No es, por tanto, un error de valoración sino una consecuencia lógica de una evaluación de las determinaciones y su afección al territorio mucho más pormenorizada y concreta.

De esta manera, que la valoración global de impacto de un sector sobre el medio físico en el que se proyecta descienda en grado, entre la ficha de avance del ISA y la modificación de la Aprobación Inicial explica, en consecuencia, que se modifiquen ciertas medidas ambientales que se concibieron como atenuantes de impactos que ya, o no existen, o su grado de afección es tan mínimo que no exige o justifica la existencia de dicha medida ambiental en esta nueva fase que afronta el documento.

- *Todos los SUSO presentan el contenido ambiental equivalente a un informe de sostenibilidad ambiental. Desde un punto de vista formal, se debe corregir las referencias que se realizan en estos contenidos*

*definiéndose a sí mismos como informes de sostenibilidad ambiental. Debe entenderse que estos contenidos se integran y forman parte del informe de sostenibilidad ambiental del Plan General de ordenación. Esto implica que únicamente se tramita el informe de sostenibilidad ambiental del PGO, por lo que del mismo modo solo existe una memoria ambiental.*

Efectivamente, el contenido ambiental de los SUSO forma parte de la evaluación ambiental del Plan y del Informe de sostenibilidad único, conformando anexos al mismo. De esta manera se explica en el ISA y en la Memoria Ambiental.

- *Resulta conveniente señalar en el apartado del contenido ambiental asumido que variables ambientales carecen de relevancia espacial como para prescindir de su representación cartográfica.*

Las variables ambientales que no tienen representación cartográfica, por no ser trascendentes son:

1. SUSO/R-1: Características climáticas, hidrología, suelos, fauna y calidad visual del paisaje.
  2. SUSO/R-3: Características climáticas, hidrología, suelos, fauna, usos del suelo e impactos.
  3. SUSO/R-4: Geología/geomorfología, características climáticas, hidrología, suelos, vegetación, fauna, patrimonio y calidad visual del paisaje
  4. SUSO/R-5: Geología/geomorfología, características climáticas, hidrología, suelos, vegetación, fauna, patrimonio y calidad visual del paisaje
  5. SUSO/R-6: características climáticas, hidrología, suelos, vegetación, fauna, patrimonio y calidad visual del paisaje
  6. SUSO/R-7: características climáticas, hidrología, suelos, vegetación, fauna, patrimonio y calidad visual del paisaje
  7. SUSO/R-8: características climáticas, hidrología, suelos, vegetación, fauna, patrimonio, calidad visual del paisaje e impactos
  8. SUSO/R-9: Geología- geomorfología, características climáticas, hidrología, suelos, fauna, y calidad visual del paisaje.
- *Se recomienda revisar el tratamiento estadístico de los datos pluviométricos en relación a las medidas mensuales.*

Se comprueba que la tabla de la Memoria de información ambiental contiene errores. Se corrigen conforme a la tabla de clima del ISA, que está correcta.

- *Las medidas ambientales no se incluyen en la normativa de los sectores. A efectos de evitar contradicciones, debe tenerse en cuenta que algunas de las medidas ambientales afectan al redactado de algunos artículos, como los referentes a la iluminación.*

Todas las fichas de ordenación de los sectores de SUSO cuentan con medidas ambientales específicas, además de un artículo que obliga al redactor del proyecto de urbanización al cumplimiento de las medidas ambientales que propone el ISA y las generales, así como que dichas

determinaciones habrán de cumplirse con carácter vinculante y deben quedar contempladas y presupuestadas en el correspondiente proyecto de urbanización.

- *Con carácter general, se detecta que no se define la ordenación de los espacios libres. Esta deficiencia puede impedir generar condiciones de diseño que generen una adecuada integración paisajística.*

En cada ficha de determinaciones de los sectores de SUSO y los ámbitos de suelo urbano no consolidado se establecen las condiciones de diseño y equipamiento de los diferentes espacios libres propuestos, que son órdenes a los correspondientes proyectos de urbanización, que serán los documentos técnicos que ultimen las propuestas de diseño de cada uno de los espacios libres.

- **Observaciones particulares**

- *SUSO-R6. El apartado de riesgos del contenido ambiental del sector no aporta una conclusión clara sobre las posibles afecciones derivadas del régimen torrencial del barranco de Las Garzas.*

Se añade al documento de evaluación ambiental del SUSO/R-6 un texto aclaratorio sobre lo solicitado, sustituyendo el texto anterior.

- *SUSO-R8. En relación al estudio de riesgos específico del sector no se observa una conclusión clara sobre las posibles afecciones de las potenciales avenidas del Barranco de Guía.*

Se añade al documento de evaluación ambiental del SUSO/R-8 un texto aclaratorio sobre lo solicitado, sustituyendo el texto anterior.

- *SUSO industrial Llano Alegre. En relación a las medidas de integración paisajística debe prohibirse expresamente la instalación de cartelera no adosada a las fachadas en los márgenes del sector. Debe revisarse el artículo 10.7 relativo a las aguas pluviales ya que prevé que se vierta el agua al mar, sin que se aporte mayor detalle.*

Se modifican la Normativa y el documento de evaluación ambiental de este SUSO, estableciendo las medidas referentes a la prohibición de la cartelera y se aclara lo relativo a la red de pluviales.

## 2.2. Observaciones a los suelos urbanos no consolidados

- *Con carácter general, se detecta que las medidas ambientales de las fichas de ordenación no recogen la totalidad de las planteadas en las fichas de evaluación ambiental. De manera errónea las fichas de ordenación derivan la aplicación de las medidas a las establecidas con carácter general en la normativa de ordenación pormenorizada siempre que le sean de aplicación, puesto que en el citado documento no se incluye medida ambiental alguna.*

Se incorporan a la ficha del Anexo IV a la Normativa de ordenación pormenorizada las medidas ambientales de las fichas de evaluación ambiental.

- *No se detecta ficha, ni justificación de su ausencia, de la ficha de evaluación del SUNCU 2.1 La Atalaya-Becerril.*

No se incluye en la evaluación ambiental ni en los ámbitos de ordenación porque está dentro del ámbito afectado por el PERI de la Atalaya, que en su revisión deberá evaluarlo.

- *No se define la ordenación de los espacios libres. Esta deficiencia impide generar condiciones de diseño que generen una adecuada integración paisajística, especialmente en el caso de las unidades de actuación lindantes con el suelo rústico.*

En cada ficha de determinaciones a los sectores de SUSO y los ámbitos de suelo urbano no consolidado se establecen las condiciones de diseño y equipamiento de los diferentes espacios libres propuestos, que son órdenes a los correspondientes proyectos de urbanización, que serán los documentos técnicos que ultimen las propuestas de diseño de cada uno de los espacios libres.

- *Se observa que las alteraciones producidas en la valoración de los efectos y sus consecuencias sobre la adopción de medidas ambientales específicas no han sido expresamente justificadas, salvo para el caso del sector SUNCU 1.1.*

De igual forma, se ha reformulado la evaluación ambiental de muchos sectores, ya evaluados anteriormente (Fase de avance y primera Aprobación Inicial), pero que se estimaba como sobrevalorada la afección al territorio de los mismos. Todo ello se traduce luego en una ausencia de medidas específicas de corrección de estos impactos al no considerarse ya como severos.

En particular:

SUNCU 7.1. Anzo. La anterior valoración ambiental estimaba como SEVERO el impacto del sector sobre la Geomorfología. En el nuevo documento se rebaja a MODERADO debido a que el sector ya se encuentra aterrizado y por lo tanto, no cuenta con su pendiente original. Existía una evidente SOBREALORACIÓN de la afección al elemento geomorfología que era necesario corregir.

SUNCU 9.1. y 9.2 proceden de suelos urbanos consolidados

SUNCU 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 La Dehesa. Presentaba el impacto sobre la vegetación SEVERO cuando no existen ni formaciones vegetales de interés biogeográfico ni especies protegidas, ni de interés cultural por tener consideración de árboles singulares o monumentales. El impacto sobre la vegetación estaba sobrevalorado y era, por tanto, irreal.

De igual manera, no hay red hídrica preexistente que se vea afectada por las determinaciones de ordenación. Es verdad que se afecta al ciclo hidrológico, al impermeabilizarse una superficie importante de los sectores que ahora carecen de edificación, pero valorar el impacto sobre la hidrología como severo es a todas luces, sobrevalorarlo.

