

**Excmo. Ayuntamiento de La Laguna.
Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A.
Plan parcial del sector Guamasa-3, La Laguna.**

Memoria justificativa.

.1.12 Tramitación y trámites de consulta y participación pública.

.1.12.1 Tramitación.

Aprobación inicial	Decreto de la Alcaldía-Presidencia número 3.906/2004, de 19 de noviembre.
Publicación en periódico ...	Diario de Avisos del 26/11/2004.
Publicación en BOC	Número 236 del 3/12/2004.
Publicación en BOP	Número 169 del 3/12/2004.
Final exposición pública	3/1/2005.

.1.12.2 Trámite de consulta.

Han emitido informe los organismos siguientes:

- Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transportes. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Sistemas de Navegación Aérea y Aeroportuarios (RE nº 36.971- 23/08/2004).
- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica (RE Gerencia Municipal de Urbanismo nº 7.417-05/08/2004).
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife (RE Gerencia Municipal de Urbanismo nº 11.433-17/12/2004).

.a Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transportes. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Sistemas de Navegación Aérea y Aeroportuarios.

.a1 Afecciones acústicas:

El informe del Ministerio de Fomento indica que en los terrenos afectados por la curva isófona $Leq \text{ día} = 60 \text{ dB(A)}$ no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios; y recomienda que las edificaciones del sector sean insonorizadas aplicando la norma NBE-CA-88 de condiciones acústicas en los edificios.

En el ámbito del plan parcial, los únicos terrenos afectados por las curvas $Leq \text{ día} = 60 \text{ dB(A)}$ configuran una franja estrecha, de 40 metros de ancho máximo, aproximadamente paralela al vial N, en la manzana IND-1 y las zonas EQ-COM-1, ELC-1 y ELC-2.

Según el PGO de La Laguna (artículo 246), en las zonas industriales se permite el uso residencial de viviendas unifamiliares anejas a las industrias, se permite el equipamiento docente y se prohíbe el equipamiento sanitario-asistencial. En las zonas de equipamiento comercial y en los espacios libres no se permiten los usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios. En el plan parcial (norma 22-2) las condiciones de uso se remiten a la normativa urbanística del PGO.

La norma NBE-CA-88 de condiciones acústicas en los edificios es de obligado cumplimiento en cualquier caso. Sin embargo, puede ser conveniente recordar su aplicabilidad.

Propuestas:

- | | |
|----|--|
| .1 | Normativa: Añadir a la norma 22-2 el párrafo siguiente: " <i>La franja de terrenos de 50 metros de ancho desde el eje de la calle N se considera afectada por la curva isófona $L_{eq} día = 60 dB(A)$. En esta zona no se considerarán compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.</i> " |
| .2 | Normativa: Añadir a la norma 23-3 el párrafo siguiente: " <i>Condiciones de acústica. Todos los edificios deben cumplir las condiciones acústicas de la norma NBE-CA-88.</i> " |

.a2 Servidumbres aeronáuticas:

El informe que analizamos considera la altura reguladora máxima (10,60 m) y las construcciones auxiliares admisibles hasta 3,50 m por encima de la altura reguladora, lo que hace una altura de coronación máxima de 14,10 metros. Teniendo en cuenta las instalaciones aeroportuarias previstas en el Plan Director del aeropuerto Tenerife-Norte, aprobado por Orden de 5/9/2001 del Ministerio de Presidencia (BOE número 219 de 12 de septiembre), la edificación que permite el plan parcial puede incumplir las servidumbres aeronáuticas en la superficie de transición.

De hecho, teniendo en cuenta las cotas de altura máxima indicadas en el anexo 2 del informe, la mayor parte –si no la totalidad– de los edificios existentes en el ámbito vulneran esta servidumbre. En ocasiones, la cota de altura máxima edificable es menor que la cota natural del terreno.

Esta condición no impide la edificación de las parcelas si se demuestra que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones aeronáuticas de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, sobre servidumbres aeronáuticas, modificado por el Decreto 2.490/1974 y el Real Decreto 1.541/2003.

