

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

D. MEMORIA DE ORDENACION PORMENORIZADA 1  
D5. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SOBRE LA  
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PGO

## ÍNDICE

1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA GESTIÓN URBANÍSTICA -----	4
1.1. Alcance y contenido de la gestión urbanística -----	4
1.1.1. Concepto de gestión urbanística y determinaciones de gestión-----	4
1.1.2. La gestión urbanística y los actos de ejecución-----	4
1.1.3. La gestión urbanística y el contenido del derecho de propiedad inmueble-----	5
1.1.4. El carácter de las determinaciones urbanísticas de gestión-----	6
1.2. Ámbitos de gestión y ámbitos de actuación -----	6
1.3. Las modalidades de gestión -----	8
1.4. Las determinaciones urbanísticas de gestión asistemática-----	13
1.4.1. Determinaciones sobre los ámbitos de gestión asistemática -----	13
1.4.2. Determinaciones sobre los recintos de actuación de gestión asistemática-----	15
1.5. Las determinaciones urbanísticas de gestión sistemática -----	16
2. ÁMBITOS Y MODALIDADES DE GESTIÓN ASISTEMÁTICA -----	18
2.1. Modalidad Asistemática A1 -----	18
2.1.1. Problemática urbanística y objetivos de gestión -----	18
2.1.2. Esquema básico de gestión de la modalidad A1 -----	19
2.1.3. Justificación legal de la modalidad A1 y límites de la misma -----	20
2.1.4. Los ámbitos de gestión y los recintos de actuación en la modalidad A1 -----	21
2.1.5. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A1 -----	22
2.2. Modalidad asistemática A2-----	22
2.2.1. Características de la modalidad asistemática A2 -----	22
2.2.2. Situaciones urbanísticas en las que este PGO asigna la modalidad de gestión A2 -----	23
2.2.3. Ámbitos de gestión y recintos de actuación A2-----	24
2.2.4. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A2 -----	24
2.3. Modalidad asistemática A3-----	25
2.3.1. Problemática urbanística y objetivos de gestión -----	25
2.3.2. Ámbitos de gestión asistemática A3 y criterios seguidos en su delimitación -----	25
2.3.3. Ámbitos de gestión distintos incluidos dentro de los ámbitos A3-----	26
2.3.4. Esquema básico de gestión en la modalidad A3 -----	27
2.3.5. Procedencia y efectos jurídicos de la imposición de contribuciones especiales -----	28
2.3.6. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A3 -----	30
2.4. Modalidad asistemática A4-----	30
2.4.1. Características de la modalidad asistemática A4 -----	30
2.4.2. Situaciones urbanísticas en las que el Plan General asigna la modalidad A4-----	32
2.4.3. Ámbitos de gestión y recintos de actuación A4-----	32
2.4.4. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A4 -----	32

2.5. Modalidad asistemática A5-----	33
2.5.1. Problemática urbanística y objetivos de gestión-----	33
2.5.2. Ámbitos de gestión asistemática A5 y criterios de delimitación-----	34
2.5.3. Esquema básico de gestión en la modalidad A5-----	35
2.5.4. Procedencia y efectos jurídicos de la modalidad de gestión A5-----	36
2.5.5. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A5-----	38
2.6. Modalidad asistemática A6-----	39
2.6.1. Problemática urbanística-----	39
2.6.2. Criterios para la consideración de estos ámbitos como suelo urbano consolidado-----	40
2.6.3. Situaciones análogas que no se adscriben a esta modalidad de gestión asistemática-----	42
2.6.4. Criterios seguidos en la delimitación de los ámbitos de gestión asistemática A6-----	43
2.6.5. Esquema básico de gestión en la modalidad A6-----	44
2.6.6. Procedencia del proyecto de normalización de fincas como instrumento de gestión-----	45
2.6.7. Localización de los ámbitos A6 y relación con otros ámbitos de gestión-----	47
2.6.8. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A6-----	48
2.7. Modalidad asistemática A7-----	49
2.7.1. Problemática urbanística-----	49
2.7.2. Estrategia y esquema básico de gestión de la modalidad A7-----	50
2.7.3. Criterios seguidos en la delimitación de los ámbitos de gestión asistemática-----	51
2.7.4. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A7-----	51
2.8. Modalidad asistemática A8-----	52
2.8.1. Características de la modalidad A8-----	52
2.8.2. Ámbitos de gestión asistemática de la modalidad A8-----	52
2.8.3. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A8-----	52

**DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN A7----- 53**

ÁMBITO DE GESTIÓN 0101_1 (Paseo Marítimo Punta del Hidalgo)-----	53
ÁMBITO DE GESTIÓN 0404_1 (Pasaje El Puente)-----	54
ÁMBITO DE GESTIÓN 0406_1 (Valle Verde)-----	55
ÁMBITO DE GESTIÓN 0406_2 (Plaza Valle de Guerra)-----	56
ÁMBITOS DE GESTIÓN del 0602_1 al 0602_7 (Vía Parque Los Rodeos)-----	59
ÁMBITOS DE GESTIÓN del 0703_1 al 0703_4 (El Púlpito)-----	63
ÁMBITOS DE GESTIÓN 0704_1 (Transversal calle Timanfaya)-----	66
ÁMBITO DE GESTIÓN 0705_1 (Colegio Nuryana)-----	67
ÁMBITO DE GESTIÓN 0801_1 (El Tornero)-----	68
ÁMBITO DE GESTIÓN 0816_18 (Camino Madre del Agua)-----	70
ÁMBITO DE GESTIÓN 0904_1 (Camino La Rúa)-----	71
ÁMBITO DE GESTIÓN 1008_1 (Fábrica de galletas Saydo)-----	72
ÁMBITO DE GESTIÓN 1010_1 (Seminario)-----	73
ÁMBITO DE GESTIÓN 1012_1 (Casa del Barco)-----	74
ÁMBITO DE GESTIÓN 1101_11 (Camino Los Horóscopos)-----	78
ÁMBITOS DE GESTIÓN 1107_6 y 1107_7 (Campus Universitario Guajara)-----	79
ÁMBITO DE GESTIÓN 1108_4 (Iglesia del Perpetuo Socorro)-----	81
ÁMBITO DE GESTIÓN 1108_5 (César Manrique)-----	82

ÁMBITO DE GESTIÓN 1109_14 (La Piterita) -----	83
ÁMBITO DE GESTIÓN 1109_15 (prolongación calle Agulo)-----	84
ÁMBITO DE GESTIÓN 1111_9 (calle Antón Guancho) -----	86
ÁMBITO DE GESTIÓN 1114_16 (Princesa Yballa) -----	87
ÁMBITO DE GESTIÓN 1114_17 (Pasaje Yballa)-----	89
ÁMBITO DE GESTIÓN 1116_13 (Barrio Nuevo de Ofra)-----	90
ÁMBITO DE GESTIÓN 1120_16 (Ingenieros) -----	91
ÁMBITOS DE GESTIÓN 1122_1, 1122_2, 1122_3 (Ofra- Hospital)-----	92
ÁMBITO DE GESTIÓN 1207_1 (El Cardonal) -----	95
ÁMBITO DE GESTIÓN 1208_1 (Avd Taco_1)-----	96
ÁMBITO DE GESTIÓN 1208_2 (Avd Taco_2)-----	97
ÁMBITO DE GESTIÓN 1210_1 (Barranco El Muerto)-----	99
ÁMBITOS DE GESTIÓN del 1210_2 al 1210_12 (San Luis Gonzaga) -----	100
ÁMBITOS DE GESTIÓN 1212_1 y 1212_2 (Avd. San Matías)-----	105
ÁMBITO DE GESTIÓN 1212_3 (Calle Gran Rey)-----	107
ÁMBITO DE GESTIÓN 1213_1 (Calle San Ramón)-----	108
ÁMBITOS DE GESTIÓN 1301_1, 1301_2 y 1301_3 (Universidad Geneto)-----	109



## 1. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

### 1.1. Alcance y contenido de la gestión urbanística

#### 1.1.1. Concepto de gestión urbanística y determinaciones de gestión

En sentido amplio forman parte de la gestión urbanística todas las actuaciones, acometidas por la Administración o por los particulares, encaminadas a la ejecución de la ordenación definida por el planeamiento. Esta concepción es la del artículo 1 del vigente Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias al afirmar que "La actividad de gestión y ejecución ... comprende los procesos, actuaciones, operaciones y acciones que sean precisos para organizar, aplicar y materializar las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación que conforman el sistema de planeamiento". Podría decirse que la gestión abarca todas las acciones encaminadas a transformar la realidad previa para que se adecúe a la imagen, física y funcional, de la ciudad y territorio que el Plan expresa a través de la ordenación urbanística. Bajo esta concepción, los actos administrativos de concesión de una licencia de obra, por ejemplo, formarían parte de la gestión urbanística, toda vez que con la construcción del edificio correspondiente, al cumplir las determinaciones del PGO, se estaría modificando la realidad preexistente hacia la propuesta de ordenación.

Una definición tan genérica, en todo caso, resulta de poca utilidad práctica. Por ello, en este Plan, siguiendo la práctica habitual, se ha optado por emplear en término gestión urbanística con un alcance semántico más limitado, entendiéndola como el conjunto de actuaciones que tienen por objeto la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación, la obtención pública de suelo calificado como tal por el PGO y que, en el momento de su entrada en vigor es de dominio privado, y/o la ejecución de obras de urbanización. Por tanto, no se consideran actuaciones de gestión urbanística las de edificación (ni consiguientemente la concesión de las licencias de obra) ni cualesquiera otras.

En consecuencia con lo anterior, las *determinaciones urbanísticas de gestión* son todas aquéllas a través de las cuales el planeamiento articula la ejecución efectiva en la práctica de su propuesta de ordenación. Por su propia definición, este PGO sólo establece determinaciones de gestión sobre aquellos terrenos en los que se prevé la obtención pública de suelo y/o la ejecución de obras de urbanización.

#### 1.1.2. La gestión urbanística y los actos de ejecución

Para este PGO, los *actos de ejecución* son todos aquellos mediante los cuales se produce la alteración efectiva de las características físicas de un inmueble (suelo, instalación o edificación) y que tienen suficiente relevancia desde el punto de vista de la ordenación urbanística, por lo que están sometidos a las preceptivas autorizaciones administrativas. Se trata de "los actos de parcelación, urbanización, construcción y edificación, así como de cualquier otro de transformación o uso objetivo del suelo y subsuelo" a que hace referencia el artículo 164.1 TRLOTENC y que relaciona en el artículo 166. Guardan cierta correspondencia, asimismo, con las *intervenciones* que clasifica y define el PIOT en la Sección 3ª del Capítulo 4 del Título I de sus Normas<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Si bien, entre las intervenciones del PIOT, se incluyen las de parcelación urbanística (más con el alcance legal de reparcelación) y las de urbanización, que más que como actos de ejecución conviene considerarlos, a efectos de la argumentación de este epígrafe, como actuaciones propias de la gestión urbanística.



La concepción de la gestión urbanística asumida en este Plan General permite distinguir entre *gestión* propiamente dicha y *ejecución*, materializándose esta última a través de los *actos de ejecución*, así como sus instrumentos técnicos y procesos de autorización administrativa. La construcción de un edificio en un solar (obtenida la preceptiva licencia en base al proyecto técnico correspondiente) es un acto de ejecución; el complejo proceso mediante el cual ese solar ha sido adjudicado a un propietario como resultado de un proceso de equidistribución y durante el cual se han cedido suelos al ayuntamiento y se ha urbanizado la unidad de actuación en la cual se dispone forma parte, en cambio, de la gestión urbanística.

Esta distinción entre *gestión* y *ejecución* se concreta en un criterio operativo de utilidad en la práctica. Por regla general, la gestión es previa a la ejecución (si bien, bajo determinadas condiciones, pueden ser simultáneas): los actos de ejecución se llevan a cabo en suelos sobre los que no operan determinaciones de gestión. Por ejemplo, si un terreno está destinado a pasar a dominio público (determinación de gestión), ciertamente no podrán concederse licencias de edificación sobre el mismo; de la misma forma, en situaciones normales, si una parcela no cuenta con las condiciones legales para ser solar, no podrá edificarse hasta tanto no se lleven a cabo las obras de urbanización. De este modo, con suficiente aproximación a efectos expositivos, cabe entender que las determinaciones de gestión operan sobre el suelo previamente a las que son estrictamente de ordenación, refiriéndonos por éstas a las condiciones que deben cumplirse para autorizar actos de ejecución concreto (por ejemplo, la altura máxima de la edificación, el carácter en cuanto a su admisibilidad de los usos, etc).

### 1.1.3. La gestión urbanística y el contenido del derecho de propiedad inmueble

Tal como se establece en la Ley, el contenido del derecho de propiedad inmueble (del suelo y de las edificaciones) se constituye por una serie de derechos y deberes que varían según la clasificación y categorización que les haya asignado el planeamiento. Las actuaciones de gestión urbanística se enmarcan en el proceso denominado de adquisición gradual de los derechos urbanísticos, que culmina cuando una parcela ha adquirido la condición de solar. Sobre tales parcelas (así como sobre los suelos con calificación pública ya obtenidos y debidamente urbanizados) no operan las determinaciones de gestión. Lo anterior pone de manifiesto el carácter "transitorio" de las determinaciones de gestión frente al más permanente de las de ordenación estricta. Las determinaciones de gestión se establecen sobre aquellos terrenos que en el momento de la entrada en vigor del PGO deben ser obtenidos y/o urbanizados; cuando, mediante los procedimientos pertinentes, dichas actuaciones se culminan, tales terrenos no sólo adquieren el régimen jurídico del suelo urbano consolidado (con condición de solar, en el caso de las parcelas lucrativas), sino que sobre los mismos ya no son de aplicación las determinaciones de gestión. Así, puede decirse que la ejecución del PGO consiste, justamente, en que las determinaciones de gestión pierdan su aplicación<sup>2</sup>.

De otra parte, la Ley establece una estrecha relación entre el régimen jurídico de los terrenos (clasificación y categorización del suelo) y las actuaciones que constituyen la gestión urbanística. Simplificando, puede sostenerse que la adquisición gradual de derechos urbanísticos por los propietarios privados que culmina cuando sus terrenos alcanzan la condición

<sup>2</sup> Paralelamente, se puede hablar de que las categorías urbanísticas del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado (e incluso, con matices, del urbanizable no sectorizado) son "transitorias", toda vez que los terrenos adscritos a las mismas están llamados a adquirir el régimen jurídico del suelo urbano consolidado. Así se recoge en el artículo 50b TRLOTENC: "Integrarán el suelo urbano ...los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones".

desolar se realiza justamente mediante la ejecución de las actuaciones que denominamos de gestión; es decir, mediante la cesión a la Administración Pública de los suelos así calificados y la urbanización de los mismos. El cómo se ha de llevar a cabo la gestión y el cuánto de dichas obligaciones lo han de establecer los planes dentro del marco que establece la Ley según las distintas clases y categorías de suelo.