SUNCU 11.1 Farailaga y SUNCU 12.1 Casas de Aguilar Se reduce la evaluación del impacto sobre los elementos Suelos e Hidrología, de Severo a Moderado por los mismos motivos que en los anteriores. La calidad agrológica de los suelos, así como su actual abandono no justifica la valoración SEVERA que se había realizado en anteriores fases de evaluación ambiental del plan.

SUNCU 14.1 Piedra Molino se mantiene como SEVERO la afección a la geoforma porque es evidente que transforma la pendiente original.

Sin embargo, el estudio detallado del sector permite reducir la valoración de la afección de suelos (inexistentes), hidrología (no hay cauces ni barranquillos preexistentes) y usos (arrifes y cultivos de agricultura a tiempo parcial).

En cualquier caso, la nueva evaluación se traduce en la redacción de una serie de medidas de protección y de corrección mucho más concretas y resolutorias de cara al previsible impacto. Es el único sector que modifica la valoración global del impacto, pasando de severo a moderado.

### 3. Otras observaciones relacionadas con los contenidos ambientales del Plan

#### 3.1. Sobre las medidas ambientales

- *Con carácter general se detecta que las medidas ambientales no se trasladan a la normativa del Plan. Únicamente el Anexo IV recoge algunas de las medidas para los SUNCU y SUSO.*

Esta cuestión ya quedó contestada en las “Cuestiones técnicas ambientales, b) sobre la evaluación ambiental”.

- *En relación a la medida 8.1.1 Medidas para las labores de revegetación y restauración paisajística en el ámbito municipal. Se estima que para garantizar la pervivencia de las plantaciones, convendría señalar que la selección de especies se llevará a cabo en función del piso bioclimático y la valencia ecológica de las especies.*

Se añade lo solicitado a las medidas para las labores de revegetación y restauración paisajística del ISA, que a su vez recogen los artículos 37 de la Normativa de ordenación estructural, y 161 de la Normativa de ordenación pormenorizada.

### B. Análisis del documento de modificaciones sustanciales a la aprobación inicial

- *En relación al SUSO R-10 Finca Clavijo se estima que el estudio de riesgos debe exponer con claridad si existe riesgo de avenidas y proponer, en su caso, medidas protectoras de tipo estructural.*

Según la memoria y cartografía adjunta de la Evaluación preliminar de riesgos de inundación de la isla de Gran Canaria, documento tramitado por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, el sector no se encuentra afectado o dentro de las áreas de riesgo potencial significativo (ARPSIS), ni dentro de las área de riesgo elevado. Por esta razón, se estima que no existen potenciales afecciones al sector derivadas del régimen torrencial.

En cualquier caso, todo el margen del barranco con el que limita el sector del SUSO R-10 ya cuenta con un muro de protección que evita el desbordamiento del cauce.

De igual modo, la ordenación pormenorizada del sector propone un espacio libre ajardinado en la franja del sector más cercano al cauce. En aquellos lugares donde el uso propuesto es otro, la notable diferencia entre el cauce y el uso

propuesto (mínimo 3 metros de altura) elimina por completo cualquier posible afección por avenidas.

### C. Consideraciones sobre la tramitación ambiental del Plan

A la vista de las modificaciones sustanciales con efectos ambientales significativos que han surgido a lo largo de la tramitación del Plan, la memoria ambiental que, en virtud del art. 27.2 del RPIOSPC, debe presentarse previo a la aprobación definitiva, deberá considerar el resultado de los procesos de información pública y consulta de las administraciones públicas, tanto de la fase de aprobación inicial como de las Modificaciones Sustanciales. De este modo se cumple plenamente con el objeto de la memoria ambiental (valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del plan o programa teniendo en cuenta el resultado de las consultas). Además, la memoria ambiental deberá exponer y, en su caso, justificar con claridad los cambios, que a lo largo de la tramitación del Plan se han producido en la valoración de los efectos ambientales sobre determinadas piezas de suelo. También se deben exponer y justificar aquellos cambios que se han venido produciendo en las categorizaciones de suelo rústico que pueden entenderse que repercuten en una menor protección de los valores naturales presentes.

#### 2. Cuestiones jurídicas

Se informa en sentido CONDICIONADO a la subsanación de los siguientes aspectos:

1. *Debe solicitarse informe al Interventor General del Ayuntamiento de la Memoria de Sostenibilidad Económica y el Estudio Económico y Financiero, en virtud de lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley 2/2011, de Economía Sostenible.*
2. *Falta incorporar al expediente administrativo la página 2 del informe emitido por el Ministerio de Fomento, con fecha de entrada de 20 de febrero de 2013.*
3. *En relación al convenio Llanos de Parra, suscrito entre el Ayuntamiento de Santa María de Guía y don Andrés Santiago Granado y doña Josefa Benítez Benítez para la obtención de suelo para sistemas de espacios libres en el AR Llanos de Parra, se debe verificar en relación a las edificaciones que se van a incluir en SRAR, que no existen procedimientos administrativos o judiciales pendientes sobre la legalidad de esas edificaciones que se pretenden incorporar.*

Con objeto de justificar el cumplimiento de lo solicitado en este punto, se comprueba que el propietario de la edificación ha sido comunicado de que pesa sobre la misma una orden de demolición voluntaria ordenada por Resolución 1678 de 31 de agosto de 2010, de la Agencia de Protección del medio urbano y natural.

De cara a poder acogerse a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), en su Disposición Transitoria Duodécima, 6º) y que esta orden de demolición sea suspendida, el propietario solicita al Ayuntamiento certificación del secretario municipal que acredite que en el momento de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General ya la edificación se encontraba en la delimitación del suelo rústico de asentamiento rural de Llano de Parra, documento que contó con los informes favorables tanto del Cabildo Insular de Gran Canaria como de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Esta solicitud de certificación se expide el 23 de febrero de 2015 y tiene fecha de Registro de entrada en el

Ayuntamiento de Santa María de Guía de 25 de febrero de 2015 (nº de Registro 1728).

En este sentido, la Disposición Transitoria Duodécima, 6º) del TRLOTENC establece que “ *Igualmente, podrá procederse a la suspensión de la orden de demolición, aún cuando no cumpliera los requisitos establecidos en la presente disposición, hasta la aprobación definitiva del planeamiento general de ordenación del municipio adaptado a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de ordenación general y las Directrices de ordenación del turismo en Canarias, cuando el instrumento de planeamiento prevea en su documento aprobado inicialmente la inclusión de la edificación en suelo urbano o en rústico con la categoría de asentamiento rural o agrícola. Asimismo, el instrumento de planeamiento podrá ser sustituido por un avance del mismo acompañado de un certificado municipal fundamentado de la idoneidad del suelo para esa categoría. Si aprobado dicho documento no se incluyera la edificación en suelo urbano o asentamiento se procederá a levantar la orden de suspensión y se procederá a su demolición*”.

Con todo ello, el proceso continúa con la emisión de una Resolución por parte de la Agencia de protección del medio urbano y natural en la que suspenda la orden de demolición, en base a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Duodécima, 6º) del TRLOTENC.

4. *En cuanto a los condicionantes jurídicos establecidos por el Acuerdo de la COTMAC de fecha 28 de junio de 2013, si bien se consideran en su mayoría corregidos, se deben subsanar los siguientes aspectos:*

4.1 *Se debe incluir en la Memoria de Ordenación Estructural los datos de la aprobación definitiva y publicación del primer Plan Parcial de Roque Prieto, y ello para acreditar que dichos terrenos no deben desclasificarse a SRPT, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de Directrices, pues a la entrada en vigor de la citada Ley ya contaban con Plan Parcial aprobado, por lo que la objeción jurídica nº 5 ha quedado parcialmente subsanada.*

Se incorpora en el apartado 8.2.2. A.1) *Justificación de la revisión del sector de Roque Prieto* la aprobación y publicación del Plan Parcial de Roque Prieto, para acreditar el mantenimiento del sector de suelo urbanizable.