Propuestas:

- | | |
|----|--|
| .3 | Memoria: Corregir el apartado 1.3.6 haciendo referencia a la legislación y reglamentación vigente y al Plan Director aprobado. |
| .4 | Normativa: Añadir en la norma 23-6 de condiciones de edificación, apartado "condiciones de volumen y forma de los edificios", los párrafos siguientes: " <i>Los proyectos de edificación justificarán el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas establecidas en el Real Decreto 2.025/1976, de 30 de julio (BOE número 210, de 1 de septiembre) y en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte, aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de diciembre de 2001 (BOE número 219, de 12 de septiembre); todo ello, conforme a la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea</i> " |

(BOE número 173, de 23 de julio) y el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE número 69, de 21 de marzo), modificado por el Decreto 2.490/1974, de 9 de agosto (BOE número 218, de 11 de septiembre) y por el Real Decreto 1.541/2003, de 5 de diciembre (BOE número 303, de 19 de diciembre).

Conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc) requerirá autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil. La autorización previa considerará el cumplimiento o incumplimiento de las servidumbres aeronáuticas vigentes y, caso de que no se cumplan, la posibilidad de autorizar la construcción por tratarse de alguno de los supuestos excepcionales siguientes:

a) Podrá autorizarse si mediante los estudios aeronáuticos que requiera la Autoridad aeronáutica civil o militar competente se acredita que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves (artículo 7 del Decreto 584/1972, modificado por el Decreto 2.490/1974 y el Real Decreto 1.541/2003).

b) O si existe apantallamiento (artículo 7 del Decreto 584/1972, modificado por el Decreto 2.490/1974 y el Real Decreto 1.541/2003), es decir, cuando los edificios o instalaciones a construir puedan considerarse apantallados por obstáculos naturales o artificiales ya existentes, para lo cual debe cumplirse una de las condiciones b1 y b2 siguientes:

b1) El edificio proyectado debe encontrarse [condición b1a] por debajo del plano que pasa por el punto más elevado del obstáculo que sirve de apantallamiento y forma un ángulo de menos de 10 grados con el plano horizontal que pasa por dicho punto, cualquiera que sea la dirección respecto al aeropuerto (excepto en sentido contrario a la dirección de aquél) y [condición b1b] a una distancia horizontal de dicho obstáculo igual o menor que 150 metros.

b2) O encontrarse [condición b2a] situado dentro del volumen engendrado por la traslación horizontal del contorno del obstáculo que sirve de apantallamiento, en sentido opuesto al que se encuentra el aeropuerto, y [condición b2b] a una distancia horizontal de dicho obstáculo igual o menor que 150 metros.”

.b Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica.

.b1 Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público:

El informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio indica en primer lugar que para que los operadores que explotan redes o prestan servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público (al que son acreedores en los términos de lo establecido en el capítulo 2 del título 3 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones), deben obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo. Por este motivo, es conveniente que la normativa del plan parcial reconozca el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Propuesta:

.5 Normativa: Añadir en la norma 21-6 que regula el desarrollo del plan parcial, en el apartado "ejecución de la urbanización", los párrafos siguientes: *"Derecho de ocupación del dominio público. Se reconoce el derecho de ocupación del dominio público de viales y espacios libres para el despliegue de las redes de infraestructura pública de cualquier tipo que puedan llevar a cabo operadores públicos o privados, aunque no estén previstas en los esquemas de infraestructura indicativos del plan parcial de ordenación. Las obras de urbanización complementaria (no previstas en el plan parcial de ordenación) no están sujetas al plazo máximo indicado en el primer párrafo de esta norma para el proyecto de urbanización general."*

.b2 Uso compartido de la propiedad pública:

El informe indica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la Ley 32/2003, que la Administración pública debe fomentar la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. Determinaciones de este tipo excederían el contenido propio del plan parcial de ordenación. El instrumento que debe regular estas cuestiones es en todo caso una ordenanza municipal y, según lo dispuesto en los artículos 40.3 y 40.2 del DL 1/2000, la regulación no puede incorporarse a ningún instrumento de planeamiento urbanístico ni, en consecuencia, al plan parcial de ordenación.