#### 1.1.4. El carácter de las determinaciones urbanísticas de gestión

Los contenidos dispositivos del PGO que en sentido estricto se consideran determinaciones de gestión urbanística, tienen el carácter de determinaciones de ordenación pormenorizada y de hecho como tales aparecen recogidas en el artículo 32.2.B TRLOTENC y son expuestas y justificadas en este documento de la Memoria de Ordenación Pormenorizada. Ahora bien, las determinaciones de gestión vienen condicionadas por las que, también establecidas por el Plan General, definen el *contenido económico del derecho de propiedad del suelo*, completando y precisando las disposiciones que al respecto están contenidas en el TRLOTENC (para Canarias) y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio). Estas determinaciones se han considerado (aunque la Ley no sea totalmente explícita al respecto) que han de tener el carácter de determinaciones de ordenación estructural y, como tales, se exponen y justifican en el documento A9 de la Memoria de Ordenación Estructural, justamente denominado "Aspectos estructurales de las determinaciones de gestión urbanística".

### **1.2. Ámbitos de gestión y ámbitos de actuación**

De lo expuesto hasta aquí se deriva que un contenido imprescindible de los planes generales es identificar los terrenos sobre los que se establecen determinaciones de gestión. Este PGO delimita en el plano P3 los que denomina ámbitos de gestión, cuya primera finalidad es definir inequívocamente si sobre unos terrenos se establecen o no determinaciones de gestión<sup>3</sup>. En este Plan se ha pretendido incluir expresamente en ámbitos de gestión todos los terrenos sobre los que se contemplan actuaciones de obtención de suelo y/o de urbanización, no sólo por ser una exigencia de su propia configuración como base de datos sistematizada, sino para garantizar la seguridad jurídica y posibilitar el control y seguimiento riguroso de la ejecución de sus previsiones.

Dado que, tal como establece el TRLOTENC, en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables siempre es necesaria la gestión urbanística, la extensión completa de estos terrenos queda incluida en ámbitos de gestión. Consiguientemente, fuera de ámbitos de gestión sólo se encuentran terrenos categorizados como suelo urbano consolidado o suelo rústico en cualquiera de sus categorías<sup>4</sup>. Obviamente, sólo sobre los terrenos incluidos en un ámbito de gestión el PGO establece *determinaciones de gestión urbanística*.

Cada *ámbito de gestión* comprende la totalidad de los suelos que, tengan calificación pública o privada en el PGO, se vinculan unitariamente a una actuación propia de la gestión urbanística. Por tanto, la inclusión en un ámbito de gestión implica, con carácter general, que todas las actuaciones que conforman la correspondiente gestión urbanística deben realizarse

<sup>3</sup> Obviamente, si un terreno aparece incluido en un ámbito de gestión delimitado por el PGO sobre el mismo hay que llevar a cabo actuaciones de gestión. Si, en cambio, no está incluido dentro de ningún ámbito de gestión quiere decir que el PGO no prevé ninguna actuación de obtención de suelo o urbanización que le afecte, salvo en el caso singular de la modalidad asistemática A1 (véase capítulo 2).

<sup>4</sup> Lo cual no equivale a decir que la totalidad de los suelos de estas categorías urbanísticas carezcan de gestión urbanística.



respecto de la totalidad de los terrenos en un mismo proceso técnico-administrativo. De tal modo, todos los suelos incluidos adquieren simultáneamente la potencialidad de que sobre los mismos se autoricen actos de ejecución (una vez concluidas las obligaciones de gestión). Ello supone que, cuando el ámbito de gestión incluye varios propietarios, todos están vinculados solidariamente en el cumplimiento de los deberes y el ejercicio de los derechos que les correspondan. En resumen, un ámbito de gestión es la referencia espacial de una actuación integrada de gestión urbanística; así pues, en función de las distintas *modalidades* previstas en el Plan General, llevar a cabo una actuación de gestión, sea por la Administración Pública o por los particulares, supone cumplir todas las obligaciones de gestión que fueran de aplicación sobre el correspondiente ámbito de gestión (de equidistribución, publicación de suelo y/o urbanización) y, consiguientemente, la desaparición del ámbito de gestión.

Los ámbitos de gestión incluyen todos los terrenos involucrados en la correspondiente actuación de gestión urbanística, tanto los que han de ser objeto de publicación y/o urbanización (siempre suelos con calificación pública en el PGO) como los que, destinados a aprovechamientos privados, participan en los mecanismos de gestión. Para distinguir estos dos tipos de terrenos que pueden estar incluidos en un ámbito de gestión, se definen dos tipos de ámbitos denominados *recintos de actuación*, que son los siguientes:

- a) **Recintos de urbanización:** que comprenden los suelos interiores al ámbito de gestión que deben ser objeto de una actuación unitaria de urbanización (o de reurbanización). Cada uno de estos recintos está calificado en toda su extensión como *viario* o *espacio libre*, en ambos casos de dominio público.
- b) **Recintos de obtención:** que comprenden los terrenos interiores al ámbito de gestión que, siendo de titularidad privada a la aprobación del PGO, deben pasar a dominio público mediante los mecanismos de la gestión urbanística.

Como un ámbito de gestión comprende los terrenos sometidos a gestión (es decir, afectados por actuaciones de obtención de suelo y/o de urbanización), los recintos de actuación están siempre incluidos en ámbitos de gestión. No obstante, como se expone detalladamente más adelante, el PGO no siempre delimita los recintos de actuación; no lo hace cuando por la naturaleza del ámbito de gestión quedan inequívocamente precisados los suelos de calificación pública que han de ser objeto de las actuaciones de obtención y/o de urbanización. En todo caso, es necesario diferenciar los recintos de actuación (y sistematizarlos en BDG distintas) según la actuación que se prevé realizar sobre los mismos sea de obtención de suelo o de urbanización, debido a que ambas no necesariamente son coincidentes. En muchos casos, por ejemplo cuando el PGO define un nuevo viario que se sitúa en su totalidad sobre terrenos privados, el recinto de obtención y el de urbanización son coincidentes y corresponden con la superficie exacta de la futura calle. Pero también ocurre que se plantee la urbanización (o reurbanización) de unos terrenos que ya son de dominio público, en cuyo caso no se delimita recinto de obtención pero sí de urbanización. Complicando la casuística, hay situaciones en las que hay que ensanchar una calle pública, lo que implica incluir dentro de un recinto de obtención los terrenos privados necesarios para la ampliación (pero no así los de la calle actual que ya son públicos) y además delimitar un recinto de urbanización que comprenda la extensión completa de la nueva calle; y este recinto de urbanización incluirá dentro el más pequeño de obtención de suelo. No se entienda que estos ejemplos agotan las situaciones posibles, pues tan sólo se pretende aclarar el porqué de la delimitación de recintos de actuación y de la necesidad de distinguir entre los de obtención de suelo y de urbanización.

Los ámbitos de gestión y, en segundo nivel, los recintos de obtención y de urbanización son las referencias espaciales respecto de las cuales este PGO establece las determinaciones de gestión. Cada uno de estos tres tipos de recintos se sistematiza (delimitación gráfica geo-



referenciada de cada recinto y asignación al mismo de las pertinentes determinaciones de ordenación) en las siguientes bases de datos geográficas del Plan General:

- a) Los ámbitos de gestión adscritos a modalidades asistemáticas se recogen sistematizadamente en las BDG-17 (1ª ordenación) y 17a (2ª ordenación). Cuando se adscriben a modalidades sistemáticas se sistematizan sólo en la BDG-18 (1ª ordenación), ya que no se delimitan ámbitos de gestión sistemática en 2ª ordenación.
- b) Los recintos de obtención se sistematizan en la BDG-19.
- c) Los recintos de urbanización se sistematizan en la BDG-20.

Conviene finalmente exponer y justificar el criterio básico de este PGO para delimitar ámbitos de gestión (y recintos de actuación), que es el de la "unitariedad" de las actuaciones vinculadas. Cada ámbito de gestión se justifica por la ejecución de determinadas actuaciones que, una vez realizadas, permiten la correcta funcionalidad del ámbito, su adecuada inserción en la trama urbana y la consecución "completa" de ese específico objetivo de gestión. Ahora bien, garantizados estos requisitos, se ha tratado de que cada ámbito de gestión sea de la menor dimensión posible, a fin de simplificar y facilitar las actuaciones. En el ejemplo ya comentado de una calle a reurbanizar y las parcelas que dan frente a la misma (que han de sufragarla), el ámbito de gestión se limitará al tramo de calle que puede ejecutarse de una sola vez y permite que todas las parcelas adquieran el carácter de solar, integrándose en la trama urbana sin condicionar o limitar las actuaciones de ámbitos adyacentes. Si se trata, en cambio, de obtener los terrenos para un futuro parque público, el ámbito de gestión incluirá todos los suelos necesarios para que la actuación pueda ejecutarse de forma completa y unitaria. De esta forma, si bien los ámbitos de gestión se han subdividido lo más posible, se garantiza siempre la coherencia y viabilidad de la ejecución del PGO en el tiempo. Un ámbito de gestión, además, puede estar formado por recintos espacialmente separados, que en todo caso se identifican como parte de un mismo ámbito de gestión mediante la asignación del mismo código en la correspondiente BDG.

La delimitación de los ámbitos de gestión (así como de los recintos de obtención y de urbanización) es la primera determinación urbanística de gestión. En tanto determinación de ordenación pormenorizada, la alteración de los ámbitos delimitados por el PGO así como la delimitación de otros nuevos debe llevarse a cabo mediante modificación del Plan Operativo o bien a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo pertinentes. En todo caso, la delimitación de nuevos ámbitos de gestión y la modificación de los ya delimitados se atenderá a los criterios de este Plan General al respecto; asimismo, los nuevos ámbitos de gestión o los modificados contendrán las determinaciones que proceda según su modalidad.

### 1.3. Las modalidades de gestión

En todos los ámbitos de gestión delimitados por el PGO el objeto es siempre, en términos genéricos, obtener suelo público y/o ejecutar obras de urbanización; ahora bien, las formas en que han de llevarse a cabo las actuaciones necesarias para tales fines varían en función de las condiciones preexistentes (y, consiguientemente, de la categoría urbanística asignada a los terrenos) y de las estrategias adoptadas. A tales efectos, este PGO define una serie de conjuntos específicos de operaciones y procedimientos a través de los cuales llevar a cabo la gestión urbanística; a cada uno de ellos se le denomina **modalidad de gestión**.

De acuerdo a lo establecido legalmente, hay dos tipos básicos de modalidades de gestión: las asistemáticas y las sistemáticas. Las modalidades sistemáticas son las que se aplican con criterio general en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados y, eventualmente, en los asentamientos rurales; los ámbitos de gestión propios de este tipo de

modalidad se denominan *unidades de actuación*. Por imperativo legal, la totalidad de la superficie de los sectores<sup>5</sup> y de los "ámbitos de suelo urbano no consolidado" deben estar divididos, para su ejecución, en unidades de actuación. La Ley admite, no obstante, que el PGO excluya de las unidades de actuación los sistemas generales categorizados como suelo urbanizable sectorizado o suelo urbano no consolidado. En consecuencia, la práctica totalidad de los suelos urbanizables sectorizados y urbanos no consolidados de un PGO han de gestionarse mediante modalidades sistemáticas; tan sólo la ejecución de los sistemas generales puede ser llevada a cabo mediante modalidades asistemáticas. De otra parte, la Ley admite que en asentamientos rurales se prevean actuaciones sistemáticas, mediante la delimitación de las correspondientes unidades de actuación, si bien es una opción que debe considerarse excepcional y así ha sido considerada en este PGO. Finalmente, el texto legal prohíbe expresamente la gestión sistemática en suelo urbano consolidado, por lo que la totalidad de las actuaciones previstas en esta categoría de suelo han de acometerse mediante modalidades de gestión asistemáticas (así como la mayoría de las previstas en asentamientos rurales).

La nota más característica de la gestión sistemática es la obligatoriedad de la ejecución conjunta y solidaria de las actuaciones previstas sobre el ámbito correspondiente, de modo que las cargas y beneficios del desarrollo urbanístico han de distribuirse equitativamente entre todos los propietarios incluidos en la unidad de actuación. De otra parte, las obligaciones vienen expresamente fijadas por la legislación y son la urbanización completa del ámbito de gestión, la cesión gratuita y urbanizados de los suelos con calificación pública y la cesión del 10% del aprovechamiento medio, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas del planeamiento. Los beneficios son la incorporación a su patrimonio de parcelas urbanizadas (solares) susceptibles de materializar en ellas el aprovechamiento lucrativo, con el consiguiente incremento del valor inicial de las respectivas propiedades.

La gestión sistemática está exhaustivamente regulada en las disposiciones legales vigentes, con la definición de diferentes *sistemas de ejecución*<sup>6</sup>. Las modalidades sistemáticas, sin embargo, no son los sistemas de ejecución, toda vez que la asignación del que corresponda a cada ámbito de gestión es otra determinación urbanística (propia de los ámbitos de gestión sistemáticos). Se han definido, en cambio, las siguientes modalidades de gestión sistemática:

- a) Modalidad sistemática S1: Que corresponde a los ámbitos de gestión (sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación en suelo urbano no consolidado) del PGO-2004 y que, a la aprobación del presente, se encontraban en ejecución.
- b) Modalidad sistemática S2: Que corresponde a los ámbitos de gestión, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado, que este Plan General delimita como *unidades de actuación* y sobre los que opera el modelo general de asignación del aprovechamiento medio de la correspondiente área de reparto<sup>7</sup>.
- c) Modalidad sistemática S3: Que corresponde a los ámbitos de gestión, sólo en suelo urbanizable sectorizado, que tienen la calificación de sistemas generales y son exteriores a las unidades de actuación, aunque también participan del modelo general de asignación del aprovechamiento medio de la correspondiente área de reparto.

<sup>5</sup> El TRLOTENC emplea imprecisamente el término sector como ámbito de desarrollo (que se ordena mediante un Plan Parcial) y de gestión. En esta última acepción, en el fondo, llama sector a la única unidad de actuación existente, supuesto muy frecuente en la práctica. En este PGO, para evitar confusiones, se limita el término sector al ámbito de desarrollo. Todo sector se divide para su ejecución en unidades de actuación, aunque sólo haya una y, por tanto, coincidan el ámbito de gestión y el de desarrollo.

<sup>6</sup> El TRLOTENC define seis sistemas, tres de ejecución privada (concierto, compensación y ejecución empresarial) y tres de ejecución pública (cooperación, expropiación y ejecución forzosa).

<sup>7</sup> Véase el documento A9 de la Memoria de Ordenación Estructural.

- d) Modalidad sistemática S4: Que corresponde a las unidades de actuación delimitadas en asentamientos rurales, sobre las cuales no es de aplicación el modelo general de reparto del aprovechamiento medio.