4.2 *Por lo que se refiere al SRPT deberá acreditarse la pérdida de interés productivo de acuerdo con la justificación dada por el técnico geógrafo municipal en la sesión de la ponencia técnica oriental celebrada el 15 de diciembre de 2014, en la que distingue entre valor productivo e interés productivo (definido este último por la aptitud y la actitud del territorio).*

Sobre este particular, se acredita lo solicitado en la Memoria de ordenación estructural del PGO, en el apartado “10.1 Adecuación a las Directrices de ordenación general y del Turismo de Canarias”.

4.3 *Por lo que se refiere a la objeción establecida al SG-CDI 1 Centro Dotacional Integral La Atalaya. No existe una definición clara del mismo y de los usos pormenorizados que puede englobar, por lo que se entiende que debe definirse, o como mínimo, establecer qué usos son incompatibles, se deba añadir en el Anexo II de la Memoria de ordenación estructural que el Centro Dotacional*

*Integrado se regula en el capítulo VIII del Título VII, denominado “Condiciones particulares de los usos”, por lo que debe aclararse este extremo.*

Se añade lo solicitado en el Anexo II de la memoria de ordenación estructural.

*4.4 En cuanto a la objeción de que en el Plano de ordenación pormenorizada OP.1.A.3 se aprecia el ámbito de ordenación del PERI, sin embargo la delimitación del mismo no coincide con la delimitación del SUCU; éste último cuenta con un límite que se adentra en la montaña incluyendo nuevos espacios libres que se han quedado fuera del PERI. Analizado el Anexo II de la Normativa de ordenación pormenorizada, y la contestación dada se considera correcta la justificación dada, si bien por afectar a zonas b.a.2 habrá de tenerse en cuenta lo establecido en el informe del Servicio de Planeamiento del Cabildo Insular de Gran Canaria.*

En cumplimiento de lo dispuesto anteriormente, se modifican los límites del suelo urbano del núcleo de la Atalaya excluyendo los suelos zonificados como Ba2, calificados por el PGO vigente como espacios libres y pasándolos a suelo rústico. Consecuentemente, se modificarán los límites del ámbito remitido a PERI de la Atalaya.

El régimen de usos de esta zona que se excluye del PERI de la Atalaya se sujetará a lo dispuesto para la categoría de suelo rústico que le establezca el Plan General.

*4.5 En cuanto a la objeción al artículo 44 de la normativa de ordenación pormenorizada. Aprovechamiento medio. Se estima necesario que en la normativa aparezca la definición del aprovechamiento medio, en tanto es el que va a definir el aprovechamiento susceptible de apropiación para los propietarios y el correspondiente al Ayuntamiento.*

*Analizado este artículo se comprueba que se ha definido el aprovechamiento medio, si bien esta definición no está completa, ya que no se dice entre que se divide el aprovechamiento, que según lo establecido en el artículo 60.4 del TRLOTENC es entre la superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo.*

Se modifica la definición del artículo 44 de la Normativa de ordenación pormenorizada para ajustarse a lo solicitado.

*5. Debe incluirse en la Memoria del documento un apartado que recoja el contenido que exige el Acuerdo del Gobierno de Canarias, de fecha 21 de diciembre de 2009 por el Gobierno de Canarias, que dispone que la Memoria del documento debe contener un análisis completo sobre todas las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que impidan o limiten posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar, tal y como se incide en este informe.*

Para justificar este particular, la Memoria de ordenación incorpora un epígrafe nuevo, el 12, de “Cumplimiento del acuerdo del Gobierno de Canarias, de fecha 21 de diciembre de 2009”.

*6. Asimismo, en el documento que se someta a aprobación provisional se debe aportar un apartado que detalle las sentencias que afecten a los instrumentos urbanísticos aprobados en el municipio de Santa María de Guía, cómo se van a dar cumplimiento a las mismas y localizar en un plano las parcelas afectadas.*

Se incorpora en la Memoria de ordenación estructural un apartado que analiza las sentencias que afectan al PGO vigente y la forma de darles cumplimiento.

3. *En cuanto a los condicionantes técnicos establecidos en el Acuerdo de la COTMAC de fecha 28 de junio de 2013, se deben subsanar los siguientes aspectos:*

3.1. *En cuanto a los accesos al SUSO/R-10 Finca Clavijo, se verifican la existencia de dos, un tramo viario y una rotonda, ambos en suelo urbano y que se designan con las siglas VT-1.1 y VT-1.6 en el plano G.1.1. Se constata que en el PPAA y EEFF se incluye en el cuadro 4.1 “Sistemas locales en suelo urbano consolidado” la rotonda VT-1.6 remitida a expropiación y señalando la superficie, coste y agente al que se le asigna, sin embargo, el tramo viario VT-1.1 no figura en el cuadro referido, por lo que se deberá aclarar.*

Se incorpora la actuación en el tramo viario VT-1.1 en el Programa de actuaciones y el Estudio económico financiero. Se valora el coste de ejecución de la misma y el agente inversor al que se asigna.

3.2. *En SUCU 1 Casco de Guía, en cuanto al tramo viario a modo de rambla al norte de la dotación centro dotación integrado, si bien se localiza en el plano G.1.1 con las siglas VT-1.2 colindante a los aparcamientos del CDI, no figura en el cuadro 4.1 del PPAA y EEF, por lo que se deberá incluir.*

Se incorpora la actuación en el tramo viario VT-1.2 en Programa de actuaciones y el Estudio económico financiero. Se valora el coste de ejecución de la misma, y el agente inversor al que se asigna.

3.3. *En SUCU 3 Caleta de Soria, en cuanto al espacio libre en el saliente de La Caleta de Soria, si bien se define con la sigla EL-3.12 en el plano de gestión G.1.3, no se recoge en el cuadro 4.1 del PPAA y EEFF dentro del SUCU 3 Caleta de Soria, por lo que se deberá incorporar.*

Se incorpora dicho espacio libre al cuadro de programación 4.1 del Programa de actuaciones y Estudio económico financiero.

3.4. *En el SUCU 5 Llano Alegre, se delimita dentro del plano G.1.1 la única dotación que falta por ejecutar en este núcleo a la que se le asigna la sigla DT-ISU-5.1 (instalaciones de servicios urbanos), sin embargo, hay que señalar que, en el cuadro 4.1 del PPAA y EEFF la única dotación que figura dentro del SUCU 5 Llano Alegre es la DT-SA 6.1 (dotacional sanitario) a obtener por expropiación, por lo que se deberá aclarar esta contradicción.*

Se trataba de un error de formato del cuadro de programación, y no de la información recogida en él. Las Líneas de la tabla aparecían dibujadas de tal manera que su lectura llevaba a confusión y, efectivamente, parecía que dentro del SUCU 5 se valoraba la dotación incorrecta. Sin embargo, la valoración de la dotación DT-ISU-5.1 estaba incluida en el cuadro, aunque parecía estar dentro del SUCU 3.

Se corrige el formato del cuadro de programación de modo que se aclare su lectura.

3.5. *En el SUSO 3 San Juan, en el punto a) se desarrollaba una segunda parte relativa a reconsiderar parte del espacio libre EL2 para el cómputo del artículo 36 del TRLOTENC, al no cumplir con el mínima estipulado por el reglamento*

*de planeamiento en cuanto al diámetro mínimo. Se considera que por error no se ha justificado, por lo que deberá justificarse.*

Se justifica este extremo en la Memoria de ordenación pormenorizada, punto 3.3 Alternativas y propuestas de ordenación pormenorizada del SUSO R-3.

4. *En cuanto al SG-CDI-2, éste se corresponde con la Universidad Fernando Pessoa cuya Ley Parlamentaria se publicó en el BOE, Ley 1/2014, de 15 de mayo, de reconocimiento de la universidad privada “Universidad Fernando Pessoa-Canarias (UFP-C)”, con sede en Santa María de Guía, Gran Canaria, por ello se deberán actualizar los datos del Sistema General en este sentido.*

Se actualizan las referencias al SG-CDI 2, aclarando que acoge, tras la entrada en vigor de la Ley 1/2014, de forma conjunta con otros usos, el concreto de Universidad privada Fernando Pessoa-Canarias.

