

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

708 *Dirección General de Urbanismo.- Resolución de 27 de abril de 2007, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de julio de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Candelaria (Tenerife).*

En ejecución de la legislación aplicable, por la presente,

RESUELVO:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 20 de julio de 2006, relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Candelaria, Tenerife, cuyo texto figura como anexo.

Santa Cruz de Tenerife, a 27 de abril de 2007.- El Director General de Urbanismo, Rafael Castellano Brito.

A N E X O

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 20 de julio de 2006, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el Plan General de Ordenación de Candelaria, a reserva de que se subsanen las observaciones que se enumeran a continuación y supeditando su publicación al cumplimiento de dicha obligación por el Ayuntamiento de Candelaria.

A.- DERIVADAS DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

1.- Las derivadas del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife obrante en el expediente administrativo.

B.- DESDE EL PUNTO DE VISTA AMBIENTAL:

El Plan General no contiene apartado específico sobre prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales en cumplimiento de la Directriz 50.1 de las Directrices de Ordenación General.

- En cuanto al régimen del suelo rústico y su artículo 3.1.5, "limitaciones de carácter sectorial", se ha de estar a lo dispuesto por:

- Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias (Decreto 151/2001, de 23 de julio) en concreto en lo referente al artículo 4 sobre protección de especies catalogadas y el artículo 7 sobre autorizaciones administrativas. Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias en cuanto a lo dispuesto sobre prohibición y/o autorización para el arranque, recogida, corta y desplazamiento de las plantas incluidas en los anexos.

- Las poblaciones de *Hemicycla plicaria* están sujetas al artículo 6 del RCA en cuanto a: "la adopción de determinaciones o medidas protectoras o correctoras relacionadas con el medio ambiente, incluyendo las dirigidas a la conservación y mejora del patrimonio natural (...) estableciendo el carácter general o restringido a determinados ámbitos territoriales o funcionales, diferenciando las directamente aplicables de las que se remitan al planeamiento de desarrollo para su realización efectiva."

La ubicación de las principales poblaciones de esta especie coincide con el suelo rústico de protección natural de barrancos delimitado por este Plan General, sin embargo debe quedar especificado en la normativa, lo siguiente:

- Que el régimen urbanístico del suelo rústico de protección natural, en cuanto a las zonas donde existen poblaciones de *Hemicycla plicaria* (plano de especies amenazadas) sólo se deben permitir usos ambientales (conservación, investigación sobre los recursos naturales, educación ambiental) prohibiéndose expresamente todos los demás usos.

- Que en las condiciones específicas y medidas correctoras de los ámbitos urbanísticos y de gestión de los sectores urbanizables SUSO-CA1-CA2 Iserce 1 e Iserce 2, SUSNO-C3 Samarines y del Suelo Urbano No Consolidado UA-CA07 UA-CA04 deben adoptarse medidas preventivas de protección de estas especies, tales como jalonamientos que eviten cualquier alteración de las condiciones naturales existente en el barranco y su entorno.

- Criterios y directrices para la conservación de la *Hemicycla plicaria* que puedan ser tenidos en cuenta por el Plan Especial Parque Urbano de Barranco de Tapia.

- En cumplimiento de las determinaciones de carácter normativo establecidas en el artículo 8 del Reglamento de Contenido Ambiental en cuanto a la reutilización del suelo vegetal, este Plan General deberá incorporar determinaciones ambientales específicas en cuanto a la reutilización ambiental o agrícola de los siguientes suelos:

UA-MI Casco Araya.

UA-M3 Subida Cuevecitas.

UA-BH2 Calle Capilla 1.

UA-BH3 Calle Capilla 2.

UA-BH4 Camino Romano 1.

UA-BH5 Camino Romano 2.

UA-BH6 Llano de La Rosa 1.

UA-BH7 Llano de La Rosa 2.

C.- DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO:

CON CARÁCTER GENERAL:

- En el documento de PGO se deberá incluir un apartado acerca de la justificación del cumplimiento de la Directriz 67.1.a), b) y c), referido a los Suelos Urbanizables.

- El municipio de Candelaria, por ser de “preferente localización” requiere destinar a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección como mínimo el 25% del aprovechamiento con destino residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. El PGO en cumplimiento del artº. 32.2.A).8, adscribe suelo para viviendas de protección cumpliendo con el 25% en los sectores de suelo urbanizable, debiendo ajustarse dicha adscripción, respecto a los aprovechamientos residenciales de las Unidades de Actuación del Suelo Urbano No Consolidado.

- Se justifica el cumplimiento de los Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios libres, si bien deberán detraerse de dicho conjunto, los sistemas “locales” que constituyan las reservas mínimas destinadas a espacios libres públicos exigidas por el artº. 36.1.a).3 del T.R. a los suelos urbanizables y urbanos no consolidados.

- Se deben cumplimentar las determinaciones vinculantes del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

CON RESPECTO AL SUELO RÚSTICO:

En relación a los asentamientos rurales:

- Suprimir el asentamiento rural del Camino Agustiniiano (7 viviendas) que no cuenta con el número mínimo de viviendas.