Sin embargo, la Ley regula con bastante menos exhaustividad las actuaciones no sistemáticas por lo que, para llevar a cabo actuaciones de gestión en terrenos categorizados como suelo urbano consolidado (y en la mayoría de la extensión de los asentamientos rurales) así como en suelo rústico, el planeamiento cuenta con escasas e insuficientes herramientas normativas. Se trata de una carencia histórica que proviene del desarrollo legislativo desde la primera Ley del Suelo de 1956. El modelo legal urbanístico español (heredado en las legislaciones autonómicas incluyendo la canaria) se ha centrado en el crecimiento urbano (suelos urbanizables y urbanos no consolidados), diseñando un sistema de vinculación de sus costes a las plusvalías que genera su clasificación por el Plan. Así pues, al menos en teoría, la expansión de los perímetros urbanos debería permitir la consolidación, sin costes públicos, de nuevas áreas de ciudad debidamente dotadas y urbanizadas y además unos recursos para llevar a cabo actuaciones de interés social (especialmente en materia de vivienda protegida)<sup>8</sup>. En cambio, hasta ahora, prácticamente no se ha abordado con profundidad cómo llevar a cabo la gestión ni en las partes de la ciudad ya existentes (urbano consolidado) ni en los suelos que no han de incorporarse a los perímetros urbanos (rústicos).

Ello es especialmente grave porque los verdaderos retos del urbanismo canario no radican en la expansión de los núcleos existentes. Más bien, por el contrario, en la gran mayoría de los municipios del archipiélago lo que se requiere son políticas de contención del crecimiento e incluso de revisión a la baja de suelos clasificados como urbanizables. En cambio, las principales urgencias del urbanismo canario radican en la intervención sobre la ciudad consolidada, ya sea para la rehabilitación de edificaciones deterioradas, fomento de la complejidad y revitalización funcional, mejora de las condiciones de reurbanización o satisfacción de deficiencias dotacionales acumuladas. Estos objetivos sólo pueden abordarse, en la práctica, mediante la inversión directa de fondos públicos, lo cual, máxime en la situación actual, no ofrece perspectivas viables. La incorporación del aprovechamiento al derecho de propiedad en estos terrenos, impide atribuir las importantes cargas de estas operaciones a los privados, salvo que el planeamiento incrementa aquél, lo que no suele ser conveniente urbanísticamente ni resuelve las carencias preexistentes.

La misma, si no mayor, insuficiencia de mecanismos legales de gestión se produce en relación a las actuaciones en suelo rústico que, todavía más que en el suelo urbano consolidado, dependen de la inversión pública directa. Además, en los terrenos que deben preservarse de la urbanización y de los usos de naturaleza urbana, el conjunto de determinaciones propias del planeamiento urbanístico revelan, por su propia naturaleza, una ineficacia "de principios" para lograr los objetivos que sobre los mismos plantea la Ley, sean los de fomentar las actividades productivas propias del rústico (agricultura, principalmente) o las vinculadas a la conservación medioambiental. La ordenación y, sobre todo, la transformación del suelo rústico hacia los objetivos legales depende mucho más que del planeamiento de las políticas sectoriales ajenas al urbanismo, basadas mayoritariamente en recursos públicos.

En el marco legal vigente, cuatro son los mecanismos de gestión explícitamente regulados para las actuaciones de obtención de suelo fuera de las modalidades sistemáticas:

<sup>8</sup> Naturalmente, en la práctica las nuevas áreas urbanas desarrolladas al amparo de los mecanismos sistemáticos legales en demasiadas ocasiones han estado lejos de dar cumplida respuesta a los objetivos del legislador. Pero eso sería objeto de una discusión que excede los límites de esta Memoria.

- a) La *expropiación*, que es la forma de intervención "por defecto", tanto así que cuando los planes, como es usual, no la establecen expresamente para las actuaciones de obtención de suelo fuera de unidades de actuación, se da por supuesta. Al margen del "rechazo social" que implica el recurso a este instrumento, su empleo debe limitarse cuidadosamente en función de las disponibilidades financieras de las administraciones públicas y muy especialmente del Ayuntamiento<sup>9</sup>. Por tal razón, el criterio de este PGO ha sido evitar las obtenciones de suelo por expropiación.
- b) La *ocupación directa*, que viene a ser una expropiación en la cual el justiprecio lo pagan las plusvalías de los ámbitos sistemáticos, con lo cual la obtención de los suelos no supone costes al erario público<sup>10</sup>. Implica además una premisa cuyo carácter innovador no se ha destacado suficientemente, y es que supone dirigir parte de las plusvalías del nuevo a corregir déficits de la ciudad consolidada. En todo caso, la operatividad de la ocupación directa queda notablemente limitada en la práctica. En primer lugar porque depende de que el PGO atribuya plusvalías suficientes (suelo de nueva urbanización) para que permitan no sólo la rentabilidad económica de las unidades de actuación (incluyendo los sistemas generales adscritos), sino también la de los suelos urbanos cuya obtención se prevé por este mecanismo. A este respecto, hay que tener en cuenta que existe una desproporción legal muy significativa entre los valores de los suelos urbanos y los de los incluidos en ámbitos sistemáticos, lo que supone que la cuantía del aprovechamiento para compensar la obtención de un suelo urbano con calificación pública es varias veces mayor que la que correspondería a la misma superficie en suelo urbanizable o urbano no consolidado. En segundo lugar porque la efectividad de la ocupación directa depende de la gestión efectiva de la correspondiente unidad de actuación que, de no producirse, obliga a recurrir a la expropiación. Por último, este mecanismo cuenta con muy poca experiencia real, lo que no permite contar con datos sobre su efectividad real.
- c) Los *convenios*, que son ciertamente las figuras más flexibles porque, dentro de los límites establecidos en la legislación, la Administración puede acordar con el propietario de unos terrenos con calificación pública la cesión de los mismos, gratuitamente o de la forma menos onerosa posible. Como es lógico, salvo en casos excepcionales, la obtención gratuita de suelo mediante convenio implica una contrapartida al propietario (normalmente de aumento de aprovechamiento) que no siempre es posible o conveniente desde los objetivos de la ordenación urbanística. Pero la principal limitación de este instrumento para la obtención pública del suelo es que, obviamente, son de carácter voluntario; el Ayuntamiento no puede obligar a un propietario a suscribir un convenio para la cesión de suelo por muy justificado que sea y aunque la contrapartida esté adecuadamente compensada.
- d) La imposición de *contribuciones especiales*, que si bien es un mecanismo normalmente utilizado para sufragar las obras públicas de urbanización cargando parte de su costo a "los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas" (artículo

<sup>9</sup> Lamentablemente, este elemental criterio de prudencia no es respetado habitualmente en la formulación de los planes generales canarios de modo que en la actualidad la cuantía económica (indeterminada) de las expropiaciones que habría que realizar según las previsiones de los planes en vigor es probablemente inasumible por los recursos públicos de las administraciones del archipiélago.

<sup>10</sup> Pero supone pérdida de "ingresos" municipales, ya que las parcelas urbanizadas en *áreas nuevas* con las que se "paga" el suelo obtenido por ocupación directa han de detraerse del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas. Si el aprovechamiento para la ocupación directa se detrajera del de los propietarios, éste se reduciría por debajo del 90% del aprovechamiento medio, contradiciendo lo establecido en los artículos 71.3 y 72.2 del Texto Refundido.



149 RG), el artículo 97.b TRLOTENC admite su utilización " para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos públicos". La legislación prevé expresamente su aplicación para la obtención de suelo en los asentamientos rurales, sin embargo, no prohíbe que también se emplee en suelos urbanos consolidados. Es más, parece congruente que si una actuación a llevar a cabo en asentamiento rural es similar a otra en suelo urbano y en ambas la forma más procedente de costear la ejecución es mediante la imposición de contribuciones especiales, también en ambas pueda recurrirse a este mecanismo para costear la adquisición de los suelos necesarios. Los límites, en todo caso, derivarán de la adecuada proporcionalidad de tales costes de adquisición respecto de los totales de la actuación urbanizadora que legitima el recurso a las contribuciones especiales.

De otra parte, los mecanismos de gestión que ofrece el marco legal vigente para llevar a cabo actuaciones de urbanización fuera de las modalidades sistemáticas son los siguientes:

- a) La *ejecución privada*, que está legalmente limitada en suelo urbano consolidado a las obras necesarias para completar la urbanización de las calles a que dan frente sus parcelas a fin de que alcancen la condición de solar (artículo 73.3 TRLOTENC). En la práctica, estas obras (cuya ejecución el Ayuntamiento impone en el momento de la solicitud de licencia de obra) no suelen suponer más que meras intervenciones puntuales, como construir una parcela o mejorar el pavimento de un pequeño tramo viario. Cuando las necesidades de reurbanización son mayores y, sobre todo, implican la actuación sobre un tramo completo de viario (que es lo usual), resulta muy difícil que el dueño de una parcela pueda asumirlas, tanto por los costes económicos como por la necesidad de afectar a propietarios distintos. De otra parte, si bien se trata de una obligación establecida legalmente, sólo se exige tras la iniciativa privada de edificar, lo que la convierte en inoperante en la mayoría de los casos.
- b) La *ejecución directa* por la Administración Pública, que, como la expropiación a la cual suele estar ligada cuando además hay que obtener el suelo, es la forma de intervención "por defecto". Así pues, en principio, la mayoría de las obras de urbanización, excluyendo las pequeñas obras a que se refiere el párrafo anterior, requieren la inversión pública, que tradicionalmente se ha canalizado a través de programas de mejora de barrios, con cargo al presupuesto municipal o con aportes de otras administraciones públicas. Esta forma de actuación debe evitarse no sólo por las obvias limitaciones de los recursos públicos sino, sobre todo, porque supone eximir a los propietarios del suelo urbano consolidado de la que es su obligación legal, cargándosela al conjunto de la ciudadanía.
- c) Los *convenios*, que también pueden incluir, siempre que estén debidamente justificados y equitativamente valorados, compromisos de urbanización por parte de los propietarios privados que los suscriben. En todo caso, respecto al alcance y limitaciones de este instrumento vale lo ya dicho en relación a la obtención de suelo.
- d) La imposición de *contribuciones especiales*, previstas precisamente para sufragar el coste (hasta el 90%) de las obras públicas así como del establecimiento o ampliación de servicios públicos que supongan un beneficio o aumento del valor de las propiedades privadas. Probablemente debido a que su regulación no se encuentra en la legislación urbanística (sino en la Ley de las Haciendas Locales) este mecanismo no suele emplearse por los planes urbanísticos, cuando probablemente debería ser aprovechado con bastante mayor intensidad para llevar a cabo las necesarias actuaciones de mejora de las condiciones de urbanización de los suelos consolidados.

Este Plan General, basándose en los anteriores mecanismos de la legislación vigente, define distintas modalidades de gestión para llevar a cabo las actuaciones fuera de los ámbitos

sistemáticos. Para ello se ha procedido a tipificar las distintas situaciones diferenciales desde el punto de vista de sus problemáticas urbanísticas y consecuentes necesidades de actuación. Se trataba prioritariamente de diagnosticar con la mayor precisión posible los factores que incidían en cada una de las situaciones que se repiten a lo largo de las áreas consolidadas del término municipal para, en base a éstos, optar en cada caso por la combinación de procedimientos de gestión e instrumentos de obtención de suelo y/o urbanización que, dentro de los límites legales, dieran mejor respuesta de dichas problemáticas. Como resultado se definen ocho modalidades de gestión asistemática que, sumadas a las cuatro sistemáticas ya descritas, conforman el conjunto de modalidades mediante las que el PGO articula sus determinaciones de gestión. La descripción y justificación de estas modalidades, se desarrolla en los siguientes dos capítulos de este documento de la Memoria de Ordenación Pormenorizada.

La asignación de la modalidad de gestión es la determinación primigenia sobre cada uno de los ámbitos de gestión delimitados por el Plan y, a su vez, condiciona las restantes determinaciones de gestión. La modalidad de gestión tiene el carácter de determinación de ordenación pormenorizada, si bien su modificación implica mantener la congruencia de los criterios generales con los que se articula la gestión urbanística del Plan General y, muy en especial, garantizando la viabilidad de la ejecución así como la no alteración del contenido del derecho de propiedad, cuantificado a través del aprovechamiento unitario de derecho asignado al ámbito correspondiente<sup>11</sup>.

Las relevantes diferencias entre los dos tipos de modalidades explican que, como ya se ha dicho, los ámbitos de gestión (y sus determinaciones asociadas) se hayan sistematizado en dos bases de datos geográficas: una para los ámbitos asistemáticos y otra para los sistemáticos. En el plano P3, sin embargo, se presentan todos, indicando mediante simbología gráfica la modalidad asignada a cada una de ellos.

#### 1.4. Las determinaciones urbanísticas de gestión asistemática

Como ya se ha dicho, las dos determinaciones fundamentales de la gestión urbanística son la delimitación del ámbito de gestión y la asignación al mismo de la correspondiente modalidad de gestión. Las restantes determinaciones de gestión varían entre la gestión asistemática o sistemática. De otra parte, las determinaciones urbanísticas "de gestión" deben distinguirse según el ámbito espacial respecto del cual se aplican; algunas determinaciones tienen como referencia el *ámbito de gestión*, pero otras, en cambio, se aplican sobre los *recintos de actuación*, sea sobre los de *obtención* o los de *urbanización*. Esta distinción ha sido fundamental en la configuración de los campos de las BDG en los cuales se sistematizan.

##### 1.4.1. Determinaciones sobre los ámbitos de gestión asistemática

Las determinaciones de gestión urbanística asistemática sobre los correspondientes ámbitos de gestión se contienen en las BDG-17 (para la 1ª ordenación) y en la BDG-17a (para la 2ª ordenación). En razón de los objetivos y alcance de la técnica de la doble ordenación (u ordenación alternativa)<sup>12</sup>, en la BDG-17a (2ª ordenación) sólo se recogen ámbitos de gestión asistemática de la modalidad A7, mientras que en la BDG-17 (1ª ordenación) se disponen los ámbitos de gestión de las restantes modalidades asistemáticos, pero nunca los A7.

<sup>11</sup>La cuantificación del derecho de propiedad se concreta en la asignación a cada ámbito de la cuantía del aprovechamiento de derecho, la cual es una determinación de ordenación estructural.

<sup>12</sup>Véase el documento D1 de esta Memoria de Ordenación Pormenorizada.



Los dos primeros campos de las tablas de ambas BDG corresponden a las determinaciones básicas ya descritas. El primero (*Código Ámbito*) recoge el código identificativo del correspondiente ámbito de gestión asistemática, que es a su vez el que aparece rotulado en el interior de cada uno de ellos en el plano P3 (en PDF). El segundo campo (*Modalidad*) recoge la modalidad asignada al correspondiente ámbito de gestión, identificadas cada una de ellas mediante una A seguida de un número correlativo (del 1 al 8).

Establecidas estas dos determinaciones básicas, la regulación específica de cada ámbito de gestión<sup>13</sup> debería completarse con las condiciones temporales para su ejecución (plazos), la asignación del agente urbanístico encargado de llevarla a cabo, la precisión de los deberes y facultades de los propietarios y la consiguiente cuantificación del aprovechamiento de derecho, así como, finalmente, cualquier otra condición particular que haya de ser tenida en cuenta durante la gestión urbanística.

Las dos primeras determinaciones (condiciones de programación y agente urbanístico), si bien normalmente son referidas al ámbito de gestión, en este PGO se ha entendido más conveniente vincularlas a los recintos de actuación. Ello obedece a que, en muchos ámbitos de gestión asistemática, la obtención del suelo y la ejecución material de las obras de urbanización se prevén en dos momentos temporales distintos; además, en algunos casos, también son diferentes los agentes urbanísticos a quienes se asigna cada tipo de actuación. Ahora bien, que tales determinaciones estén sistematizadas en este PGO en las BDG de los recintos de actuación no significa que no vinculen al conjunto del ámbito de gestión: simplemente el Plan las establece diferenciadamente para los dos tipos de actuaciones que comprende (o puede comprender) la gestión urbanística del mismo.