5. *En el SUCU 2 La Atalaya-Becerril, en cuanto a la incorporación de los espacios libres ampliando el límite del PERI, hay que decir que en el informe del Cabildo Insular se señala que este nuevo suelo incorporado está zonificado como B.a.2 y que se debe desclasificar al resultar incompatible con lo dispuesto en el apartado 5 de su artículo 30, por ello, se deberá atender a lo indicado en dicho informe insular.*

En cumplimiento de lo dispuesto anteriormente, se modifican los límites del suelo urbano del núcleo de la Atalaya excluyendo los suelos zonificados como Ba2, calificados por el PGO vigente como espacios libres y pasándolos a suelo rústico. Consecuentemente, se modificarán los límites del ámbito remitido a PERI de La Atalaya.

El régimen de usos de esta zona que se excluye del PERI de la Atalaya se sujetará a lo dispuesto para la categoría de suelo rústico que le establezca el Plan General.

6. *El asentamiento rural SRAR-4 El Gallego de Atrás se recorta ajustando la categorización a las viviendas existentes y se remite a Plan Especial. La trama de Plan Especial no se ajusta a la delimitación del asentamiento dejando algún borde sin tramar, por lo que se deberá corregir en el plano OE.1 Clasificación y categorización del suelo.*

Se ha procedido a realizar las modificaciones necesarias para que el asentamiento quede en su totalidad en el interior del ámbito remitido a Plan Especial.

7. *En cuanto al informe del Cabildo de Gran Canaria:*

- 7.1. *El suelo clasificado en la parte trasera del núcleo de San Felipe es suelo rústico de protección territorial y en este suelo se prevé, por un lado, el realojo de los vecinos de la costa de San Felipe, y por otro, el desarrollo del PTP-15, por lo que se considera que la posibilidad de permitir el uso turístico vía PAT podría condicionar la urbanización futura, por ello, se deberá eliminar dicha posibilidad.*

Hay que aclarar que el Anexo I de la Normativa de ordenación estructural “Determinaciones básicas para el uso turístico alojativo en el suelo rústico de protección territorial de San Felipe”, recoge condiciones a los Proyectos de actuación territorial de carácter turístico, sólo y exclusivamente en el caso de que se propusiesen, y siempre que se aprobase previamente el PTE-37, por cuanto que

este instrumento territorial sería el encargado de regular la capacidad alojativa definitiva y las condiciones de usos, calidad e implantación.

Por ello, no debe entenderse como una regulación de los PAT que son actuaciones excepcionales, ni menos aún una implantación de usos turísticos en el suelo rústico de San Felipe.

No obstante, y para evitar dudas sobre las verdaderas intenciones del Plan General en ese suelo, que es preservarlo para la implantación del modelo territorial que resulte, se elimina la ficha de determinaciones básicas para los usos alojativos que se pretenden desarrollar por Proyecto de Actuación Territorial, con carácter excepcional, en San Felipe, debido a que podría entenderse como una regulación.

8. *En cuanto a los errores materiales, se detectan los siguientes:*

- 8.1. *La superficie que figura en la ficha del SG-EL/PU 5 El Bardo es de 14.881,02 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie que figura en el PPAA y EEFF es de 5.208,36 m<sup>2</sup>, por lo que se deberá corregir. En el apartado 2.3.5 Sistemas Generales del PPAA y EEFF se señala que los sistemas generales se desarrollan en determinados suelos, entre ellos, el SUSNO/R-2 Finca Clavijo, sin embargo, se ha cambiado la categoría de este suelo y ahora es SUSO/R-10 Finca Clavijo. Lo mismo sucede en el cuadro el apartado 4.6 “Sistemas Generales”, donde los SG-D y EL/PU2 se localizan en SUSNO/R-2, por lo que se deberá corregir.*

Si bien es cierto que la superficie del SG-EL/PU El Bardo es de 14.881,02 m<sup>2</sup>, la parte pendiente de ejecutar es de 5.208,36, por lo que la información recogida en el cuadro de programación del Programa de actuaciones y del Estudio económico financiero es correcta. Se aclara este matiz en la ficha. Igualmente se realiza una aclaración en el “Anexo I Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable” de la Normativa de ordenación estructural, en cuanto al estado de ejecución del mismo, ya que por encontrarse una parte ya ejecutada no coincide la totalidad del espacio libre con la parte a ejecutar que se introduce en el PPAA y EEFF.

Se corrige tanto el apartado 2.3.5 como el cuadro de programación 4.6 del Programa de actuaciones y del Estudio económico financiero, acorde al cambio de la categoría de este suelo.

### 3. Alegaciones presentadas en la fase de información pública

El trámite de información pública fue realizado según lo dispuesto en el Reglamento de Procedimientos, concretamente en su Título I, Capítulo I, relativo al procedimiento general de los instrumentos de ordenación, en su Sección 4ª referente a Trámites Comunes, artículos 29, 30, 31 y 32, que establece los requisitos que rigen la exposición al público de la documentación al que se somete el documento de aprobación inicial; y en base a lo dispuesto en el artículo 37, referido al estudio de los informes y alegaciones.

Una vez aprobada la Memoria Ambiental (por acuerdo de COTMAC de 30 de julio de 2012, BOC nº 182, de 17 de septiembre de 2012), y el documento de aprobación inicial, por el Pleno Municipal el 12 de noviembre de 2012 (BOP nº 145, de 14 de noviembre de 2012), y una segunda información pública el 26 de mayo de 2014 (BOP nº 69, de 28 de mayo de 2014), en la que se sometió el documento al trámite de información pública por un plazo de

dos meses, se reciben además de los informes analizados en los apartados anteriores de este Anexo, un total de 48 alegaciones con registro de entrada dentro del plazo establecido para el periodo de información pública, y 2 alegaciones fuera de dicho plazo.

En el siguiente cuadro se muestra la distribución de las mismas, con su fecha de registro en el Ayuntamiento y su número de registro.

<b>Nº orden</b>	<b>FECHA REGISTRO AYTO.</b>	<b>Nº REGISTRO AYTO.</b>
1	29/5/2014	3.574
2	4/6/2014	3.750
3	27/6/2014	4.397
4	27/6/2014	4.398
5	1/7/2014	4.507
6	4/7/2014	4.666
7	4/7/2014	4.687
8	9/7/2014	5.038
9	9/7/2014	5.146
10	10/7/2014	5.284
11	11/7/2014	5.778
12	14/7/2014	5.781
13	11/7/2014	5.760
14	15/7/2014	5.822
15	11/7/2014	5.828
16	16/7/2014	6.031
17	21/7/2014	6.137
18	15/7/2014	6.144
19	22/7/2014	6.184
20	23/7/2014	6.234
21	24/7/2014	6.252
22	24/7/2014	6.260
23	24/7/2014	6.274
24	24/7/2014	6.278
25	15/7/2014	6.309
26	25/7/2014	6.310
27	23/7/2014	6.312
28	25/7/2014	6.314
29	24/7/2014	6.322
30	24/7/2014	6.324
31	23/7/2014	6.325
32	2/7/2014	6.332
33	28/7/2014	6.354
34	28/7/2014	6.359
35	28/7/2014	6.361
36	28/7/2014	6.362
37	25/7/2014	6.365
38	28/7/2014	6.367
39	28/7/2014	6.371
40	28/7/2014	6.372
41	28/7/2014	6.373
42	25/7/2014	6.400
43	30/7/2014	6.438
44	30/7/2014	6.439
45	30/7/2014	6.443
46	30/7/2014	6.456
47	28/7/2014	6.390

48	28/7/2014	6.388
<b>ALEGACIONES FUERA DE PLAZO</b>		
1	5/8/2014	6.602
2	25/7/2014	7.054

A continuación, se realiza informe específico sobre la valoración de las alegaciones presentadas con las siguientes conclusiones:

- a) Se han presentado un total de 50 alegaciones, de las cuales 48 poseen registro de entrada durante el plazo de información pública y 2 pertenecen a alegaciones fuera de dicho plazo.
- b) Se analizan las alegaciones por temas o clases de suelo.
  - b.1) Las referidas al suelo urbano consolidado o no consolidado.
  - b.2) Las referidas al suelo urbanizable.
  - b.3) Las referidas al suelo rústico, excluyendo el de asentamientos.
  - b.4) Las referidas a los asentamientos rurales o agrícolas.
  - b.5) Temas varios.

b.1) Alegaciones referidas al suelo urbano, consolidado o no consolidado

Nº de orden	SUCU	SUNCU	Propuesta de Resolución
9	X		Desestimar
11	X		Desestimar
24		X	Estimar parcialmente
34	X		Estimar parcialmente
37	X		Estimar parcialmente
38	X		Estimar parcialmente
41		X	Desestimar
48		X	Estimar parcialmente
<b>ALEGACIONES FUERA DE PLAZO</b>			
1	X		Desestimar
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>9</b>

De las 9 alegaciones presentadas en este grupo de suelo urbano, todas menos una se emitieron en plazo.