- No se podrá reconocer el asentamiento rural del Camino Las Crucitas (2,08 viv./ha), por no alcanzar la densidad mínima de 5 viviendas por hectárea.

- En aplicación de la Directriz 54.3, las nuevas viviendas previstas en los Asentamientos Rurales se deberán limitar al crecimiento endógeno, y en aplicación del artº. 63 “... las nuevas edificaciones se limitarán mediante la colmatación interior del Asentamiento”. En la zona de Medianía (Malpaís-Cuevecitas-Araya) por tanto, se deberá reconsiderar la delimitación de los mismos con el objeto de evitar que se consoliden los crecimientos lineales a borde de camino planteados. La delimitación se deberá realizar en base al perímetro definido por las viviendas existentes (y las futuras edificaciones con licencia actualmente concedida), excluyendo los suelos aún no ocupados por la edificación y teniendo en cuenta que la implantación de nueva residencia deberá ser mínima y únicamente para colmatar interiormente el núcleo así reconocido (reduciendo la oferta propuesta que frente a las 936 viviendas preexistentes contabilizadas admite 2.037 más).

- El PGO define unas 6 actuaciones urbanísticas aisladas en asentamiento rural para justificar las cesiones de suelo previstas por la DOG 63, si bien en algunos de ellos no se cumplimentan; tal es el caso de los asentamientos rurales que aún no viéndose afectados por la anterior consideración (Lomo del Pájaro, Cruz Colorada, y Los Oiganos), deberán cumplimentarla.

En relación a las Dotaciones y Equipamientos estructurantes en suelo rústico:

- En aplicación de la Directriz 59.2 el planeamiento general podrá incorporar directamente las Actuaciones de Interés General ya previstas cuando sean compatibles con la categoría de suelo de que se trate, calificándolas como Equipamientos Estructurantes o Sistemas Generales, debiéndose corregir el documento en el sentido de que estos usos podrán obviar los Proyectos de Actuación Territorial pero requerirán la tramitación posterior de Calificación Territorial.

- En el Albergue Rural Santo Domingo se establecerá claramente qué viario tienen que urbanizar.

- En aplicación de la Directriz 62, los Proyectos de Actuación Territorial que se emplacen en terrenos categorizados como Suelo Rústico de Protección Agraria, deberán estar vinculados a actuaciones de recuperación agraria, y emplazarse en áreas agrícolas degradadas y en los suelos de menor valor agrológico, cumpliendo esta directriz sólo tres de los previstos (la Finca Las Haciendas, el albergue rural del Camino De Vence, y la Finca agrícola de Lomo del Caballo). Es por ello que se propone se reestudien el resto de las propuestas presentadas localizadas en Suelo Rústico de Protección Agraria (Campo de Fútbol de Igueste, Dotación Carretera General del Sur-Vence, Albergue Rural Santo Domingo).

- En aplicación del artº. 2.3.5.5.3.4 del PIOT, los dotacionales (dotaciones y equipamientos) ubicados en Área de Protección Económica 1 y 2, sólo serán posibles si existen previamente, por lo que deberá revisarse la Dotación Carretera General del Sur-Venice propuesta por el PGO.

- Suprimir la Dotación Pública Barranco del Fuerte, con uso característico de Aparcamiento y Recreativo, así como el Equipamiento privado Barranco de Los Oiganos (asistencial, escolar, social), por su inadecuación topográfica.

CON RESPECTO AL SUELO URBANIZABLE:

Se han propuesto dos sectores industriales junto al Polígono industrial de Güímar del que los separa la autopista, y aunque el PIOT prevé la implantación de polígonos municipales, no sería de aplicación la excepción establecida en la DOG 66.3 por no operar sobre suelo urbano existente. El uso industrial de este urbanizable sólo sería posible si el PIOT contuviera una previsión expresa, basada en que el uso industrial se concentraría en la posible ampliación sobre estos terrenos del polígono comarcal existente, conforme a lo establecido en el punto 2.b).2 de la misma Directriz. Dado que esto no se produce, el uso industrial propuesto no se adapta en este sentido a las Directrices.

- Limitar el crecimiento del sector urbanizable y del suelo urbano de La Tejinera con el Camino de Los Oiganos, rematando con viario ineditado en su borde exterior de conformidad con la DOG 112.3.d).

CON RESPECTO AL SUELO URBANO:

- En las unidades de actuación que se establezcan en la Medianía, y en las propuestas de los cascos de Iguste y Barranco Hondo, se debería cambiar la tipología CJC (adosado) a CJB (pareado) para mejorar y suavizar la implantación de la edificación en el entorno.

- Se deberá suprimir la UA-MI de Araya dado que no cumple con los criterios del artº. 50 del TRLOTEN'c 00 para ser considerado suelo urbano, no obstante, sin perjuicio del mantenimiento de la vía alternativa propuesta debido al carácter estructurante de la misma.