La precisión de los deberes y facultades de los propietarios (y, en general, de los agentes urbanísticos intervinientes en la gestión según la modalidad de que se trate) no requiere establecer determinaciones específicas por ámbito de gestión ni por recinto de actuación. En todos los casos, las obligaciones de la gestión consisten en la urbanización de suelos con calificación pública y, publicación de éstos cuando sean de titularidad privada. La identificación precisa de tales actuaciones queda suficientemente resuelta mediante la delimitación de los recintos de urbanización y de obtención. De otra parte, las facultades de los propietarios de cada ámbito de gestión asistemática son comunes para todos los de una misma modalidad y, consiguientemente, se regulan en el correspondiente capítulo de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, junto con los mecanismos procedimentales pertinentes.

En cuanto a las posibles "condiciones particulares", en este documento para aprobación inicial no se han establecido a ninguno de los ámbitos de gestión asistemática, por lo que tampoco procede disponer de un campo con tal finalidad en las bases de datos geográficas<sup>14</sup>.

Queda pues tan sólo la cuantificación del aprovechamiento de derecho de los propietarios de los ámbitos de gestión asistemática. Esta determinación tiene relevancia sólo en los supuestos en los que el ámbito de gestión incluye una actuación de publicación de suelo que no está amparada en los supuestos de cesión gratuita. En tales casos, se ha entendido que conviene que el propietario del suelo a obtener mediante expropiación u ocupación directa conozca la cuantía del aprovechamiento de derecho asignado por el Plan General a sus terrenos, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística. Por ello, la BDG-17 cuentan

<sup>13</sup>La regulación genérica, referida básicamente al procedimiento de gestión, se contiene en el Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, con un capítulo para cada modalidad de gestión.

<sup>14</sup>No se descarta que, como resultado de la información pública, en el siguiente documento de tramitación del PGO se incorpore un campo de condiciones particulares a las BDG-171 y 172.

con un campo específico (*Aprovechamiento de Derecho*) en el cual se establece con carácter vinculante la cuantía del aprovechamiento de derecho (expresado en udas) que corresponde al propietario de los terrenos del correspondiente ámbito de gestión asistemática. Este campo sólo aparece cumplimentado para los ámbitos de gestión de las modalidades A2, A4 y A5 (que son en las que se prevé la expropiación o la ocupación directa), mientras que en los adscritos a las restantes modalidades asistemáticas consta el valor *No procede*.

La cuantía del aprovechamiento de derecho equivale al contenido económico de la propiedad del suelo y se ha determinado de acuerdo a las reglas generales de valoración de este PGO, tal como se exponen y justifican en el capítulo 5 del documento A9 de la Memoria de Ordenación Estructural. En los casos de los suelos urbanos consolidados, la cuantía del aprovechamiento de derecho coincide con el valor medio del Área Urbanística Homogénea, que se recoge en la BDG-01d (*Áreas Urbanísticas Homogéneas*). Conviene insistir en que, si bien la cuantía del aprovechamiento de derecho de cada ámbito de gestión asistemática se ha determinado a partir de la valoración económica global (necesariamente simplificada) de los aprovechamientos de la AUH correspondiente, su expresión en *unidades de aprovechamiento (udas)* tiene carácter vinculante, independientemente de que, en los supuestos expropiatorios, haya de procederse, en su momento, a una valoración económica específica. La razón de ello se encuentra en el hecho de que el aprovechamiento de derecho depende directamente de la edificabilidad media del AUH y de los valores de repercusión del suelo urbanizado. La primera viene fijada por el PGO de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RV11). Los segundos, ciertamente, pueden variar en el momento de la gestión de cada ámbito pero dichas variaciones son irrelevantes a los efectos del carácter normativo del aprovechamiento de derecho ya que se han empleado exclusivamente para establecer los coeficientes de homogeneización entre productos inmobiliarios distintos.

Por último, en la BDG-17 se ha reservado un campo denominado *Ámbito de gestión vinculado* en el que se indica el código del ámbito de gestión al cual se le asignan obligaciones en el ámbito de gestión específico. El ejemplo paradigmático viene constituido por los ámbitos de gestión A5, cuyo coste de expropiación debe abonarse con cargo a la gestión sistemática de la unidad de actuación adyacente. Así, para todos estos ámbitos A5, en dicho campo se recoge el código identificativo del ámbito de gestión sistemática S2 correspondiente. Obviamente, cuando sobre un ámbito de gestión no se establece ninguna vinculación a otro distinto, en este campo de la BDG-17 consta *No Procede*.

#### 1.4.2. Determinaciones sobre los recintos de actuación de gestión asistemática

Las determinaciones urbanísticas referidas a los recintos de actuación son las mismas para los de obtención y los de urbanización; consiguientemente, las tablas de las respectivas BDG cuentan con los mismos campos. Estas determinaciones son las siguientes:

- a) *Código*: Que es el que identifica el recinto de actuación (sea de urbanización o de obtención) y se vincula con la delimitación georreferenciada del mismo.
- b) *Ámbito de gestión*: Donde se recoge el ámbito de gestión al cual se adscriben las actuaciones, sean de obtención o de urbanización.
- c) *Agente*: consiste en la concreción del sujeto al cual el Plan General le asigna la realización de la obtención de suelo o de ejecución material. En caso de que se trate de una Administración Pública, se señala el órgano al cual se encomienda la actuación.
- d) *Quinquenio*: Esta determinación concreta la programación temporal de la correspondiente actuación, mediante la asignación a uno de los dos quinquenios en base a los cuales el presente Plan General organiza la gestión y ejecución.

- e) *Coste económico*: Esta determinación cuantifica el coste económico (expresado en euros) de la actuación, sea de obtención de suelo o de urbanización. Tan sólo se han fijado los valores de las actuaciones que el Plan establece que han de ser costeadas con cargo a fondos públicos. En todo caso, esta determinación no tiene carácter normativo ya que su única finalidad es servir para el estudio de sostenibilidad económica del PGO y verificar su viabilidad financiera.

### 1.5. Las determinaciones urbanísticas de gestión sistemática

Las determinaciones de gestión urbanística sistemática sobre los correspondientes ámbitos de gestión se contienen todas en la BDG-18 (para la 1ª ordenación), ya que no existen ámbitos de gestión sistemática en 2ª ordenación. Al igual que en los ámbitos asistemáticos, los dos primeros campos de las tablas de dicha BDG corresponden a las determinaciones básicas ya descritas. El primero (*Código Ámbito*) recoge el código identificativo del correspondiente ámbito de gestión asistemática, que es a su vez el que aparece rotulado en el interior de cada uno de ellos en el plano P3 (en PDF). El segundo campo (*Modalidad*) recoge la modalidad asignada al correspondiente ámbito de gestión, identificadas cada una de ellas mediante una S seguida de un número correlativo (del 1 al 4).

En los ámbitos de gestión sistemática carece de objeto delimitar recintos de actuación, toda vez que la ejecución sistemática de cada uno de ellos implica culminar unitariamente las actuaciones de publicación de suelo así como las de urbanización. Los suelos que han de pasar a dominio público (mediante cesión gratuita y urbanizados) quedan precisamente definidos en el plano P2 al corresponderse con los que tienen calificación pública (viarios, espacios libres y dotaciones) y en el plano P3, además, se identifican expresamente como tales. De otra parte, los que han de ser urbanizados también quedan inequívocamente definidos en el plano P1 al corresponderse con los calificados como viarios o espacios libres públicos. Las obligaciones y procedimientos a través de los cuales se han de llevar las actuaciones se regulan para cada modalidad en el Título 7 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas. Por estas razones, las determinaciones urbanísticas que en la gestión asistemática se asociaban a los recintos de actuación (las condiciones de programación temporal y la asignación del agente urbanístico), en la sistemática van asociadas a cada ámbito de gestión y, consiguientemente, se sistematizan en la BDG-18.

Hecha la anterior consideración, las determinaciones urbanísticas de la gestión sistemática son las siguientes:

- a) *Código*: Que es el que identifica el correspondiente ámbito de gestión y el que, a su vez, aparece rotulado en el interior de cada uno de ellos en el plano P3.
- b) *Modalidad*: recoge la modalidad asignada al correspondiente ámbito de gestión, identificadas cada una mediante una S seguida de un número correlativo (del 1 al 4).
- c) *Sistema de ejecución*: Determinación consistente en la asignación de alguno de los siguientes sistemas de ejecución previstos en el TRLOTENC: ***ejecución privada o cooperación***. En el caso de los ámbitos de gestión S3 (sistemas generales exteriores a las unidades de actuación), *no procede* la asignación de sistema de ejecución, regulándose con carácter general el procedimiento de gestión en el capítulo 2 del Título 7 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
- d) *Quinquenio*: Esta determinación concreta la programación temporal del correspondiente ámbito de gestión sistemática, mediante la asignación a uno de los dos quinquenios en base a los cuales el Plan General organiza la gestión y ejecución.

- e) *Aprovechamiento urbanístico final*: Esta determinación establece la cuantía (expresada en *udas*) del aprovechamiento urbanístico resultante de la ordenación materializable en el interior del ámbito de gestión sistemática.
- f) *Aprovechamiento urbanístico de derecho*: Esta determinación establece la cuantía (expresada en *udas*) del aprovechamiento urbanístico que todo propietario del ámbito de gestión puede incorporar a su patrimonio una vez cumplidos los deberes que le correspondan, de acuerdo con la legislación.

## 2. ÁMBITOS Y MODALIDADES DE GESTIÓN ASISTEMÁTICA

### 2.1. Modalidad Asistemática A1

#### 2.1.1. Problemática urbanística y objetivos de gestión

Numerosos viarios existentes en las áreas consolidadas del municipio presentan secciones transversales, bien en toda la longitud de un tramo o en partes puntuales de éste, de dimensiones inferiores a las que son necesarias para su adecuada funcionalidad. Desde el criterio general de este PGO de limitar al máximo las afecciones sobre las propiedades privadas, se ha procurado buscar soluciones que eviten las ampliaciones de los anchos actuales tales como, entre otras, las siguientes:

- a) Asignación de las llamadas secciones-tipo de coexistencia, que suponen una restricción de la capacidad de tráfico del elemento viario.
- b) Reducción puntual del ancho de las aceras, proponiendo soluciones específicas de diseño para esos tramos.
- c) Supresión de aparcamientos o de carriles de circulación.

Ciertamente, todas estas opciones suponen una renuncia a los objetivos de calidad del espacio público e incluso del correcto funcionamiento de la movilidad, que se asumen en cada caso tras la debida ponderación respecto de los inconvenientes que implicarían opciones más ambiciosas. No obstante, en determinados tramos se ha entendido que las condiciones dimensionales del viario exigen necesariamente ampliar sus anchos y, consiguientemente, calificar como suelo público (viario) franjas frontales de las parcelas adyacentes. Esta decisión de ordenación se concreta a través de las determinaciones urbanísticas consistentes en la definición de las *alineaciones viarias*. Cuando se decide que una calle existente debe mantener su ancho, las alineaciones viarias que el PGO establece en su plano P1 (y en la BDG-05) son coincidentes con los límites de aquella con las parcelas privadas adyacentes; en cambio, cuando se decide ensanchar la calle, las alineaciones definidas por el PGO se disponen en el interior de las parcelas adyacentes (a uno, otro o ambos márgenes). Para facilitar la correcta interpretación de esta determinación, el tramo concreto de alineación que supone una ampliación del ancho viario tiene asignado en el campo *Afección* de la BDG-05 el valor SÍ, que significa que el trazado de la alineación discurre por suelos de propiedad privada a la entrada en vigor del PGO y, por lo tanto, los terrenos comprendidos entre el segmento correspondiente y el actual viario habrán de pasar a titularidad pública en ejecución del PGO.

En un plano puramente teórico, establecer una "afección" de este tipo debería tener como consecuencia la previsión por el Plan de una actuación de obtención pública y reurbanización del tramo viario con sus dimensiones definitivas. No obstante, no todos los casos en que se trasladan las alineaciones hacia el interior de las parcelas adyacentes presentan la misma prioridad en cuanto a la necesidad y/o conveniencia de la ampliación efectiva del correspondiente tramo viario. Así, se ha valorado para cada afección concreta si era necesario que la actuación se programara expresamente o si, al no ser tan urgente, cabía excluirla de la programación de modo que la obtención pública de dichos terrenos y reurbanización integral del correspondiente tramo viario se llevara a cabo de acuerdo a las circunstancias de la evolución urbanística normal, tanto de las actuaciones privadas como municipales. Este segundo supuesto es el que enmarca la modalidad de gestión asistemática A1, definida para regular la publicación de estas "bandas de suelo" y su urbanización a medida que los propietarios de las parcelas "afectadas" vayan solicitando actos de ejecución sobre las mismas. Se trata, en suma, de permitir una progresiva mejora de las condiciones de vialidad sin necesidad de recurrir a actuaciones coercitivas desde la gestión pública.

### 2.1.2. Esquema básico de gestión de la modalidad A1

Esta modalidad de gestión no hace sino explicitar normativamente la que es la forma habitual de actuación en los casos de licencias en parcelas en suelo urbano consolidado que no tienen la condición de solar<sup>15</sup>. En principio, el esquema normal consiste en que el momento en el que el propietario de una parcela solicite un acto de ejecución, y verificado mediante el acta de alineaciones en aplicación del presente PGO que una parte de ésta está calificada como espacio de accesibilidad, para serle concedida la licencia aquél deberá ejecutar las obras necesarias de urbanización de su correspondiente frente viario, incluyendo obviamente la publicación de esa franja central con calificación viaria.

Este esquema de gestión tiene como efecto que el ensanchamiento y reurbanización de la calle se vaya haciendo por pequeños tramos (el frente de cada parcela) y a lo largo de mucho tiempo, ya que se supedita a la iniciativa edificatoria de cada propietario. De otra parte, para limitar en lo posible que la ejecución por pequeños tramos y discontinua en el tiempo dé como resultado un tramo de calle de excesiva heterogeneidad constructiva (por ejemplo, con muy diversos pavimentos de aceras), el Ayuntamiento debe contar con las necesarios especificaciones técnicas que habrán de ser observadas por los propietarios en el cumplimiento de sus deberes urbanísticos. En los casos en que así conviniera, el propio Ayuntamiento podrá ejecutar directamente las obras, corriendo el coste a cargo de los propietarios de las parcelas.

Pese a las obvias desventajas de esta forma de actuar, se ha entendido que es una modalidad que conviene emplear en el PGO porque suaviza notablemente los conflictos sociales que suelen conllevar las afecciones urbanísticas sobre la propiedad. No se cuestiona ciertamente el interés público que legitima la afección (justificado en las necesidades objetivas de ampliar el viario), pero se posterga su efectividad al momento en que el propietario toma la iniciativa de actuar, de modo que pueda percibir más claramente la vinculación entre su deber urbanístico (completar la urbanización) y el ejercicio de su derecho, del cual es contrapartida. De este modo se entiende que se contribuye a la viabilidad del Plan, al reducir significativamente las tensiones derivadas de estas rectificaciones de alineación viaria. Un propietario afectado en la modalidad A1 sabe que, en principio, su parcela no va a ser alterada hasta tanto no acometa él un acto de ejecución. De otra parte, la modalidad A1 supone no comprometer al Ayuntamiento en el cumplimiento de una actuación programada, lo cual también es una ventaja en la medida que descarga la gestión municipal posibilitando centrar sus esfuerzos en las actuaciones más urgentes y necesarias.