De estas 9 alegaciones, 6 se refieren al suelo urbano consolidado. Entre éstas, 3 han sido estimada parcialmente. No han podido ser consideradas, y, por tanto, se desestiman 3 alegaciones más.

Entre las que se refieren al suelo urbano no consolidado, un total de 3, 2 de ellas se estima parcialmente y la tercera, se desestima.

b.2) Alegaciones referidas al suelo urbanizable

Nº de orden	SUSO	SUSNO	Propuesta de Resolución
18		X	Desestimar
23	X		Desestimar
25		X	Estimar parcialmente
26		X	Desestimar
30	X		Desestimar
31	X		Desestimar
47	X		Desestimar
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

En este grupo de alegaciones referidas al suelo urbanizable se presentan un total de 7 alegaciones, todas ellas dentro del plazo que se estableció en la información pública del documento.

De este total, 4 de ellas realizan solicitudes referidas al suelo urbanizable sectorizado ordenado, no pudiendo estimarse ninguna de ellas, por necesidades de la ordenación propuesta.

De las alegaciones referidas a suelos urbanizables sectorizados no ordenados, un total de 3, se desestiman 2 y se estima parcialmente una de ellas.

b.3) Alegaciones referidas al suelo rústico, excluyendo el de asentamientos

Nº de orden	Pretensión SR PP	Pretensión SU/ SRAR/ SRAA	Pretensión SRPAG/ SRPIE	Propuesta Resolución
1	X			Estimar parcialmente
3			X	Estimar parcialmente
8			X	Estimar parcialmente
10		X		Estimar parcialmente
12		X		Desestimar
13		X		Estimar parcialmente
15		X		Desestimar
16			X	Estimar
17		X		Estimar
20		X		Desestimar
27		X		Desestimar
28		X		Desestimar
29		X		Desestimar
35		X		Estimar parcialmente
36		X		Desestimar
40			X	Estimar
42		X		Estimar parcialmente
43		X		Desestimar
<b>ALEGACIONES FUERA DE PLAZO</b>				
2			X	Desestimar
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>19</b>

1. En este grupo de alegaciones destacan, por número de solicitudes, un total de 19, las alegaciones que solicitan que el suelo de su propiedad sea categorizado como suelo urbano y, en la mayoría de los casos, ser incluidos en la delimitación de un asentamiento rural (SRAR) o agrícola (SRAA), normalmente cercano o colindante a sus parcelas.

La respuesta a este grupo de alegaciones es por lo general, desestimatoria, por cuanto que las parcelas propuestas no cumplen con los criterios para ser consideradas asentamiento, rural o agrícola, según el caso. Del total de las 13 alegaciones de este grupo se estiman de forma parcial 4 y 1 más de forma total, siendo desestimadas el resto, 8 en total.

Existe un grupo menor de alegaciones (5 de ellas) que solicitan, o bien ser categorizadas como SRPAG, o bien como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos. En estos casos, la mayoría han podido ser recategorizadas como SRPAG o SRPIE, de forma total o parcial, y solo 1 de las 5 totales, ha tenido que ser desestimada.

2. La última de las alegaciones que integran este grupo solicita la categorización de su parcela como rústico de protección paisajística y ha sido considerada de forma parcial.

Del total de las 19 alegaciones presentadas en este grupo, han sido estimadas 3 de ellas, estimadas parcialmente un total de 7, y desestimadas, 9.

**b.4) Alegaciones referidas al suelo rústico de asentamiento rural (SRAR) o agrícola (SRAA)**

Nº de orden	SRAR	SRAA	Propuesta Resolución
4		X	Desestimar
7	X		Estimar
10	X		Estimar parcialmente
19		X	Desestimar
22	X		Estimar parcialmente
33	X		Estimar parcialmente
45	X		Estimar
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

En este grupo de alegaciones se recogen un total de 7 solicitudes, todas dentro del plazo establecido.

De este número de alegaciones, 5 solicitan cuestiones de ordenación concretas en el interior de algún SRAR. Las otras solicitudes están referidas a suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAA).

La propuesta de resolución de estos grupos de alegaciones es estimar un total de 2 alegaciones, estimar parcialmente 3 alegaciones y desestimar, un número de 2. Las alegaciones que han sido estimadas total o parcialmente han provocado modificaciones en el documento en los planos de ordenación y gestión y en los ficheros de asentamientos rurales y agrícolas anexos a la Normativa de ordenación estructural del PGO.

b.5) Temas varios

Nº de orden	Temática	Propuesta Resolución
2	Normativa	Estimar
5	Ampliación de vivienda y cuestiones de Normativa	Estimar parcialmente
6	Censo de Viviendas/ PRUG Doramas	Desestimar
14	Catálogo	Estimar
21	Normativa	Estimar
32	Normativa	Desestimar
39	Sistema General arqueológico	Desestimar
44	Normativa	Estimar
46	Varios (FSM)	Varias resoluciones
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Se recogen en la información pública un grupo de alegaciones con distintas solicitudes y, por ello, con propuestas de resolución también diversas.

Entre las temáticas que destacan en número, 4 de un total de 9, aquellas cuestiones que solicitan modificaciones en la Normativa tanto estructural como pormenorizada. La mayoría de estas alegaciones han sido consideradas, y han suscitado mejoras significativas en ambos documentos.

En este grupo se recibe otra solicitud referida a Sistemas Generales y su adscripción a los suelos urbanizables. Esta alegación ya fue emitida, casi en los mismos términos que en el periodo de información pública anterior al documento y se resuelve en el mismo sentido.

Por último, destaca por su importancia la alegación emitida por Félix Santiago Melián S.L que dada su temática diversa no ha podido ser encuadrada en ninguno de los grupos anteriores. La resolución de la misma responde a cada una de las solicitudes que incorpora.

#### 4. Modificaciones introducidas en el documento

En función del estudio de los informes sectoriales presentados, analizados en los apartados anteriores, así como del estudio de las alegaciones presentadas durante la fase de información pública, y de las mejoras o errores detectados, se realizan los siguientes cambios en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, aprobación provisional.

##### 1. Información urbanística: Memoria de información ambiental, memoria de información territorial y planos de información.

###### 1.a. MEMORIA DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

- Se introduce en el epígrafe 2.2.4 *Áreas de interés para la conservación por sus valores geológico y/o geomorfológicos*, la tabla de puntos de interés geológico y geomorfológico del Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Se modifica el apartado 2.4 *Rasgos climáticos*, más concretamente, la tabla 2, al haber detectado errores en las precipitaciones.

1. b. MEMORIA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL

- Se introduce en el epígrafe 5.4 *Extensión superficial y capacidad de población de los asentamientos rurales* los datos de superficie, número de viviendas y densidad actual del SRAR 24 Hoya del Pedregal Alto.
- Se introduce en el epígrafe 6.3.1.3 *Sanitarios y asistenciales* (dotaciones y equipamientos existentes) el consultorio médico de Casas de Aguilar, en base a lo dispuesto en el informe de la Consejería de Sanidad.
- Se corrige error material en el epígrafe 11.1.3. referido al número de Espacios Naturales Protegidos localizados en el municipio.
- Se actualiza el estado de tramitación del planeamiento territorial de ordenación de desarrollo del PIO-GC, en el epígrafe 11.2.1.1.

1.c. PLANOS DE INFORMACIÓN AMBIENTAL

- Este volumen no ha sufrido modificaciones.

1.d. PLANOS DE INFORMACIÓN TERRITORIAL

- Este volumen no ha sufrido modificaciones.

1.e. PLANOS DE RÉGIMEN JURÍDICO

- Este volumen no ha sufrido modificaciones.

1. f. PLANOS DE INFORMACIÓN DE NÚCLEOS

- Este volumen no ha sufrido modificaciones.

**2. Diagnóstico: Memoria de Diagnóstico y Planos de Diagnóstico**

2.a. MEMORIA DE DIAGNÓSTICO

- Este volumen no ha sufrido modificaciones.

2.b. PLANOS DE DIAGNÓSTICO

- Este volumen no ha sufrido modificaciones.