.b3 Instalaciones radioeléctricas:

Las instalaciones radioeléctricas están reguladas en disposiciones legales que indica el informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Incluir estas disposiciones también en el plan parcial de ordenación es innecesario y sería impropio, atendiendo al contenido que deben tener estos documentos.

El Ministerio hace referencia a un modelo de Ordenanza Municipal de instalaciones de funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas. En efecto, el instrumento que debe regular estos asuntos es en todo caso una ordenanza municipal y, según lo dispuesto en los artículos 40.3 y 40.2 del DL 1/2000, la regulación no puede incorporarse a ningún instrumento de planeamiento urbanístico ni, en consecuencia, al plan parcial de ordenación.

.b4 Redes públicas de comunicaciones electrónicas. Características de las infraestructuras:

Para definir las características de las redes de telecomunicaciones se sugiere (puesto que no hay legislación específica) que el plan parcial haga referencia a las normas UNE 133100-1:2002, 133100-2:2002, 133100-3:2002, 133100-4:2002 y 133100-5:2002.

El instrumento que debe regular estos asuntos es en todo caso una ordenanza municipal y, según lo dispuesto en los artículos 40.3 y 40.2 del DL 1/2000, la regulación no puede incorporarse a ningún instrumento de planeamiento urbanístico ni, en consecuencia, al plan parcial de ordenación. Sin embargo, puede hacerse referencia a estas normas UNE en el apartado 1.9.2 de la memoria. Se considera suficiente, teniendo en cuenta que la

norma 21-6, apartado "ejecución de la urbanización" hace una remisión expresa a este apartado.

Propuesta:

.6 Memoria: Añadir en el epígrafe "red de telecomunicaciones" del apartado 1.9.2 de la memoria el párrafo siguiente: *"Mientras no exista legislación específica, deben tenerse en cuenta las normas UNE 133100-1:2002, 133100-2:2002, 133100-3:2002, 133100-4:2002 y 133100-5:2002."*

.b5 Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios:

El informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio hace referencia al RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Esta norma se aplica a los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que existe continuidad en la edificación, si están acogidos o deben acogerse al régimen de propiedad horizontal.

El RDL 1/1998 es de obligado cumplimiento en cualquier caso. Sin embargo, puede ser conveniente recordar su aplicabilidad,

Propuesta:

.7 Normativa: Añadir en la norma 23-2 de condiciones de urbanización interior, apartado "conexión a la red de telecomunicaciones", el párrafo siguiente: *"Los proyectos de edificios o conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación y que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal justificarán el cumplimiento del RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación."*

.c Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

El informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife es favorable, condicionado al cumplimiento de las determinaciones siguientes:

- .c1** Que se solicite la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas para la canalización de tramos del barranco de Los Rodeos, la ejecución de obras de paso y el cruce de conducciones sobre el cauce.

Propuesta:

.8 Normativa: Añadir en la norma 21-6 que regula el desarrollo del plan parcial, en el apartado "ejecución de la urbanización", el párrafo siguiente: *"Los proyectos de obras de canalización de cualquiera de los tramos del barranco de Los Rodeos, de ejecución de obras de paso y de cruce de conducciones sobre el cauce y en general de cualquier otra obra que afecte o pueda afectar al cauce del barranco o a las zonas de servidumbre de acceso al mismo cumplirán las determinaciones del Plan Hidrológico Insular. En el trámite de autorización o licencia se exigirá informe y en su caso autorización administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife."*

- .c2** Que se complete la normativa en lo que afecta a la definición del cauce y de las zonas de servidumbre de acceso al mismo y a los usos prohibidos en dichas zonas.

Propuestas:

- | | |
|----|--|
| .9 | Normativa: Añadir en la norma 22-1 el párrafo siguiente: <i>"En las zonas de espacio libre atravesadas o en contacto con el barranco de Los Rodeos se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas. Con carácter indicativo, hasta que el Consejo Insular de Aguas de Tenerife determine las dimensiones definitivas, se considerará que pertenecen al cauce los terrenos situados a una distancia igual o menor que cinco metros, medida en horizontal desde el eje del cauce; y que constituyen zonas de servidumbre de acceso al mismo las franjas de terreno de cinco metros de ancho -medido en horizontal- a ambos lados del cauce. Las zonas de servidumbre de acceso pueden formar parte de espacios no edificadas de cualquier zona de ordenanza homogénea."</i> |
| 10 | Normativa: Añadir en la norma 22-2 el párrafo siguiente: <i>"En el cauce del barranco de Los Rodeos y en las zonas de servidumbre de acceso al mismo se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras que pueda provocar la modificación física del cauce o impedir el acceso al mismo. Sólo se admitirán obras que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife."</i> |