No obstante este esquema general, bajo esta modalidad también se ampara la actuación unitaria por el Ayuntamiento de obtención pública de los suelos necesarios para la ampliación de un tramo completo de calle y su reurbanización integral. Lógicamente, el Ayuntamiento tomará esta iniciativa cuando las circunstancias así lo aconsejen desde el interés público, y cabe suponer que cuando sean pocas las parcelas sobre las que previsiblemente se vayan a solicitar licencias de construcción o parcelación. En este supuesto, previo acuerdo municipal, el Ayuntamiento delimitará un ámbito asistemático A6 incluyendo en el mismo todas las parcelas vinculadas al tramo viario objeto de ensanchamiento y reurbanización y, en el proyecto de normalización de fincas preceptivo, se asignará a cada propietario la parte proporcional de los costes de acuerdo al proyecto de urbanización, descontando en su caso las cantidades ya pagadas por los que hubieran actuado con anterioridad.

<sup>15</sup>Ninguna de estas parcelas tiene la condición de solar, incluso aunque la vía existente estuviera bien urbanizada (lo que no es frecuente), toda vez que la parcela urbanística, que empieza a partir de la alineación definida por el planeamiento, no da frente a viario público, sino a una franja de suelo privado (la parte de la parcela previa que debe convertirse en viario).

### 2.1.3. Justificación legal de la modalidad A1 y límites de la misma

La modalidad A1 se aplica sobre parcelas en suelo urbano afectadas por una propuesta de ensanchamiento (y reurbanización) del viario existente al que dan frente. Se trata, por tanto, de parcelas que no tienen la condición de solar pues para ello la calle debería estar suficientemente bien urbanizada en todo el ancho establecido en la ordenación del PGO. Tal como establece el artículo 73.3 TRLOTENC los propietarios de suelo urbano consolidado tienen el deber de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que sus parcelas adquieran la condición de solares. El artículo 207 RGC precisa más señalando que dichos propietarios deben "ultimar" la urbanización, condicionando la edificación de las parcelas a su previa conversión en solar mediante las obras necesarias de urbanización.

Por tanto, que los propietarios afectados por la modalidad asistemática A1 están obligados a sufragar las obras de urbanización necesarias no admite ninguna discusión. Sin embargo, como ya han advertido algunos autores, tradicionalmente la normativa urbanística española no ha estimado necesario pronunciarse de manera expresa, sobre cómo se cumple este deber cuando los terrenos sobre los que se tiene que actuar para completar la urbanización no son todavía públicos en su totalidad, como ocurre con las franjas calificadas como viario público que son parte a la entrada en vigor del PGO de una parcela privada que queda sujeta a esta modalidad A1. La doctrina, sin embargo, sí ha establecido con claridad, al referirse al artículo 14.1 de la anterior Ley del suelo de 1998, que ese deber de completar la urbanización conlleva el deber de cesión gratuita del correspondiente terreno, y a igual conclusión llegan varios autores respecto de la normativa canaria; la cual, por otra parte, es la única posible para mantener la coherencia del sistema de derechos y deberes de los propietarios.

Si bien se justifica legalmente la procedencia de que cada propietario afectado por el ensanchamiento del viario al que da frente su parcela venga obligado a ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento dicha franja de suelo y a urbanizarla, cuestión distinta son los límites de ese deber, superados los cuales el mismo supondría una reducción desproporcionada del derecho de propiedad. En principio, el criterio a aplicar habría de ser el de que la cesión de suelo no suponga detrimento del contenido económico del derecho de propiedad, lo que, en términos urbanísticos, equivale a que se mantenga la cuantía del aprovechamiento. Toda vez que las parcelas sometidas a la modalidad de gestión asistemática A1 se ven obligadas a una disminución de su superficie, el requisito anterior se traduciría en que la superficie edificable<sup>16</sup> resultante de las condiciones del PGO sobre la parcela urbanística (una vez deducida la franja frontal que pasa a ser espacio de accesibilidad) sea la misma que la que resultaría de no producirse la afección por la rectificación de alineaciones.

El Plan General garantiza el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico en las parcelas sometidas a la modalidad de gestión A1. Para ello, en el momento de la solicitud del correspondiente actos de ejecución, se calculará la superficie edificable resultante de aplicar las determinaciones del PGO sobre la parcela sin considerar la afección y, de ser mayor que la superficie edificable sobre la parcela urbanística (una vez descontada la franja frontal con calificación de viario público) se permitirá superar los valores normativos del porcentaje máximo de edificación y/o el de edificabilidad máxima hasta igualar ésta a la primera. No se admitirá, en cambio, el incumplimiento de las condiciones de disposición ni de altura. Si, por las condiciones dimensionales de la parcela, es imposible alcanzar la superficie edificable antes de la afección, el propietario tendrá derecho a ser indemnizado por el valor de la diferencia entre el aprovechamiento de derecho y el real materializable.

<sup>16</sup>Las condiciones de admisibilidad de uso (el otro componente, junto con la edificabilidad, del aprovechamiento urbanístico) no varían en una parcela como consecuencia de estar sometida a la gestión A1.

La disminución de la superficie de parcela como consecuencia de la afección puede suponer la limitación (e incluso prohibición) de actos de parcelación y, aunque sólo sea indirectamente, la consiguiente reducción del aprovechamiento. Supóngase, por ejemplo, un terreno vacante de 60 metros de frente por 26 de fondo, afectado por un ensanchamiento del viario que supone la publicación de una banda frontal de 2 metros; la superficie final pasa de 1.560 m<sup>2</sup> a 1.440 m<sup>2</sup>; si en la correspondiente pieza se ha establecido una *superficie mínima de parcela* de 500 m<sup>2</sup>, la afección y consiguiente reducción de superficie del A1 implicaría que el número máximo de parcelas en que puede segregarse el terreno es de dos en vez de las tres anteriores lo cual, en el caso de uso unifamiliar, se traduce en una merma del valor económico de la propiedad. Para evitar estos efectos, se establece que las condiciones de parcela del PGO se verificarán sin considerar la afección o, lo que es lo mismo, se admitirán actos de parcelación aunque las parcelas resultantes no cumplan las condiciones de parcela siempre que, de no existir la afección, las cumplieren.

En tercer lugar, para evitar que esta modalidad suponga una reducción del derecho de propiedad más allá de la explícita obligación legal de "completar la urbanización", en la delimitación de los ámbitos A1 se ha respetado el criterio de que la superficie de suelo de cesión (la calificada como viario público) no sea mayor del 15% de la total de la parcela catastral a la entrada en vigor del PGO. Se ha tomado este límite por referencia a legislaciones urbanísticas de otras comunidades autónomas y también porque es el porcentaje máximo de diferencia de aprovechamientos que la Ley canaria admite entre unidades de actuación. Ambos motivos sugieren que este valor cuenta con cierta tradición legislativa como el máximo aceptable sin necesidad de compensación en las alteraciones del contenido económico del derecho de propiedad. En los casos (en principio no contemplados en el PGO) de que la superficie afectada superara dicho límite del 15%, el exceso deberá ser abonado por el Ayuntamiento al propietario de acuerdo al valor que resulte según la legislación.

Por último, la cesión gratuita se refiere siempre a suelo y no incluye en ningún caso edificaciones o instalaciones. Por tanto, si la afección por el ensanchamiento de la calle afecta a una edificación o instalación existentes, el valor de las mismas deberá ser igualmente abonado por el Ayuntamiento, salvo que el proyecto de obra solicitado por el propietario prevea la demolición de la edificación afectada.

#### 2.1.4. Los ámbitos de gestión y los recintos de actuación en la modalidad A1

Todo ámbito de gestión A1 coincide con la extensión completa de la parcela sobre la que se solicita un acto de ejecución cuya autorización está condicionada a la cesión del suelo necesario para el ensanchamiento viario y su urbanización. Los recintos de actuación, tanto el de obtención de suelo como el de urbanización, coinciden obviamente con la franja frontal de dicha parcela comprendida entre la alineación viaria definida por el PGO y el límite de la propiedad privada con el actual viario público. Sin embargo, tales ámbitos de gestión y recintos de actuación, pese a existir, no pueden delimitarse hasta el momento de la solicitud del acto de ejecución correspondiente, dado que la división catastral en el momento de la aprobación del PGO no forma parte de las determinaciones del Plan. En consecuencia ni los ámbitos de gestión ni los recintos de actuación de la modalidad A1 aparecen recogidos en la documentación del presente PGO (ni en el plano P3 ni en las correspondientes BDG).

Esta carencia obligada no reduce en nada los efectos de seguridad jurídica que se pretenden con la delimitación precisa de los ámbitos de gestión ni tampoco imposibilita conocer si unos terrenos concretos están o no sometidos a gestión urbanística. Si el propietario de una parcela comprueba que la alineación viaria que define su linder frontal tiene atribuido el valor SÍ en el campo *Afección* de la BDG-091 y, además, no está incluido en ningún ámbito de gestión en el plano P3 (o en las correspondientes BDG) sabe positivamente que su parcela es



en sí misma un ámbito de gestión A1 y que tiene la obligación de ceder y urbanizar la franja frontal de la misma calificada como viario público. Por el contrario, cuando una parcela está afectada por rectificación de alineación y se ha entendido que la obtención del suelo (así como la consiguiente urbanización) debe programarse en este PGO<sup>17</sup>, se ha delimitado expresamente un ámbito de gestión asistemática de otra modalidad (casi siempre A2).

Los ámbitos A1 están normalmente sujetos únicamente a esta modalidad de gestión asistemática. No obstante, esta modalidad también puede ser de aplicación para la rectificación de alineaciones en el interior de ámbitos de gestión A3 y A6. Si dentro de estos ámbitos hay afecciones a suelos privados derivadas de rectificaciones de alineaciones y las mismas no aparecen incluidas en ámbitos de gestión A2<sup>18</sup>, se considerarán sujetos a la modalidad A1 y, consiguientemente la publicación de tales terrenos será gratuita, sin formar parte de los costes imputables a la gestión A3 o A6.

### 2.1.5. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A1

Dado que el Plan General no delimita expresamente los ámbitos A1 tampoco puede establecer determinaciones directas sobre cada uno de ellos (no se recogen en las BDG-17 o 17a). De otra parte, tampoco cuentan con determinaciones de programación, toda vez que no forman parte del Programa de Actuación del presente PGO. Basta con la regulación que de esta modalidad asistemática A1 se contiene en el capítulo 1 del Título 8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. En la descripción de la ordenación pormenorizada de cada una de las Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH) contenida en el volumen 2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, se señalan las modificaciones de alineación establecidas por el PGO, indicando las que quedan sujetas a esta modalidad A1 y justificando su procedencia.

## **2.2. Modalidad asistemática A2**

### 2.2.1. Características de la modalidad asistemática A2

La modalidad asistemática 2 es asignada por este Plan General a los ámbitos de gestión en los que todas las actuaciones a realizar, sean de obtención de suelo o de urbanización, corren a cargo directamente de la Administración Pública. Lógicamente, tal como está previsto en la legislación, la obtención pública de los inmuebles se ha de llevar a cabo mediante expropiación y las obras de urbanización (o incluso de edificación) mediante la ejecución directa. La nota característica más significativa de esta modalidad es pues que se trata de inversión costeada en su totalidad con fondos públicos<sup>19</sup>

Ya se ha señalado en el capítulo introductorio que tanto la expropiación como la ejecución directa constituyen los mecanismos "por defecto" de la mayoría de los planes para las actuaciones fuera de los ámbitos sistemáticos. De otra parte, son los que cuentan con mayor tradición legal y están suficientemente regulados en la normativa vigente, lo que exime a este Plan General de abundar en tal sentido. No obstante, también se ha apuntado que esta modalidad es la menos recomendable como fórmula de actuación en los terrenos consolidados, por dos motivos principales que conviene resaltar dado que de ellos derivan los criterios asumidos por este PGO para asignar esta modalidad a determinados ámbitos de gestión.

<sup>17</sup>Bien porque se ha considerado necesario para la funcionalidad viaria, bien porque se superan los límites admisibles para la modalidad A1.

<sup>18</sup>Ni tampoco superan los límites admisibles para la modalidad A1.

<sup>19</sup>Con la excepción, que se expone más adelante, de los ámbitos A2 en el interior de ámbitos A3.

El primero de ellos está referido a los principios sobre los que se sustenta el modelo legal en cuanto al reparto de los costes del urbanismo. Siempre que se expropia un inmueble o se ejecuta con dinero público una obra los costes de la actuación se están repercutiendo sobre el conjunto de la ciudadanía; por tanto, parece de elemental equidad que los beneficios de esa inversión se extiendan con carácter general a la totalidad de la correspondiente población. Por el contrario, si la inversión pública tiene como beneficiarios predominantes un grupo limitado de propietarios no parece justo que sus costes hayan de ser repercutidos de forma generalizada. Este principio resulta mucho más relevante si mediante la expropiación o la actuación directa se estuviera exonerando a los propietarios del cumplimiento de los que son sus deberes legales, muy especialmente los de completar la urbanización. El empleo de esta modalidad A2 cuando no está justificada desde el interés general supone, en cierto grado, deslegitimar éticamente la propuesta de gestión de un Plan General.

El segundo motivo tiene que ver con la suficiencia de los recursos públicos. La asignación de actuaciones a las administraciones públicas debe estar acompañada por un análisis de la disponibilidad suficiente de recursos, so pena de hacer inviable la gestión urbanística y convertir el planeamiento en "papel mojado". La evaluación de los recursos municipales disponibles para la financiación de las actuaciones que el PGO programa y asigna al Ayuntamiento condiciona directamente la cuantía de las actuaciones que pueden adscribirse a esta modalidad de gestión. Aún así, no se garantiza completamente la viabilidad real de las actuaciones. De entrada porque la actual crisis económica amplía la incertidumbre y aconseja prudencia en las estimaciones de los recursos financieros; pero sobre todo porque los programas urbanísticos no son vinculantes para las administraciones, como la realidad cotidiana se encarga de demostrar continuamente (por ejemplo, la significativa extensión de suelos a obtener por expropiación que llevan años sin ser expropiados por la administración).