**3. Documentos de ordenación estructural: Memoria de ordenación, Anexos, Normativa, Anexos, Planos.**

3.a. MEMORIA

- Se actualizan el apartado 1. *Antecedentes* y 2. *Tramitación*, adaptándose a la actual fase de tramitación del documento.

- En el apartado 4 se actualiza el “*Proceso de elaboración seguido y de coordinación entre las distintas administraciones*”, remitiendo su resolución y tratamiento al Anexo II a la Memoria de ordenación estructural.
- En general, en todo el documento se producen correcciones en las remisiones a los Anexos de las Memorias y Normativas del Plan, que se han modificado en esta fase.
- Se corrigen errores materiales en el epígrafe 7 *Elementos de ordenación estructural*, 8.2.2 *Criterios para la clasificación del suelo urbanizable* y 9.3. *Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan*.
- De cara a la explicación del Modelo de ordenación, se incluye un apartado nuevo, el 7.7 *Modificaciones que introduce la aprobación provisional*.
- El apartado 8 *Modelo de ordenación* se adapta a la actual fase de tramitación del documento, tanto en textos como en tablas.
- Además, se incorporan en el apartado 8.2.2 A.1) *Justificación de la revisión del sector de Roque Prieto* los datos del Plan Parcial del sector original, para acreditar que no debe desclasificarse en aplicación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices. En el A.2) *Ampliación del sector industrial de Llano Alegre*, aclaraciones sobre el uso del SG-GR1, en el apartado b) aclaraciones sobre la población residente y no residente; y tanto en el punto 1.2 b) *Condicionantes en resto de sectores de SUSO y SUSNO residenciales y ámbitos de SUNCU de desarrollo previsible más lento*, como en el apartado 8.2.2.1 *Análisis del SUSO/R-2*, aclaraciones sobre el sector de Los Sauces.
- En el epígrafe 8.2.4 *Criterios para la clasificación y ordenación de los asentamientos* se actualizan los datos de número de viviendas, densidad y superficie de algunos SRAR y SRAA.
- El 8.3 *Sistema Territorial* corrige errores materiales en el cuadro del sistema de infraestructuras y servicios.
- Se actualizan los cuadros del punto 8.5 *Análisis y justificación de la suficiencia de los sistemas generales de espacios libres públicos*.
- El apartado 10.1 *Adecuación a las Directrices de ordenación general y del turismo de Canarias* incorpora la justificación de que las piezas de suelo categorizados por el PGO como SRPT no incumplen lo dispuesto en la DOG 65, tal y como se solicitó en el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.
- En el apartado 10.4 *Adecuación al Plan insular de ordenación de Gran Canaria*, 10.4.1. *Zonificación y 2 Suelo rústico* se justifican algunos ajustes puntuales en la categorización del suelo urbano, urbanizable y rústico.

- Se añade en el epígrafe 10.4.3 Adecuación a las determinaciones de actividades de relevancia e interés insular la justificación del cumplimiento de la sección 31. Turismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el informe del Cabildo Insular de Gran Canaria.
- La Memoria de ordenación estructural incorpora dos nuevos epígrafes, el 11. *Sentencias que afectan al PGO vigente y la forma de darles cumplimiento*, y el 12. *Cumplimiento del acuerdo del Gobierno de Canarias, de fecha 21 de diciembre de 2009*.

### 3. b. ANEXOS A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- La Memoria de ordenación estructural contiene dos Anexos en la presente fase.

El primero de ellos, *Expedientes administrativos y actas de recepción municipal de la urbanización de los suelos urbanos consolidados incluidos en esta revisión del Plan General de Ordenación, por ejecución del planeamiento en vigor (parte del SUCU 1.2 Lomo de Guillén, SUCU 2.4 La Atalaya y SUCU 5 Llano Alegre)*, no sufre variaciones respecto de la fase anterior.

El segundo Anexo lo compone el presente documento de *Resultado de la información pública y cooperación administrativa. Modificaciones introducidas en el documento*.

### 3. c. NORMATIVA

- Desaparece el Anexo I a la Normativa de ordenación estructural para dar cumplimiento al informe del Cabildo Insular, modificando la numeración de los Anexos y corrigiendo las referencias a los Anexos, conforme a la nueva estructura planteada para el documento. Todas las referencias a los Anexos que contiene la Normativa han sido modificadas.
- La Sección 4ª *Ámbitos de ordenación* se modifica para corregir errores materiales.
- Actualización de los ámbitos de ordenación de la Sección 4ª.
- El artículo 32 *Régimen jurídico que afecta al suelo rústico que alberga Hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE* se modifica en base a lo establecido en el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial respecto a las medidas de protección de los hábitats de interés comunitario existentes en SRPAG.
- Las condiciones para los proyectos de restauración y rehabilitación ambiental (Artículo 36) recogen nuevos supuestos que deben tratarse como restauración ambiental.
- Se incorpora un nuevo punto, el 7, al artículo 43 *Protección de caminos*.

- El artículo 14 *Calificación de los Sistemas Generales* recoge ajustes y correcciones de errores materiales.
- Se modifica el artículo 46 de *Condiciones generales de integración paisajística de edificaciones e infraestructuras*, aclarando el punto 2 y el punto 14.
- Se elimina el artículo referido a las *Determinaciones generales de aplicación a los Proyectos de Actuación Territorial o Calificaciones Territoriales turísticos*.
- Se añade un artículo nuevo, el 50, *para la regulación de las condiciones de implantación del turismo rural*.
- El Capítulo III *Régimen de las categorías de suelo rústico* incorpora en los artículos correspondientes a las concretas categorías de suelo rústico, modificaciones fruto de las alegaciones e informes recibidos a la aprobación inicial, así como de errores detectados o mejoras en la Normativa.
- En particular, en el artículo 53 *Carácter de los usos* se añade un nuevo punto, el 4, para aquellos usos y actos de ejecución que no estén previstos en el PGO pero sí contemplados en el PIO-GC o el Plan Territorial agropecuario.
- En el Capítulo IV *Condiciones generales para los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso primario en suelo rústico*, se incluyen nuevos actos de ejecución o nuevas condiciones en los existentes, en base a las necesidades planteadas por los alegantes o los informes recibidos, así como por la adaptación al último documento de Plan Territorial agropecuario.
- El artículo 80 *Condiciones específicas de las miniqueserías* y el artículo 83 *Condiciones particulares de los albergues* contienen especificaciones para dar cumplimiento a lo solicitado en el informe del Ayuntamiento de Santa María de Guía.
- El *Título VI Disposiciones comunes a todas las clases de suelo, Capítulo I Régimen aplicable a los bienes de dominio público*, incorpora los requerimientos establecidos en los informes emitidos por las Administraciones de consulta a la aprobación inicial del documento del PGO.
- El Capítulo III *Medidas de protección del Medio Ambiente* incluye puntualizaciones para recoger fielmente las medidas ambientales establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Se modifica el Capítulo IV *Régimen legal de consolidación o de fuera de ordenación*, en base a los cambios legislativos surgidos.
- En la Disposición Transitoria segunda *Edificaciones no amparadas por el planeamiento*, se introduce un punto nuevo, el 9.

- Finalmente, se introduce una Disposición Transitoria nueva, la tercera, que regula la modificación de los artículos 53 y 60 del Plan Especial de protección y reforma interior del casco urbano.

### 3.d. ANEXOS A LA NORMATIVA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La Normativa de ordenación estructural contiene cinco Anexos en la presente fase:

- El Anexo I “*Determinaciones básicas para el uso turístico alojativo en el suelo rústico de protección territorial de San Felipe*” se ha eliminado en base a las recomendaciones de los informes de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial y del Cabildo de Gran Canaria.
- El Anexo II y los correlativos pasan a reenumerarse.
- El Anexo I según la estructura actual, *Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable*, incorpora todas aquellas cuestiones relacionadas con los Sistemas Generales puestas de manifiesto en las alegaciones e informes, o que deben ser subsanadas por errores o mejoras planteadas en la ordenación.