- Al igual que en los asentamientos rurales y con los mismos objetivos, en los suelos que se consideren urbanos de la zona de Medianía (Malpaís-Cuevecitas-Araya), se tenderá a modificar el modelo de crecimiento lineal y a establecer limitaciones de intensidad por la vía de regulación de la edificación. La delimitación de estos suelos se determinará en función de objetivos urbanísticos de congelación, consolidación o completamiento del conjunto, siendo restrictivos en las delimitaciones de suelo urbano, reduciéndolas a aquellas partes de las actuaciones que

estén consolidadas. Entre los objetivos genéricos que ha de pretender la intervención urbanística, debe mencionarse el siguiente:

- El tejido residencial será homogéneo en su conjunto, ordenando las áreas nuevas teniendo presentes las áreas edificadas a las cuales se añaden; mediante la consecución de la coherencia tipológica de la edificación, que deberá evitar la tipología de edificación cerrada, admisible sólo cuando existe una estructura urbana mallada reconocible.

- Con carácter general, en todos los suelos urbanos que tengan acceso desde cualquier carretera general, se deberá justificar el carácter de travesía urbana de dicho tramo de la carretera.

- En las Unidades de Actuación deberán completarse los planos de la red viaria, señalando las rasantes de la misma [artº. 39.2.b) del T.R. y 29.1.f) del R.P.].

- Deberán corregirse errores materiales y ajustes de alineaciones en la ordenación pormenorizada.

- Las unidades de Actuación propuestas por el PGO deberán ajustarse por cambio de tipología y/o reajuste de reservas de suelo.

- En los poblados de Chovito y Bajo La Cuesta, el PGO se atenderá a las determinaciones del Informe de Costas con respecto a las edificaciones existentes, por lo que no establecerá medidas que permitieran el mantenimiento de éstas.

EN LA NORMATIVA ESTRUCTURAL:

- Con referencia al Capítulo 2 del Título III. Condiciones e Intervenciones en Suelo Rústico de Protección, en aplicación del artº. 67 del Texto Refundido, las bodegas industriales al admitir como usos ligados complementarios la restauración, ocio, comercial, turismo rural, etc., serán sometidas a Proyectos de Actuación Territorial.

- El Capítulo 3 del Título III, Régimen de las Categorías de Suelo Rústico. Usos, contiene contradicciones con los usos propuestos en los diferentes tipos de suelo.

EN LA NORMATIVA PORMENORIZADA:

- Existen pequeños errores y discrepancias entre algunos artículos de la Normativa Pormenorizada, sobre todo en el Título VI, Condiciones de Usos, que tendrán que ser corregidos.

Segundo.- Una vez corregidas las deficiencias indicadas en el dispositivo precedente mediante la elaboración de un Texto Refundido, se someterá nue-

vamente, previo informe del Cabildo Insular, a esta Comisión.

Tercero.- El presente Acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de Candelaria y al Cabildo Insular de Tenerife.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, contado desde el siguiente día al de notificación del presente Acuerdo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero; en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; en el artículo 248 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 22 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, modificado por Decreto 254/2003, de 2 de septiembre.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.- El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, Salvador Trujillo Morales.

709 *Dirección General de Urbanismo.- Resolución de 27 de abril de 2007, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 10 de noviembre de 2006, relativo al Plan General de Ordenación de Candelaria (Tenerife).*

En ejecución de la legislación aplicable, por la presente,

RESUELVO:

Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha

10 de noviembre de 2006, relativo al Plan General de Ordenación de Candelaria, Tenerife, cuyo texto figura como anexo.

Santa Cruz de Tenerife, a 27 de abril de 2007.- El Director General de Urbanismo, Rafael Castellano Brito.

A N E X O

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 10 de diciembre de 2006, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero.- Considerar corregidas las deficiencias detectadas en el Plan General de Ordenación de Candelaria, e indicadas en el dispositivo primero del Acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sesión celebrada el día 20 de julio de 2006, que se indican a continuación:

1.- DESDE EL PUNTO DE VISTA AMBIENTAL.

1.1. Se ha subsanado la observación relativa al cumplimiento de la Directriz 50.1 de Ordenación General, en la medida que el PGO incluye en el Título octavo de su normativa estructural entre sus disposiciones adicionales y transitorias, el artículo 8.1 sobre prevención de riesgos.

1.2. Se han establecido las medidas protectoras y correctoras oportunas en los ámbitos urbanísticos y de gestión de los suelos urbanizables SUSO-CAI, Iserce 1 e Iserce 2, SUSNO-C3 Samarines y del Suelo Urbano No Consolidado UA-CA07 y UA-CA04, con el fin de no alterar el entorno de localización de las poblaciones de Hemicycla plicaria.

1.3. Se ha subsanado la observación realizada respecto a los criterios y directrices para la conservación de Hemicycla plicaria que puedan ser tenidos en cuenta por el Plan Especial Parque Urbano Barranco de Tapia.

1.4. Se ha subsanado la observación realizada relativa a la incorporación de las determinaciones ambientales específicas en cuanto a la reutilización ambiental y agrícola en los suelos señalados en el acuerdo.

2.- DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO CON CARÁCTER GENERAL.

2.1. Se considera suficiente subsanado el cumplimiento de la Directriz 67.1.a), b) y c) referido a los suelos urbanizables, en lo que se refiere a la justificación de la superficie edificada en los distintos usos en los últimos diez años, así como los plazos y