### 2.2.2. Situaciones urbanísticas en las que este PGO asigna la modalidad de gestión A2

En coherencia con lo expuesto en el epígrafe anterior, este PGO prevé llevar a cabo mediante la modalidad A2 las siguientes actuaciones de gestión:

- a) Las de obtención de suelo y consiguientes obras de ejecución de terrenos destinados a usos de alcance supramunicipal y que el PGO califica de dominio público en cumplimiento de las determinaciones de un instrumento de planeamiento territorial. La administración actuante no será el Ayuntamiento sino la competente en cada caso.
- b) Las obras de nueva ejecución (sean de urbanización, de instalación y/o edificación) en terrenos de dominio público a la entrada en vigor del PGO con calificación pública de espacios libres, equipamientos, viario u otras infraestructuras. La administración actuante será la competente por razón del uso.
- c) Las de obtención de terrenos con calificación pública situados en áreas urbanas consolidadas, siempre que no haya sido posible asignar su obtención por ocupación directa (modalidad A4) o mediante convenio (modalidades A7 y A8). Asimismo, las obras de ejecución sobre tales terrenos.
- d) Las de obtención de pequeñas superficies de terreno destinados a ampliar un tramo viario existente (tanto ensanchamiento con prolongación) que excedan de la obligación del propietario de completar la urbanización, así como las obras de ejecución.
- e) Las obras de ejecución de nuevos viarios u otras infraestructuras que, aún habiéndose obtenido los terrenos mediante otras modalidades de gestión (sistemáticas o asistemáticas) de forma no onerosa para la Administración, no corresponde asignarlas a los propietarios privados ya que, bien por su coste económico o por sus características de servicio, exceden de los deberes legales que corresponden a la propiedad.

- f) Las de obtención de terrenos con calificación pública en suelo rústico en categoría distinta de asentamiento rural, cuyo destino y servicio no se vincula a los aprovechamientos urbanísticos derivados del Plan, así como las obras de ejecución.

La modalidad A2 opera de forma subsidiaria en los supuestos en que se incumplan las condiciones de ejecución sobre terrenos incluidos en ámbitos de gestión de otras modalidades, tal como se expone en los epígrafes de esta Memoria dedicados a cada una de ellas.

### 2.2.3. Ámbitos de gestión y recintos de actuación A2

El PGO delimita en el plano P3 (y en la BDG-17) todos los ámbitos cuya gestión establece mediante la modalidad A2. Cada ámbito de gestión A2 comprende la superficie de todos los terrenos sometidos a la actuación que ha de realizar de forma unitaria la correspondiente administración pública. En concreto, caben las siguientes situaciones en cuanto a la relación entre un ámbito de gestión A2 y los recintos de actuación asociados:

- a) Que la actuación comprenda la obtención pública de un terreno y la subsiguiente urbanización de la totalidad del mismo. En este caso, el ámbito A2 coincidirá con los recintos de obtención y de urbanización, que a su vez coincidirán entre sí.
- b) Que la actuación comprenda la obtención de terrenos para completar otros ya públicos y la ulterior urbanización del conjunto. El ámbito A2 coincidirá con el recinto de urbanización y ambos incluirán en su interior el (o los) recintos de obtención.
- c) Que la actuación comprenda sólo la urbanización de terrenos, toda vez que éstos son ya de dominio público a la entrada en vigor del PGO. En este caso, el ámbito A2 coincidirá con el recinto de urbanización y no existirá ningún recinto de obtención.

### 2.2.4. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A2

La única determinación urbanística que este PGO establece sobre cada ámbito de gestión A2 es la cuantía del *Aprovechamiento de derecho*<sup>20</sup>, expresada en *udas* y determinada de acuerdo a los criterios de valoración de este PGO, tal como se exponen en el capítulo 5 del documento A9 de la Memoria de Ordenación Estructural.

De otra parte, en las tablas de las BDG-19 y BDG-20 se establecen las siguientes determinaciones urbanísticas respecto de los recintos de obtención y de urbanización adscritos al correspondiente ámbito de ejecución A2:

- a) *Ámbito de gestión*: donde se recoge el ámbito de gestión A2 al cual se adscribe el correspondiente recinto de actuación.
- b) *Agente*: donde se establece el agente urbanístico al cual se asigna la actuación. De tratarse de una administración pública se especifica (Ayuntamiento, Cabildo, Gobierno de Canarias o Administración del Estado); en caso contrario consta *Privado*.
- c) *Quinquenio*: donde se indica el quinquenio de programación del PGO durante el cual debe llevarse a cabo la correspondiente actuación.
- d) *Coste económico*: esta determinación, sin carácter vinculante, expresa la cuantía estimada de los costes de obtención o de ejecución material de la actuación correspondiente. Dada su finalidad para el cálculo de la viabilidad pública del PGO, sólo se indican los costes que corresponden a la Administración Pública.

<sup>20</sup>En el campo *Aprovechamiento de derecho* de la BDG-171; en el campo *Ámbito de gestión vinculado* de la misma tabla consta siempre el valor *No Procede* para todos los ámbitos de gestión A2.





Como anexo al capítulo 2 del Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, se acompaña una tabla en la que se recogen las determinaciones urbanísticas establecidas por este PGO sobre los ámbitos de gestión A2. En los casos en que los recintos de actuación adscritos a un ámbito A2 se asignen a dos agentes, se indican ambos, correspondiendo el primero al encargado de la obtención y el segundo al de la ejecución material. Análogamente, en los casos en que los recintos de actuación se programen en dos quinquenios distintos, también se indican ambos, correspondiendo el primero al quinquenio durante el cual debe llevarse a cabo la obtención de suelo y el segundo la ejecución material.

### **2.3. Modalidad asistemática A3**

#### 2.3.1. Problemática urbanística y objetivos de gestión

En el municipio de La Laguna existen varios ámbitos caracterizados por contar con grupos de edificaciones, mayoritariamente residenciales, articuladas mediante viarios de origen rural, con muy escasos niveles de servicio y de urbanización. Como se expone en el capítulo 3 del documento A2 de la Memoria de Ordenación Estructural, estos ámbitos suelen responder al concepto legal de asentamiento rural y, consiguientemente, la mayoría de ellos son categorizados como tales, si bien en algunos supuestos se categorizan como suelo urbano consolidado. Independientemente del preciso régimen urbanístico asignado, lo cierto es que los mismos suelen presentar las siguientes necesidades comunes de actuación:

- a) De reurbanización integral del viario soporte, normalmente un único eje que da acceso y servicio al conjunto del asentamiento, aunque cuente con ramales secundarios que no se consideren de servicio general.
- b) De implantación dotacional, obligado por la Directriz de Ordenación General 63.2.

Para lograr resolver estas carencias de carácter general, el Plan General define con precisión las alineaciones de los viarios básicos y califica los suelos dotacionales necesarios, en los planos P1 (BDG-09) y P2 (BDG-13). De otra parte, dada la naturaleza y dimensión de estos ámbitos, la actuación debe llevarse a cabo de forma unitaria y desde la iniciativa y dirección municipal. Además, por los mismos motivos, durante el periodo previo a que se acometa la reurbanización completa de uno de estos ámbitos no conviene suspender la autorización de actos privados de ejecución, si bien éstos (en concreto, la de los de parcelación y edificación) deben compatibilizarse con los objetivos finalistas de gestión.

#### 2.3.2. Ámbitos de gestión asistemática A3 y criterios seguidos en su delimitación

Cada ámbito de gestión A3 coincide con la totalidad de las parcelas privadas y espacios públicos vinculados a las mismas (viarios especialmente) que conforman la unidad urbanística correspondiente, normalmente un asentamiento rural. Los criterios seguidos para la delimitación del ámbito A3 son los mismos que se describen en el subcapítulo 3.2 del documento A2 de la Memoria de Ordenación Estructural en relación a la identificación e individualización de cada asentamiento rural, incluso aunque los terrenos incluidos en el ámbito A3 no sean categorizados como suelo rústico de asentamiento rural en este Plan General. Cuando el ámbito considerado como una unidad urbanística está conformado por dos o más recintos separados (enlazados entre sí por tramos del viario básico que normalmente discurre sobre suelo rústico en categoría distinta de asentamiento rural), el PGO ha delimitado los ámbitos de gestión A3 coincidentes con cada uno de los recintos, siempre que se haya considerado que es posible y conveniente llevar a cabo la reurbanización completa de cada uno, sin que quede afectada la funcionalidad del conjunto del asentamiento. Los tramos viarios al exterior del asentamiento siempre se incluyen en el correspondiente ámbito de gestión A3, para garantizar la correcta reurbanización del conjunto.

Dentro de los ámbitos A3 se incluyen los recintos de actuación que, a efectos expositivos y justificativos, cabe distinguir en los siguientes tipos:

- a) Recintos de obtención de suelo para el ensanchamiento de los viarios básicos que dan servicio al conjunto del asentamiento. Estos recintos son exactamente los mismos que se han descrito en la modalidad A1 y, por tanto, no se delimitan expresamente como tales (no se recogen en ninguna BDG<sup>21</sup>).
- b) Recintos también para el ensanchamiento de los viarios básicos que dan servicio al conjunto del asentamiento, pero diferenciados de los anteriores porque exceden de los límites establecidos para los ámbitos A1 en el anterior epígrafe 2.1.3. Estos recintos de obtención se delimitan expresamente (en la BDG-19) con la finalidad de dejar claro que la adquisición de los mismos no se enmarca en la modalidad A1 (no son de cesión gratuita); sin embargo, no se delimitan recintos específicos de urbanización, toda vez que los mismos se integran en el recinto de urbanización correspondiente al ámbito A3.
- c) Recintos de obtención de suelos que se califican como dotacionales públicos (mayoritariamente espacios libres) por el PGO. Estos recintos aparecen expresamente delimitados como tales en la BDG-19.
- d) Recintos de reurbanización que incluyen la superficie total del (o de los) viarios básicos que dan servicio al conjunto del asentamiento, tanto los terrenos que son públicos a la entrada en vigor del PGO como los que han de obtenerse previamente a las obras (los de las letras a y b). Estos recintos aparecen expresamente delimitados como tales en la BDG-20.
- e) Recintos de urbanización de los suelos dotacionales con calificación pública (cuando se trate de espacios libres). Estos recintos aparecen expresamente delimitados como tales en la BDG-20.

### 2.3.3. Ámbitos de gestión distintos incluidos dentro de los ámbitos A3

De otra parte, en el interior de algunos ámbitos A3 este Plan General delimita ámbitos de gestión adscritos a otras modalidades asistemáticas. Cada uno de estos ámbitos de gestión está sujeto a los procedimientos de su correspondiente modalidad de gestión pero, además, éstos vienen condicionados por los propios de la modalidad A3. En concreto los ámbitos de gestión que pueden incluirse dentro de un ámbito A3 son los siguientes:

- a) Los ya mencionados ámbitos A1 (pese a que no se delimitan expresamente en el PGO) que se pueden gestionar en base a dicha modalidad asistemática A1 si el propietario privado afectado por el ensanchamiento de la alineación solicita la ejecución de un acto de parcelación o edificación con anterioridad a la actuación municipal.
- b) Ámbitos A2, para la obtención pública por expropiación de terrenos que no sean los suelos con calificación dotacional que se describen en la letra b) del epígrafe anterior y, por tanto, la obtención y urbanización de los mismos no se justifica por el cumplimiento de los objetivos dotacionales del asentamiento. Estos ámbitos A2 se delimitan expresamente, así como sus recintos de obtención y de urbanización, que son coincidentes con los mismos, con la finalidad de dejar claro que el valor de dichos terrenos debe ser abonado al propietario por la administración pública actuante, sin repercutirse sobre los restantes propietarios del ámbito A3.

<sup>21</sup>No obstante lo cual, tal como se expone en el epígrafe 2.1.4, resultan inequívocamente definidos en el momento de la solicitud de un acto privado de ejecución o al llevar a cabo la actuación reurbanizadora, debido a que en el campo *Afección* de la BDG-091 el tramo de alineación tiene atribuido el valor SÍ.



- c) Ámbitos A5, sólo en el caso de que en el interior del ámbito A3 se hubiera delimitado una unidad de actuación que requiriera la conexión a la red viaria existente. Los terrenos exteriores a dicha unidad de actuación necesarios para la conexión conforman el correspondiente ámbito de gestión A5, cuya obtención y urbanización corre a cargo de la gestión sistemática de la unidad de actuación a la cual se vincula.
- d) Ámbitos A6, para la reurbanización de ámbitos parciales dentro del asentamiento. Se trata siempre de grupos diferenciados de parcelas servidas por tramos viarios que se ramifican de las vías básicas.
- e) Ámbitos de gestión sistemática S4, o unidades de actuación, que se delimitan con carácter excepcional cuando en la unidad urbanística que constituye el asentamiento gestionado en su conjunto mediante la modalidad A3 conviene a la ordenación del conjunto la ampliación limitada de la trama con la apertura de nuevos tramos viarios y la incorporación de nuevas parcelas edificables.

#### 2.3.4. Esquema básico de gestión en la modalidad A3

La finalidad de la delimitación de los ámbitos de gestión asistemática A3 es, como ya se ha dicho, lograr que conjuntos edificados de origen rural alcancen unas condiciones de urbanización y dotación suficientes. Por las características de estos asentamientos (la mayoría categorizados como suelo rústico de asentamiento rural, pero también algunos como suelo urbano), las actuaciones, tanto de obtención de suelo como de urbanización, deben llevarse a cabo de forma unitaria y completa y, con tales requisitos, únicamente pueden ser acometidas por el Ayuntamiento. De otra parte, en tanto no se lleve a cabo la intervención municipal integral sobre un ámbito A3 se ha entendido que es compatible que se autoricen actos de ejecución privados.

Con estos criterios, el presente Plan General opta por no programar expresamente la actuación pública municipal en los ámbitos A3, de modo que el Ayuntamiento acometerá la intervención sobre cada uno de ellos en función de las circunstancias y prioridades de la gestión urbanística. No obstante, el Ayuntamiento deberá acometer la gestión de un ámbito A3 de producirse alguno de los siguientes supuestos:

- a) Que el propietario de unos terrenos incluidos en un recinto de obtención de los relacionados en las letras b) o c) del epígrafe 2.3.2, inste al Ayuntamiento para que proceda a la correspondiente expropiación.
- b) Que se presente una solicitud al Ayuntamiento para que inicie la actuación avalada por al menos los propietarios de la mitad de las parcelas catastrales del correspondiente ámbito A3 o, si no es así, por aquéllos que ostenten conjuntamente el 50% de la superficie de suelo.

Entre tanto no se inicie la actuación pública, los propietarios en parcelas con calificación privada podrán solicitar la ejecución de actos de ejecución de acuerdo a las condiciones de ordenación del presente Plan General. Si alguno de estos propietarios viene afectado por una alineación (ensanchamiento de calle) vendrá obligado a ceder la franja frontal de su parcela con la calificación de viario público y a llevar a cabo las pertinentes obras de urbanización sobre dicho tramo, en las mismas condiciones que las descritas para la modalidad A1.

Previamente al inicio de la actuación, el Ayuntamiento formulará un proyecto de obras de urbanización con la definición precisa de las actuaciones a acometer y la valoración de las mismas así como de los suelos y otros inmuebles que hubieran de ser obtenidos de forma onerosa; entre éstos no se incluirán los suelos adscritos a ámbitos de gestión A1, toda vez que los mismos deben ser cedidos de forma gratuita por sus propietarios.

Aprobado el proyecto de obras de urbanización, el Ayuntamiento adoptará el acuerdo de imposición de contribuciones especiales, con los trámites procedimentales regulados en el capítulo 3 del Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. La cuantía total a sufragar mediante contribuciones especiales será el noventa por ciento (90%) del coste total de las obras incluyendo también los de expropiación los de los recintos identificados con las letras b) y c) en el anterior epígrafe 2.3.2.