Estos cambios se pueden resumir en:

- Modificación de la superficie e imagen del equipamiento estructurante de desaladora en Roque Prieto, ya que se había incluido en su interior un área de servidumbre de paso.
- En el sistema general planta de fermentación aeróbica de residuos agrícolas en Llano Alegre, SG-GR1, se introduce una nueva condición dentro de las condiciones funcionales y ambientales de desarrollo, debido a los cambios en los taludes que se han producido durante la ejecución de la GC-2, como solicitaba el ayuntamiento en su informe municipal. Además, se ha corregido el nombre de este SG conforme al mismo informe.
- En el sistema general deportivo en Piedra de Molino, SG-DP 3, se ha procedido a incluir las condiciones de desarrollo aportadas por el ayuntamiento en su informe municipal.
- En el sistema general deportivo en Roque Prieto, SG-DP 5, se ha procedido a las correcciones de superficie e imagen, para aclarar la titularidad del suelo y ajustarlo a los convenios existentes.
- En el sistema general centro dotacional integrado en La Atalaya, SG-CDI 1, se han corregido errores materiales, y se ha añadido la alusión a la parte de la Normativa que regula los usos conforme al Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.

- En el Sistema general centro dotacional integrado en Santa María de Guía, SG-CDI 2, se han actualizado los datos respecto al reconocimiento de la Universidad Fernando Pessoa, conforme al punto 8 del Informe de la Consejería. Se actualiza también la superficie ya que se detectaron incongruencias entre este anexo y el de desarrollo del ámbito.
- En el sistema general dotacional y parque urbano en Finca Clavijo, SG-D y EL/PU 2, se corrige la titularidad del suelo y se añaden determinaciones para la ordenación del ámbito, conforme al informe municipal.
- En el sistema general parque urbano El Bardo se ha aclarado el estado de ejecución para subsanar el punto el Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.
- El Anexo II se organiza en dos Volúmenes. En el volumen referente a Roque Prieto se han realizado pequeños ajustes de mejora del documento conforme a los cambios realizados en el Anexo I.
- El Anexo III Fichero de asentamientos rurales y el Anexo IV Fichero de asentamientos agrícolas, recogen las modificaciones introducidas, fruto de las alegaciones e informes recibidos, y de mejoras planteadas en la ordenación de los asentamientos.

### 3.e. PLANOS

Los Planos de ordenación estructural son:

- OE.1 *Clasificación y categorización*
- OE.2 *Estructura general y usos globales*
- OE.3 *Ámbitos de ordenación*
- OE.4 *Zonificación acústica*

Los Planos OE.1 a OE.3 han sido modificados y recogen todos los cambios de ordenación de la presente fase del documento. Se corrigen errores e incoherencias entre Normativa y Planos, y se arrastran aquellas modificaciones que recogen los planos de información y que tienen carácter estructural.

## **4. Documentos de ordenación pormenorizada: Memoria de ordenación, Normativa, Anexos, Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, Planos.**

### 4.1. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- En el apartado 2.2 *Criterios específicos en el área de Guía y La Atalaya-Becerril* se justifican los cambios que en este ámbito ha introducido la presente fase del documento.
- Se modifican los textos del apartado 2.3 *Criterios particularizados en los distintos barrios del municipio*. San Juan, Farailaga, San Felipe. Caleta de Soria y Piedra de Molino. Especialmente, en los núcleos costeros se justifica su adecuación y

aplicación a la legislación de Costas y la ordenación que se plantea en ellos, para su cumplimiento.

- Se modifica el epígrafe 3.3 *Suelo urbanizable SUSO/R-3 San Juan* y el 3.4 *Suelo urbanizable SUSO/R-4 La Dehesa*, puesto que al revisarse los valores del suelo se recalcula la viabilidad de estos sectores.
- Se modifica el epígrafe 3.7 *Suelo urbanizable SUSO/R-7 San Blas-Gallinero*, fruto de la consideración de una alegación.
- El apartado 4 *Aprovechamiento urbanístico de los ámbitos y sectores del Plan General de ordenación* contiene ajustes respecto al coeficiente de “industrial y terciario en edificación abierta o singular”.
- Se modifica las tablas de *Cálculo del aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable y análisis comparativo y del Cálculo del aprovechamiento medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado*, con los datos actualizados a esta fase de tramitación.
- El apartado 7 *Justificación de la viabilidad técnica, económica y de gestión de las unidades de actuación delimitadas por el PGO*, se actualiza en base a la revisión de los valores del suelo, tal como se justifica en el Estudio económico financiero del Plan.
- En el apartado 8 *Justificación del cumplimiento de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública* se actualizan los cuadros de reservas de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública en ámbitos de suelos urbanos no consolidado, y en suelos urbanizables.

#### 4.2. NORMATIVA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Se modifica el artículo 14 al haber incorporado el Plan General el Catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero.
- El artículo 44, que define el aprovechamiento recoge una puntualización aportada en las cuestiones jurídicas del informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.
- Se modifica el artículo 50 *Condiciones generales de aprovechamiento edificatorio*, corrigiendo los valores de los coeficientes.
- El artículo 55 *Medidas correctoras para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública* recoge en su totalidad las medidas de este tipo que se establecieron en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- El artículo 67 recoge una puntualización respecto de la *Parcela urbanizada*.
- En el artículo 89 *Sistema de ordenación de manzana cerrada*, en el 92 *Sistema de ordenación de edificación singular*, en el 107 *Condiciones complementarias de*

*programa para las viviendas colectivas y 108 Dotación de aparcamientos*, se introduce una serie de aclaraciones que previene del informe municipal.

- Desaparece el artículo 102 *Permisividad del uso de turismo hotelero según la categoría de suelo*, para hacer cumplir a lo dispuesto en los informes de la Consejería y del Cabildo.
- Se modifican los artículos 103 *Usos compatibles con el uso residencial*, 104 *Condiciones de instalación*, 109 *Dotación de aparcamientos* y 111 *Régimen de complementariedad respecto al uso residencial*, en el Capítulo del uso residencial.
- En el Capítulo V *Uso industrial* se modifican los artículos 114 *Definición y situaciones*, 117 *Dimensiones de los locales industriales*, 118 *Dotaciones de los locales industriales*, 119 *Condiciones particulares del uso industrial taller* y 121 *Régimen de complementariedad respecto al uso industrial*.
- En el Capítulo VI *Uso terciario*, el Capítulo VIII *Uso centro dotacional integrado*, el IX *Uso de infraestructuras* y el X *Espacios libres no edificables*, contienen modificaciones varias.
- Se incorporan en el artículo 161, las medidas ambientales correspondientes, que se encontraban en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y no tenían traslado en la Normativa.
- Se aclara la convivencia de usos posible en el centro dotacional integrado (artículo 168).
- Se aclaran las *Condiciones de diseño* del uso de infraestructuras (artículo 174).
- El Capítulo de *Espacios Libres no edificables* contiene correcciones varias.
- El artículo 193 *Los sistemas de ordenación y las tipologías edificatorias* recogen puntualizaciones sobre los ámbitos de ordenación.
- En el Capítulo I *Tipologías edificatorias en el sistema de ordenación en hilera o adosadas* se modifica la tipología Ca\*.
- En el Capítulo III *Tipologías edificatorias en el sistema de ordenación de manzana cerrada* se modifican la tipología edificatoria Ch, b1 y b1L, b2 y b2L, b3, b3\*, Oe7, Cc, m4, y b1\* y b2\*.
- En el Capítulo IV *Tipologías edificatorias en el sistema de ordenación de edificación abierta* se modifican las tipologías A3, A4 y A5.
- El Título IX *Tipologías edificatorias del suelo urbano consolidado SUCU 5 Llano Alegre* modifica su Capítulo I *Condiciones generales* y II *Condiciones particulares de los usos y la edificación* en base a una alegación recibida al anterior trámite del PGO y al informe municipal.