.c3 Con respecto a la red de abastecimiento y el almacenamiento de agua potable, el Consejo Insular de Aguas indica que en el plan parcial no se hace ninguna previsión de consumo y que no hace ninguna mención a la necesaria reserva de almacenamiento¹. Solicita que se realice un estudio hídrico en el que se determine el agua necesaria, su procedencia y la reserva pertinente.

Si no se justificara la reserva de agua necesaria², el plan parcial tendría que dotarse para garantizar la reserva de almacenamiento correspondiente a una semana de autonomía, calculada a razón de 144 m³/Ha*semana, lo que totalizaría un volumen de almacenamiento de 2.695 m³. (La dotación de almacenamiento parece estar calculada considerando un consumo de 1 L/seg*Ha y una semana de cinco días de ocho horas.)

La demanda de agua en el ámbito del plan parcial se justifica en el apartado 1.9.2 de la memoria, epígrafe "red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios".

La demanda total calculada es de 281.100 L/día³. Considerando semanas de cinco días, la reserva de agua -si fuera necesaria- resultaría ser 5*281.100= 1.405.500 L = 1.406 m³. Según el informe del Consejo Insular de Aguas, esta reserva de agua puede resolverse:

- .- proyectando un depósito en el ámbito del plan parcial.
- .- O suscribiendo un acuerdo con el Ayuntamiento, pactando la construcción total o parcial de un depósito municipal, bien directamente o bien mediante aportación económica (sumando los costes de adquisición del suelo y de ejecución del depósito y de la red de conexión), a situar donde mejor convenga al Ayuntamiento.

¹ Página 4 del informe.

² Página 4 del informe.

³ La demanda se calcula en detalle, diferenciando el consumo industrial del de riego de calles y espacios libres. La demanda total de 281 m³/día equivale a 0,17 l(seg*Ha, dotación similar a (o algo mayor que) la de otros polígonos industriales.

Podría plantearse una alternativa intermedia. De ser necesario, el depósito puede construirse como obra exterior, pero en la ubicación que mejor convenga al promotor del plan parcial y donde los costes de conexión sean menores.

En el caso que nos ocupa y caso de ser necesario⁴, puede construirse en alguno de los espacios libres del ámbito.

Propuesta:

.11 Normativa: Añadir en la norma 21-6 que regula el desarrollo del plan parcial, en el apartado "ejecución de la urbanización", el párrafo siguiente: *"Caso de que sea necesario, se construirá un depósito de agua potable, con la capacidad necesaria para garantizar la reserva de almacenamiento correspondiente a una semana de autonomía. Alternativamente, podrá llegarse a un acuerdo con el Ayuntamiento, pactando la construcción total o parcial de un depósito municipal, bien directamente o bien mediante aportación económica (adquisición del suelo, coste de ejecución del depósito y coste de la red de conexión), a situar donde mejor convenga al Ayuntamiento."*

- .c4 Que se ejecute la red de riego separadamente de la de abasto urbano, con lo cual se permitirá que en su día se pueda regar con agua depurada sin nuevas obras (norma 5.4.2 del PHI).

La norma 5.4.2 del PHI se refiere al consumo de agua "en uso urbano", esto es, tan sólo el consumo para el abastecimiento de agua a la población residente⁵. Este no es el caso que nos ocupa (en el ámbito del plan parcial no se permite el uso residencial y no habrá población residente). La norma apropiada no es la 5.4, sino la 5.6 sobre consumo de agua "en uso industrial", que no regula este aspecto.

Sin perjuicio de lo anterior, la red de riego del plan parcial se proyectó separada de la de distribución para consumo industrial, a excepción de la acometida, que se toma de ésta. Caso de que en su día deba regarse con agua depurada, la única obra necesaria será la acometida desde el depósito que corresponda. Esta obra no puede preverse hasta que se conozca la situación exacta de dicho depósito.