La ejecución material de las obras de urbanización la llevará a cabo el Ayuntamiento, directamente o mediante la contratación pública procedente. Finalizadas las mismas se procederá a la liquidación definitiva según el coste real, notificando a cada propietario incluido en el ámbito A3 la cuantía de su deuda tributaria. En la liquidación de las cuotas individuales a cada propietario, podrán descontarse los costes, debidamente justificados, que hubiera sufragado si hubiese llevado a cabo obras parciales de urbanización en base a la modalidad A1.

La distribución de los costes de la actuación se hará entre la totalidad de los propietarios de parcelas lucrativas del ámbito A3 en función de su valor de acuerdo a las determinaciones de ordenación del Plan General. Para ello se hará la relación de todas las parcelas existentes asignando a cada una su valor económico de acuerdo a los indicadores de este PGO y teniendo en cuenta la superficie edificable máxima y el uso principal asignado, con independencia de los inmuebles y usos que pudieran existir. El cociente del valor económico de cada parcela entre la suma de todo el suelo lucrativo, será el coeficiente de participación de la parcela correspondiente en la actuación. Consiguientemente, el producto de cada coeficiente por el 90% de los costes reales será la cuantía de la correspondiente cuota de sufragar.

La gestión de un ámbito A3 no incluirá las actuaciones asociadas a los ámbitos de gestión distintos que pudieran disponerse en el interior de aquél.

#### 2.3.5. Procedencia y efectos jurídicos de la imposición de contribuciones especiales

El artículo 145.3 TRLOTENC contempla de manera expresa la posibilidad de que las obras públicas de urbanización sean sufragadas mediante la imposición de contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas. Si pudiera existir alguna duda sobre si la adquisición de los suelos también pudiera ser sufragada mediante las mismas contribuciones especiales, de manera más clara, si cabe, el artículo 97.b).1) de la misma Ley contempla que la “adquisición” de suelo preciso para los sistemas locales (no sólo el coste de las obras, por lo tanto) pueda ser sufragada mediante la imposición de tales contribuciones especiales. Las contribuciones especiales son una figura tributaria cuya regulación se encuentra recogida en los artículos 28 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL), y que tiene como hecho imponible, precisamente “la obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes” como consecuencia de, entre otros supuestos, “la realización de obras públicas”.

Si bien no plantea dudas la legitimidad de utilizar las contribuciones especiales como mecanismo en la gestión asistemática del Plan, sí conviene comentar, en primer lugar, los efectos de la delimitación de los ámbitos A3 sobre los titulares de los terrenos, y, en segundo lugar, la naturaleza que esas obras públicas de urbanización pueden tener, de acuerdo con la jurisprudencia. El presente PGO, al delimitar los ámbitos A3, establece cuáles deben ser los sujetos pasivos que han de sufragar parte del coste (el 90%) de las obras, incluido en éste el de adquisición del suelo. A lo largo de los años, la jurisprudencia, además de reconocer esta posibilidad, ha efectuado una relación del tipo de obras de urbanización susceptibles de entrar dentro del hecho imponible del tributo y por otro, ha intentado aclarar los casos en los que las mismas producen efectivamente a un “un beneficio” o un “aumento de valor” a determinados sujetos, considerándolos así, como sujetos pasivos.



En base a la sentada doctrina jurisprudencial, el presente PGO entiende que los propietarios de los ámbitos A3, incluso los que no son colindantes con los viarios básicos objeto de las obras de urbanización, resultan singularmente beneficiados como consecuencia de la ejecución de las mismas, lo que justifica su inclusión en el ámbito A3 y su consideración de sujetos pasivos de las contribuciones especiales. Como el beneficio se cuantifica en el incremento del valor de sus terrenos, también parece razonable que la distribución de los costes entre cada uno de los propietarios sea proporcional al valor del suelo de sus parcelas, determinado sin costes pendientes de urbanización y según las condiciones de edificación y admisibilidad de usos establecidas por el presente Plan.

Por otro lado, y en cuanto a la naturaleza de las obras también existe una compacta jurisprudencia en torno a que las obras a sufragar mediante la exacción de contribuciones especiales no podrán ser, en ningún caso actuaciones de reparación, mero entretenimiento o conservación de las obras ya existentes, ya que los gastos derivados de esta actividad deben ser asumidos en su integridad por el ayuntamiento. La base de esta interpretación se encuentra en lo que establece el artículo 28 TRLHL que habla de realización de obras de construcción y de establecimiento o ampliación de servicios públicos. Sin embargo, dicha interpretación, como también ha señalado el Tribunal Supremo, no debe llevarse al extremo, ya que significaría que las corporaciones, una vez implantado un servicio o hecha una obra pública, sólo contarían con sus propios recursos para su mantenimiento, lo que, a la larga, y dada la escasez crónica de recursos de las entidades locales, llevaría a que las mismas devendrían obsoletas. En tal sentido, el Alto Tribunal ha venido a introducir el concepto de “ampliación” que matizaría la interpretación anterior. Así, la importante Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2006 sienta la jurisprudencia siguiente:

“Si nos atenemos al sentido literal del artículo 28 LHL sólo las obras de establecimiento o ampliación de servicios municipales justifican una exacción de contribuciones especiales, por lo que quedan fuera del hecho imponible las obras de entretenimiento, reparación, conservación o simple sustitución de elementos. Ahora bien, la cosa no está tan clara en lo relativo al alcance que debe concedérsele a las denominadas “obras de mejora” ya que este término admite interpretaciones diversas: la que entiende que mejora no es sino una ampliación de signo cualitativo, y la estricta que defiende que por ampliación debe entenderse únicamente la extensión del servicio o sus redes a lugares a los que antes no alcanzaba. Hay pronunciamientos de TSJ que avalan tanto una como otra interpretación, y el Supremo, que nosotros sepamos, no ha tenido oportunidad de aclarar este extremo. Ante tal situación, esta sala opta por entender que el término “ampliación” comprende tanto la cuantitativa, o sea, que extiende el servicio a lugares en los que antes no disponían de él, como la cualitativa, que implique un “incremento del volumen de la prestación”.

Es decir, que a partir de la jurisprudencia citada, el Plan General puede delimitar como ámbitos a sufragar mediante contribuciones especiales, no sólo aquellos en los que se establezca una obra pública nueva, sino aquellos otros en los que, aunque ya existiese una obra de urbanización existente, la misma deba verse “ampliada”, ya sea desde el punto de vista cuantitativo (más metros lineales, más puntos de servicio, etc.), como cualitativo (establecimiento de nuevos servicios, nuevas tecnologías, mejora en la prestación...etc.). Todos los ámbitos A3 delimitados quedan incluidos bajo este abanico de supuestos.

Hechas las aclaraciones anteriores, sólo resta añadir que la regulación de la modalidad asistémica A3 contenida en el capítulo 3 del Título 6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se limita a adaptar a la casuística concreta expuesta en este capítulo (y en especial en el anterior epígrafe 3.4) la normativa general de las contribuciones especiales del TRLHL, efectuando cuando procede las pertinentes remisiones a la misma.

### 2.3.6. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A3

Todos los ámbitos de gestión asistemática A3 aparecen expresamente delimitados en el plano P3 (y en la BDG-17) del presente Plan General, cada uno identificado mediante el correspondiente código. La única determinación que expresamente establece este PGO sobre cada ámbito de gestión A3 es justamente la asignación de tal modalidad asistemática, la cual se recoge en el campo *Modalidad* de la BDG-17. La regulación del procedimiento para la gestión de estos ámbitos se contiene en el capítulo 3 del Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. De otra parte, en la descripción de la ordenación pormenorizada de cada una de las Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH), contenida en el volumen 2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, se relacionan los ámbitos A3 delimitados y se justifican los objetivos a los que obedecen así como su procedencia.

Los recintos de actuación asociados a cada ámbito de gestión A3 (sean de obtención o de urbanización) se recogen debidamente identificados en las BDG-19 y BDG-20. Respecto de cada uno de ellos, en los campos *Ámbito de Gestión*, se señala el código del ámbito de gestión A3 al cual se adscriben, a fin de evitar adscribir erróneamente a un ámbito A3 actuaciones de obtención de suelo o de urbanización que corresponden a otras modalidades aunque sus recintos se encuentren en el interior de aquél (toda vez que dichos recintos tendrán en el campo citado el código del ámbito de gestión, distinto del A3, al cual se asocian).

Toda vez que las actuaciones de la gestión asistemática no se programan expresamente, este PGO no establece la determinación urbanística *Quinquenio* y, consiguientemente, en tal campo de las BDG-19 y 20 consta el valor *No Procede*. Tal como se ha expuesto, la gestión asistemática A3 se encomienda al Ayuntamiento de La Laguna y por tanto en el campo *Agente* de las BDG-19 y 20 consta siempre el valor *Ayuntamiento*. Por último, en el campo *Coste económico* de las citadas BDG se indica la cuantía estimado de los costes que corresponden al Ayuntamiento (10%), tanto de obtención de suelo (en la BDG-19) como de urbanización (en la BDG-20).

Como anexo al capítulo 3 Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, se acompaña una tabla en la que se recoge la relación de ámbitos de gestión A3 delimitados por el PGO así como las determinaciones urbanísticas establecidas sobre éstos.

## **2.4. Modalidad asistemática A4**

### 2.4.1. Características de la modalidad asistemática A4

La modalidad asistemática A4 comprende las actuaciones en suelo urbano consolidado y suelo rústico de obtención de terrenos calificados como dotaciones públicas (espacios libres y equipamientos, pero no viarios) y la posterior ejecución material directa por la Administración competente. La diferencia fundamental con la modalidad A2, con la que guarda muchas similitudes, es que la obtención del suelo va a cargo del aprovechamiento del suelo urbanizable sectorizado. En concreto, el propietario de los terrenos calificados a publicar recibe, en pago por los mismos, parcelas urbanizadas en unidades de actuación del SUS que forman parte de la cesión de los propietarios al Ayuntamiento por los propietarios de esos terrenos de gestión sistemática. El aprovechamiento final de la parcela o parcelas adjudicadas al propietario de los terrenos a publicar es, expresado en *udas*, equivalente al justiprecio si el mecanismo de adquisición hubiera sido la expropiación. La obtención de los ámbitos A4 se lleva a cabo mediante el instrumento legal de la *ocupación directa*, regulado en los artículos 150 y 151 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RG2004).



Conviene hacer notar que la ocupación directa de terrenos en suelo urbano consolidado implica atribuir su obtención a las plusvalías asignadas por el PGO a otra categoría de suelo. Esta posibilidad, permitida expresamente por la legislación canaria, supone una llamativa innovación en la medida en que quiebra la tradicional "barrera" entre los distintos regímenes jurídico-urbanísticos de la propiedad inmueble. No se conoce, a la formulación de este PGO, que otros planes generales hayan previsto la obtención de terrenos dotacionales en suelo urbano mediante este mecanismo. En todo caso, para articularlo es necesario considerar la cuantía total de los aprovechamientos correspondientes a los terrenos a obtener en el cálculo del aprovechamiento conjunto de las *áreas de reparto*<sup>22</sup>, dado que parte del aprovechamiento final de las mismas ha de destinarse a la adquisición de los ámbitos A4.

Este aprovechamiento destinado a los ámbitos A4 debe detraerse del 10% del aprovechamiento final de cada área de reparto que corresponde al Ayuntamiento. Si no fuera así<sup>23</sup>, no sólo disminuiría la cuantía total del aprovechamiento final de la correspondiente área de reparto, sino que el aprovechamiento de los propietarios no alcanzaría el 90% del total, que es el derecho que tienen reconocido legalmente. Esta conclusión resulta razonable porque hace equivalentes desde la óptica del Ayuntamiento la ocupación directa y la expropiación: en ambos casos la obtención se hace con cargo a los fondos municipales, sean monetarios o suelo urbanizado incorporado (o a incorporar) al patrimonio municipal. De otra parte, destinar parte de la cesión municipal del aprovechamiento A1 a la obtención de terrenos con destino dotacional es un modo plenamente congruente de concretar la "participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas".

Como consecuencia obvia, los ámbitos A4 deben asignarse a áreas de reparto en las que haya suficiente aprovechamiento municipal para "pagar" su adquisición. Con esta condición, a la vista de las cuantías de los aprovechamientos en cada una de las cuatro áreas de reparto delimitadas por este PGO, la adquisición de cada ámbito A4 se ha asignado al área de reparto de suelo urbanizable sectorizado de la vertiente en que se localice, debido a que las cuantías del aprovechamiento municipal en las áreas de reparto de los suelos urbanos no consolidados son mucho más ajustadas.

Además de las limitaciones derivadas de la disponibilidad de aprovechamiento municipal para la adquisición de los ámbitos A4, hay que tener en cuenta que el valor legal de los suelos urbanos consolidados es varias veces mayor que el de los no consolidados y urbanizables sectorizados, lo que significa que la cuantía en unidades de aprovechamiento a que tiene derecho un propietario de SUC afectado por ocupación directa es significativamente mayor que la que corresponde a una superficie equivalente cualquiera de las otras dos categorías. En otras palabras, que la obtención de suelos urbanos mediante la ocupación directa implica disminuciones relevantes en la cuantía total del aprovechamiento municipal.

Las consideraciones anteriores han aconsejado recurrir a esta modalidad moderadamente. Pero también contribuye a este criterio de empleo limitado de la ocupación directa, la complejidad de gestión y el más que probable rechazo de los afectados a recibir el valor de sus terrenos en suelos distintos, si bien para evitar este último inconveniente este PGO establece una regulación normativa de los procedimientos de esta modalidad de gestión que contempla distintas alternativas que podrán flexibilizar su aplicación en la práctica.

<sup>22</sup>Véase subcapítulo 4.2 del documento A9 de la Memoria de Ordenación Estructural.

<sup>23</sup>En el caso de que el aprovechamiento correspondiente a los A4 se detrajera del total de cada área de reparto y, hecha la diferencia, se calculara el aprovechamiento medio que constituye la cuantía del derecho de los propietarios de la misma.

#### 2.4.2. Situaciones urbanísticas en las que el Plan General asigna la modalidad A4

En coherencia con lo expuesto en el epígrafe anterior, este PGO prevé llevar a cabo mediante la modalidad A4 las actuaciones de gestión identificadas en la letra c) del epígrafe 2.2.2; es decir, las de obtención de terrenos con calificación pública de espacio libre o equipamiento situados en áreas urbanas con alto grado de consolidación por la urbanización y la edificación, siempre que no haya sido posible asignar su obtención mediante convenio (modalidades A7 y A8), así como las obras de ejecución sobre tales terrenos.

En consecuencia, la modalidad A4 se reserva para la obtención de suelos (y consiguiente ejecución directa por el Ayuntamiento) que tradicionalmente se prevén mediante expropiación, como opción preferente sobre ésta, pero también de empleo restringido. Téngase en cuenta, en todo caso, que unos terrenos asignados a la modalidad A4 pueden pasar a ser de expropiación en caso de incumplimiento de las obligaciones de la Administración.