- En el Título X *Definición de las tipologías edificatorias en asentamientos rurales* se hacen puntualizaciones en base a observaciones de los informes municipales y del Cabildo. Además, este título incorpora como artículo 242 las medidas propuestas para los asentamientos con viarios insulares que se encontraban en la memoria de ordenación, sin vinculación jurídica alguna, con objeto de obtenerla. También se incluye un artículo 243 con *Actuaciones de restauración y rehabilitación*. También en este último título se modifica la tipología Cm y Cc.
- Se modifican algunas determinaciones generales para la ordenación de los asentamientos agrícolas (Título XI).
- Se regula como dotación la casa cuartel de la guardia civil, en el artículo 255.
- Los artículos 257 (*DT-DO Colegio público de Santa María de Guía*), 258 (*DT-DO del SUCU 1.2 Lomo Guillén*), 262 (*DT-CDI/AP*), 268 (*DT-CDI del SUSO/R-7*), 279 (*DT-CDI del SUCU 2.1*), 284 (*DT-SA Puesto de la Cruz Roja*) y 288 (*EQ-SO del SUCU 9*) contienen varios cambios.
- Se introduce un Título XIII de *Criterios de tratamiento de fachada hacia suelo rústico en los suelos urbanos de Anzo, Farailaga, El Palmital y Casas de Aguilar*.
- En el Título XIII Anexos a la presente Normativa se modifican los Anexos II y III.
- Se modifica la Disposición Transitoria Primera *Ordenación del suelo rústico, asentamientos rurales de Lomo el Pino y Los Castillejos (Ch2)*, y *parte del suelo urbano de Piedra de Molino (b2\*) hasta la entrada en vigor de los planes y normas de los Espacios Naturales Protegidos*.
- Se modifica la Disposición Transitoria Cuarta *Disposiciones transitorias para las edificaciones residenciales del suelo urbano incluido en el área del Plan Especial de fachada del litoral de San Felipe*.

#### 4.3. ANEXOS

##### 4.3.1. Anexo I. Volumen I. Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUSO R/2 Los Sauces

- Se modifican los documentos que integran la evaluación ambiental de este sector de suelo urbanizable, para solucionar errores materiales.

##### 4.3.2. Anexo I. Volumen II. Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUSO Llano Alegre

- Se modifica el acceso al ámbito para garantizar el paso a todas las parcelas y con ello hacer cumplimiento a lo solicitado en los informes y alegaciones.

##### 4.3.3. Anexo I. Volumen III. Ámbitos de ordenación directa específicos en suelo urbano y urbanizable: SUCU 1.7 Sistema general CDI

- Se modifican el Tomo I. Memoria de Información y el Tomo III. Memoria de ordenación y Normativa, introduciendo el reconocimiento de la universidad privada “*Universidad Fernando Pessoa-Canarias*” que hace la Ley 1/2014, de 15 de mayo”, y que la habilita como uso compatible en el ámbito de ordenación.
- 4.3.4. Anexo II. Ámbitos de ordenación remitida a Plan Especial de ordenación en suelo urbano. Ámbitos de planeamiento sujetos a revisión.
- Se modifica, a raíz del informe de Cabildo Insular, la delimitación del Plan Especial de reforma interior de La Atalaya y Becerril. Por ello, desaparece la previsión del destino a espacio libre público, en la categoría de área ajardinada, las zonas localizadas en zona Ba2, de contacto con el suelo rústico y que servía para evitar las escorrentías superficiales.  
En base a este informe, se ajusta el límite del vigente suelo urbano SUC-2.2 La Atalaya-Becerril, a la zona D.3, excluyendo de esta clasificación el espacio afectado por la zona Ba2.
- 4.3.5. Anexo III. Ámbitos de ordenación remitida a Plan Especial de ordenación
- El ámbito remitido a Plan Especial de Fachada litoral en San Felipe introduce en este Anexo los cambios sufridos.
- 4.3.6. Anexo IV. Ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable
- Este Anexo recoge todas las modificaciones que incorpora el documento, fruto de alegaciones, informes, errores y mejoras.
  - Entre estas modificaciones se varían las superficies del SUNCU 11.1 Farailaga, SUNCU 14.1 Piedra de Molino, SUSO/R-3 San Juan, SUSO/R-4 La Dehesa, SUSO/R-7 San Blas-Gallinero, SUSO/I-1 Llano Alegre y SUSNO/T-1 Lomo Guillén; o se establecen las determinaciones de carácter ambiental con mayor claridad y referidas al lugar en el que se regulan en la Normativa correspondiente.

#### 4.4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- En general, se incluyen todas aquellas modificaciones que requieran la definición de su forma de ejecución, la previsión de su programación y su valoración económica.
- Se revisan los valores unitarios contemplados en el EEFF, a raíz de las solicitudes realizadas en el informe municipal. Por ello, se revisa el valor del suelo y se justifica con mayor profundidad la metodología aplicada.

#### 4.5. PLANOS

##### 4.5.1. Ordenación

- En general, todos los planos de ordenación pormenorizada incorporan las modificaciones que contiene el documento, y que se han analizado en la

contestación razonada a las alegaciones e informes de este Anexo, así como la corrección de errores y las mejoras detectadas.

#### 4.5.2. Gestión

- Se modifican los planos de gestión, tanto el G.1 de suelos urbanos como el G.2, de asentamientos, incorporando todas las modificaciones producidas en el documento.

### 5. Informe de sostenibilidad ambiental. Anexos

#### 5.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL (ISA)

- Se actualizan en todo el documento las referencias a la Ley 9/2006, por cuanto que ha sido derogada.
- Se modifica la tabla de puntos de interés geológico y geomorfológico, al haber detectado errores el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.
- Se incluye un nuevo apartado, el 7.2.4.2 *Efectos indirectos sobre el medio ambiente derivados del modelo de ordenación*.
- El punto 7.2.5 *Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y los objetivos ambientales, la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos* incorpora una nueva tabla de adecuación y una justificación con mayor detalle, con objeto de hacer cumplir lo solicitado en las consideraciones ambientales del Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.
- Se modifica el artículo 8.1.2 *Medidas para la protección de áreas de suelo rústico que albergan Hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE*, en consonancia a los cambios realizados en la Normativa de ordenación estructural.
- Los informes de sostenibilidad ambiental de los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenados, que constaban como Informes de sostenibilidad ambiental del Plan independientes, pasan a considerarse, por solicitud del informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, parte del documento del ISA.
- Se revisa el punto 9 *Valoración económica de las medidas ambientales, viabilidad económica financiera del PGO y sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística*, adaptándolo a los cambios en la viabilidad económica de esta fase.

### 6. Memoria Ambiental

Dado que el documento de modificaciones de la aprobación inicial que se sometió nuevamente a información pública contuvo modificaciones sustanciales, se hizo

necesario incluir un nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental con la evaluación de esos cambios. Ello da lugar a que el procedimiento de la evaluación ambiental tenga su continuidad mediante la tramitación de una nueva Memoria Ambiental, con carácter previo a la aprobación definitiva del documento.

## **7. Memoria de Sostenibilidad Económica**

- Se actualiza incluyendo todas aquellas modificaciones valoradas en los informes y alegaciones, e incluidas en el EEF.

## **8. Documentos Complementarios**

Este Tomo contiene 5 documentos que son:

### **7.1. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN**

Se modifica el plano al haberse detectado la existencia de elementos catalogados y fichas que no aparecían en el Plano del catálogo.

### **7.2. ESTUDIO DE MOVILIDAD.**

Este volumen no ha sufrido modificaciones.

### **7.3. PLANO DE ALTERACIONES**

Se modifica recogiendo todas las modificaciones planteadas en la ordenación propuesta respecto al planeamiento vigente.

### **7.4. CONVENIOS**

Se incorporan en este documento los Convenios firmados en la presente fase.

### **7.5. CATÁLOGO DE EDIFICACIONES AL AMPARO DEL DECRETO 11/1997**

Este documento, introducido en la fase anterior, incorpora en este documento las siguientes modificaciones y mejoras:

1.- Actualización de imágenes de aquellas edificaciones a la que no se tuvo acceso al interior de la finca y que en esta fase, el propietario ha aportado.

2.- Como consecuencia de la actualización de imágenes, y teniendo acceso directo al estado actual de la edificación y su entorno, se ha producido un análisis más específico que el general al que se habían sometido algunas de las edificaciones, con lo que se completaron o reconsideraron las medidas correctoras que habían que implementar.

3.- Rectificación del diagnóstico, en algunos casos, por aportación de documentación por parte del propietario, que tiene como consecuencia la modificación de condiciones de integración paisajística y, por tanto, de las obras a realizar.

4.- Implementación de información complementaria aportada por el titular (rectificación parcela de referencia, información catastral, cambios de titular actual por transmisiones, ventas, etc.)

## 7.6 ANEXO DE CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS

Este Anexo se incluye en la presente fase para justificar con mayor detalle el cumplimiento de la legislación de Costas y de los informes emitidos a la Revisión del Plan General.