En cualquier caso, la conexión de la red de riego no debe hacerse a la red secundaria (tal como parece desprenderse del esquema indicativo del plano número 15), sino a la principal.

Propuesta:

.12 Normativa: Añadir en la norma 21-6 que regula el desarrollo del plan parcial, en el apartado "ejecución de la urbanización", la frase siguiente: *"La acometida a la red de riego se hará desde la red principal de abastecimiento."*

⁴ Hay que tener en cuenta la información de la empresa Teidagua utilizada para la redacción del plan parcial, que se reproduce en su memoria, según la cual el suministro de agua al sector va a realizarse desde el depósito de Los Rodeos. Por otra parte, las normas del Plan Hidrológico Insular no obligan a construir depósitos reguladores o de reserva, sino a estudiar el volumen de agua necesaria y a determinar su procedencia (norma 9.3.3.7).

⁵ Normas 5.1.1, 5.1.2 y 5.4.1 del PHI.

- .c5** Que se incorpore en el articulado de las ordenanzas del plan parcial la necesidad de que los proyectos de urbanización cuenten con un informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas.

Este requisito se resuelve tal como se ha indicado en el punto c1 anterior.

.1.12.3 Trámite de participación pública.

Se han recibido dos alegaciones, una de ellas fuera de plazo:

- .- Canarias de Agricultura, S.L. (RE nº 11.350-15/12/2004).
- .- Promotora San Juan Canarias, S.L. (RE Gerencia Municipal de Urbanismo nº 58-4/1/2005).

.a Alegación de la entidad Canarias de Agricultura, S.L.

Señala una diferencia entre la superficie de la finca de su propiedad (según medición reciente en plano: 38.571 m²s) y la considerada en el plan parcial (33.853 m²s) y solicita que se rectifique este dato.

En el apartado 1.4 de la memoria del plan parcial se hacen constar las dos superficies: en la columna "título" 38.571 m²s y en la columna "medición" 33.853 m²s. La segunda cifra se obtuvo midiendo sobre el plano de propiedades (catastral), dibujado sobre la cartografía oficial. La memoria indica también que la información sobre linderos y superficies debe comprobarse y corregirse cuando se redacte el proyecto de reparcelación⁶.

Las determinaciones del plan parcial de ordenación no tienen que corregirse.

.b Alegación de la entidad Promotora San Juan Canarias, S.L.

Manifiesta que es propietaria de una finca de 4.000 m²s, comprada el 31/12/2003 a la entidad Harinas de Pelegrín, S.L. Solicita que se le incluya en la relación de propietarios y en el plano catastral.

Propuestas:

- | | |
|-----|--|
| .13 | Memoria: Completar el apartado 1.4 de estructura de la propiedad del suelo, añadiendo la nueva propiedad y corrigiendo las superficies del cuadro. |
| .14 | Documentación gráfica: Completar el plano número 3, catastral, añadiendo la nueva propiedad y corrigiendo las superficies del cuadro. |

⁶ Según el artículo 44 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias –de próxima entrada en vigor-, el instrumento reparcelatorio debe especificar los datos registrales y, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no coincidan con los del instrumento reparcelatorio, las modificaciones que se produzcan en su descripción, en su superficie o en su titularidad. Según el artículo 33.6 del mismo texto, en caso de discordancia entre los títulos de propiedad y la realidad física de las fincas de origen, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente, debiendo realizarse las correcciones pertinentes en el propio instrumento de gestión de acuerdo a lo establecido en la normativa aplicable sobre inscripción registral de la propiedad de los actos de naturaleza urbanística.

.1.12.3 Otras correcciones.

Propuesta:

<p>.15 Completar la memoria del plan parcial de ordenación, añadiendo una página inicial en la que se haga referencia breve a las correcciones que se introducen y un apartado 1.12 (tramitación y trámites de consulta y participación) con el contenido de este informe.</p>
--

Santa Cruz de Tenerife, a 2005-01-28.

**Fdo: Fernando Puelles López,
Arquitecto redactor.-**