#### 2.4.3. Ámbitos de gestión y recintos de actuación A4

El PGO delimita expresamente en el plano P3 (y en la BDG-17) todos los ámbitos cuya gestión establece que ha de llevarse a cabo mediante la presente modalidad asistemática A4. Cada ámbito de gestión A4 comprende la superficie exacta de todos los terrenos sometidos a la actuación unitaria que ha de realizar de forma unitaria el Ayuntamiento. Por tanto, el perímetro de cualquier ámbito de gestión A4 coincide con el perímetro del o de los polígonos resultantes de la superposición de los recintos de actuación adscritos a esta modalidad. En concreto, caben las siguientes situaciones en cuanto a la relación entre un ámbito de gestión A4 y los recintos de actuación asociados:

- Que la actuación programada comprenda la obtención pública de un terreno por ocupación directa y la subsiguiente urbanización de la totalidad del mismo por ejecución directa del Ayuntamiento. En este caso, el ámbito A4 coincidirá con los recintos de obtención y de urbanización, que a su vez coincidirán entre sí.
- Que la actuación programada comprenda la obtención de terrenos para completar otros ya públicos y la subsiguiente urbanización del conjunto. En este caso, el ámbito A4 coincidirá con el recinto de urbanización y ambos incluirán en su interior el (o los) recintos de obtención de suelo. La situación inversa (que el recinto de obtención sea mayor e incluya el de urbanización) no puede darse.

Como la modalidad A4 coincide con la A2 en lo relativo a la ejecución (directa por la Administración Pública que en la A4 es siempre el Ayuntamiento) no cabe la tercera situación relacionada en el epígrafe 2.3: cuando la actuación programada comprenda sólo la urbanización de terrenos, toda vez que éstos son ya de dominio público a la entrada en vigor del PGO, este Plan delimita un ámbito A2 (no A4).

#### 2.4.4. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A4

En la tabla de la BDG-17, aparte del *código* y la *modalidad*, la única determinación urbanística que este PGO establece sobre cada ámbito de gestión A4 es la cuantía del *Aprovechamiento de derecho* expresada en *udas* y determinada de acuerdo a los criterios de valoración de este PGO, tal como se exponen en el capítulo 5 del documento A9 de la Memoria de Ordenación Estructural. En el campo *Ámbito de gestión vinculado* siempre consta el valor *No Procede*, porque este PGO no adscribe expresamente los ámbitos de gestión A4 a ninguna concreta unidad de actuación S2. Tal como regula el artículo 151 RG2004, la concreción de la unidad de actuación será establecida por el Ayuntamiento con el acuerdo de aprobación inicial del procedimiento para proceder a la ocupación directa.

De otra parte, en las tablas de las BDG-19 y BDG-20 se establecen las siguientes determinaciones urbanísticas respecto de los recintos de obtención y de urbanización adscritos a la modalidad de gestión A4:

- a) *Ámbito de gestión*: donde se recoge el ámbito de gestión A4 al cual se adscribe el correspondiente recinto de actuación.
- b) *Agente*: donde se establece el agente urbanístico al cual se asigna la actuación que, en todos los recintos de actuación asociados a la modalidad A4 es el Ayuntamiento.
- c) *Quinquenio*: donde se indica el quinquenio de programación del PGO durante el cual debe llevarse a cabo la correspondiente actuación.
- d) *Coste económico*: esta determinación, sin carácter vinculante, expresa la cuantía estimada de los costes de ejecución material de la actuación correspondiente que corresponden al Ayuntamiento. En la BDG-191 en este campo siempre consta el valor *No Procede*, dado que la obtención de los ámbitos A4 no tiene coste directo al sufragarse mediante parcelas provenientes del aprovechamiento municipal.

Como anexo al capítulo 4 del Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, se acompaña una tabla en la que se recogen las determinaciones urbanísticas establecidas por este PGO sobre los ámbitos de gestión A4. La regulación del procedimiento para la gestión de estos ámbitos se contiene en el capítulo 4 del Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. De otra parte, en la descripción de la ordenación pormenorizada de cada una de las Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH), contenida en el volumen 2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, se relacionan los ámbitos A4 delimitados y se justifican los objetivos a los que obedecen así como su procedencia.

## 2.5. Modalidad asistemática A5

### 2.5.1. Problemática urbanística y objetivos de gestión

El desarrollo y crecimiento de muchos de los núcleos urbanos de La Laguna, normalmente de los de más marcado origen rural, se ha basado en la construcción en los bordes de la escasa red viaria preexistente, caminos o carreteras. De este modo, se han formado grandes "manzanas", de dimensiones mucho mayores que las propias de las tramas urbanas, que en su perímetro aparecen ocupadas por edificios mientras que el interior sigue dedicado a usos agrarios o en estado de abandono (expectante). Estos grandes recintos "interiores", que en el PIOT se denominan áreas urbanas interiores (artículo 2.3.9.1.3), son las que prioritariamente deben clasificarse para que se incorporen a la trama urbana del correspondiente núcleo, con la finalidad de albergar las necesidades de crecimiento de éste contribuyendo además a su compactación y articulación. Este criterio del planeamiento insular (y también de las Directrices de Ordenación General) es asumido por este Plan General, de modo que la mayoría de las áreas nuevas se localizan en el interior de los núcleos urbanos.

Salvo excepciones puntuales, la mayoría de estas áreas nuevas interiores que se conforman como *unidades de actuación* (gestión sistemática), requieren la definición de una trama urbana (manzanas y calles) de nueva implantación que debe necesariamente conectar a los viarios ya existentes en el núcleo. Ahora bien, estos viarios existentes, con un suficiente nivel de urbanización, dotan del carácter de suelo urbano consolidado a las parcelas que dan frente a los mismos. Ello que implica que los tramos de conexión de las calles interiores de nuevo trazado que ocupan la franja definida entre la alineación del viario preexistente al cual conectan y el límite entre el suelo urbano consolidado y la nueva área, han de tener jurídicamente la categorización urbanística de suelo urbano consolidado.

La anterior conclusión, derivada del texto legal y avalada en numerosos casos por la jurisprudencia, impide que tales pequeños tramos de conexión de los viarios de nuevo trazado con los preexistentes, se incluyan dentro de las unidades de actuación sistemáticas que son los ámbitos para llevar a cabo la gestión de las áreas de nueva urbanización. Ciertamente, el PGO ha de calificarlos como viarios públicos (pues es la única opción para poder incorporar las áreas nuevas interiores al núcleo urbano) y, por tanto, establecer las pertinentes determinaciones de gestión para que los mismos pasen a dominio público y se urbanicen. Sin embargo, tales determinaciones no pueden adscribirse a modalidades sistemáticas sino que habrán de considerarse actuaciones asistemáticas. Ahora bien, por mucho que para resolver la obtención de suelo y urbanización de estos tramos se recurran a mecanismos de gestión asistemática (que son los que se conforman en este PGO como la presente modalidad A5), es evidente que éstos han de guardar una estrecha relación con la gestión sistemática de la unidad de actuación a la cual se vinculan.

### 2.5.2. Ámbitos de gestión asistemática A5 y criterios de delimitación

Obviamente, el ámbito de gestión A5 ha de coincidir exactamente con la extensión de suelo urbano consolidado (o eventualmente de suelo rústico de asentamiento rural) que se califica como viario público y que corresponderá al tramo final (el de conexión con un viario preexistente) de alguna de las calles que definen la trama urbana del área nueva interior (unidad de actuación). Todo ámbito A5, además, es exactamente coincidente con su recinto de obtención de suelo. Sin embargo, el recinto de urbanización es mucho más amplio ya que la ejecución material de un ámbito A5 forma parte de la urbanización conjunta de la unidad de actuación a la cual se vincula. En consecuencia, el PGO delimita expresamente en el plano P3 (y en la BDG-17) todos los ámbitos cuya gestión establece que ha de llevarse a cabo mediante la presente modalidad asistemática A5. De otra parte, también en el plano P3 (y en la BDG-19) se delimitan los recintos de obtención de suelo coincidentes con cada ámbito A5. Los ámbitos de gestión A5 no cuentan con recintos propios de urbanización, ya que a estos efectos forman parte del recinto de urbanización único de la unidad de actuación a la cual se vinculan y no se delimitan expresamente como recintos de urbanización.

Para describir los criterios seguidos en el PGO para la delimitación de los ámbitos A5 han de abordarse distintas cuestiones. La primera se refiere a la localización de las conexiones. En un planteamiento teórico habría de responderse que en los lugares más adecuados para la mejor configuración de la trama urbana de cada área nueva. Ahora bien, lo cierto es que el proceso metodológico ha sido casi el inverso; es decir, el diseño de la trama urbana de las áreas nuevas ha venido condicionado por la ubicación de los espacios vacantes con frente a viarios existentes, ya que en ellos debían producirse las conexiones. Ha de tenerse en cuenta que, por lo general, el grado de colmatación edificatoria de los viarios perimetrales de las áreas nuevas es muy alto, lo que significa que apenas hay parcelas vacantes que puedan ser ocupadas por los tramos de conexión. La escasez de estos espacios libres de edificio, a su vez, ha obligado a que la mayoría de las áreas nuevas tengan menos conexiones hacia la trama consolidada del núcleo de la que, en otras circunstancias, se habría previsto. Por tanto el primer y fundamental criterio del PGO en la delimitación de los ámbitos A5 ha sido seleccionar los espacios vacantes al borde los viarios preexistentes. En los pocos supuestos en que había más de los necesarios para resolver las conexiones de la unidad de actuación, se ha optado siempre por aquéllos cuya localización era más idónea para la configuración de la trama interior. Por el contrario, sólo se han establecido ámbitos A5 sobre suelos edificados cuando era la única solución posible para lograr conexiones imprescindibles del área nueva con el resto del núcleo. En tales casos, además, se ha procurado que los inmuebles existentes fueran de la menor dimensión posible, a fin de minimizar la afección. En conclusión, importa insistir que este criterio ha primado destacadamente en el diseño de la trama urbana del área nueva, obligando en muchas de ellas a renunciar a soluciones de mayor calidad urbanística.

La segunda cuestión tiene que ver con el "ancho" de los ámbitos A5. En principio, la respuesta habría de ser que dicho ancho debería ser el de la sección transversal del viario del área nueva. Ahora bien, este criterio general "teórico", se ha matizado en la práctica atendiendo a las características geométricas de las parcelas de suelo urbano consolidado que habrían de incluirse en el ámbito A5, incorporando el objetivo añadido que la parte de éstas que quedara fuera del mismo tuviera dimensiones y forma adecuadas para ser edificables según las condiciones establecidas por el PGO. Así, se han dado las siguientes situaciones:

- a) Si la sección transversal del viario de conexión ocupaba casi todo el ancho de una parcela en SUC, dejando tan sólo una estrecha franja lateral poco adecuada para ser edificada, se ha ampliado aquélla en el tramo de conexión para incluir la totalidad de la parcela en el ámbito de gestión A5. Idéntico criterio se ha seguido, con mayor motivo, si el viario afectaba la mayor parte del ancho de una edificación existente.
- b) Si la sección transversal del viario de conexión ocupaba sólo una estrecha franja lateral de una parcela en SUC, se ha excluido dicha parcela del ámbito A5 mediante el consiguiente estrechamiento de la sección transversal viaria, siempre que ello fuera compatible con los requisitos mínimos de funcionalidad viaria. Este criterio se ha aplicado especialmente cuando esa estrecha franja lateral de la parcela estaba ocupado por una edificación existente.
- c) Una combinación de ambos criterios se ha aplicado cuando ha sido necesario conectar una calle del área nueva a través de los retranqueos libres de edificación de dos parcelas edificadas.

La tercera y última cuestión en cuanto a los criterios de este PGO en la delimitación de los ámbitos A5 tiene se refiere al "fondo" de los mismos. Obviamente, la dimensión de éste es la de la franja de suelo urbano consolidado al borde la calle existente y su delimitación responde a los criterios generales de categorización del suelo urbano consolidado que se justifican en el capítulo 4 del documento A2 de la Memoria de Ordenación Estructural.

### 2.5.3. Esquema básico de gestión en la modalidad A5

La finalidad de la delimitación de los ámbitos de gestión asistemática A5 es, como ya se ha dicho, posibilitar la conexión de las áreas nuevas interiores de los núcleos urbanos a la red viaria existente de éstos. Para ello, se ha entendido que, de acuerdo con el marco legal lo procedente es que tanto la obtención pública del suelo como la urbanización del mismo sea a cargo de la correspondiente unidad de actuación a la cual se vincula cada ámbito A5.

La ejecución de las actuaciones de gestión de un ámbito A5 se enmarcan en el sistema de ejecución de la correspondiente unidad de actuación. Así, en el proyecto de urbanización que formule el promotor de la unidad de actuación, se incluirán las actuaciones sobre los ámbitos A5 vinculados, con indicación de los costes de adquisición de los terrenos (como parte integrante de los costes de urbanización). Aprobado el proyecto de urbanización, el promotor podrá instar al Ayuntamiento de La Laguna el inicio del procedimiento de expropiación del ámbito A5, cuyo justiprecio habrá de ser abonado a su cargo<sup>24</sup>. No obstante, el promotor podrá también alcanzar libremente cualesquiera acuerdos con los propietarios de los ámbitos A5 necesarios que garanticen la urbanización completa de la unidad de actuación. Una vez culminadas las obras de urbanización, los ámbitos A5, en virtud de su calificación pública, pasarán mediante cesión gratuita al Ayuntamiento, integrados en el resto de los viarios de la unidad de actuación.

<sup>24</sup>Los costes de cada ámbito A5, tanto de adquisición del suelo como de urbanización, han sido estimados en los cálculos para determinar los aprovechamientos de las correspondientes unidades de actuación.

Si bien es previsible que en la mayoría de los casos el promotor de la unidad de actuación no inste la expropiación porque pueda resolver de forma privada la disponibilidad de los ámbitos A5 necesarios<sup>25</sup>, ha de considerarse la posibilidad de que transcurra el plazo legal máximo (tres años, según el artículo 163 TRLOTENC) sin que se haya iniciado el expediente de expropiación, en cuyo caso el propietario del ámbito A3 tiene el derecho de instar al Ayuntamiento para que ésta se produzca. En tal supuesto, lo procedente sería que el justiprecio fuera abonado por los promotores de la unidad de actuación, pero no cabe tal opción si, como sería lo normal, éstos no han iniciado la gestión sistemática. Este Plan General, ante tales situaciones, regula dos soluciones para la obtención pública del ámbito A5:

- a) Si no se hubiera agotado el plazo para el inicio de la gestión sistemática de la unidad de actuación, el Ayuntamiento expropiará directamente el ámbito A5. El justiprecio deberá ser abonado por el promotor de la unidad de actuación a la aprobación del proyecto de urbanización.
- b) Si se hubiera agotado el plazo para el inicio de la gestión sistemática de la unidad de actuación, el Ayuntamiento instará a los propietarios de la misma para que presenten el proyecto de urbanización en el cual se contemple la adquisición del ámbito A5. Aprobado el proyecto de urbanización, se iniciará el expediente de expropiación. Si transcurrido el plazo que se les hubiere concedido los propietarios de la unidad de actuación no presentan el proyecto de urbanización, el Ayuntamiento obtendrá el ámbito A5 mediante ocupación directa, señalando la cuantía del aprovechamiento que debe ser asignado al propietario en parcelas lucrativas de la unidad de actuación. Simultáneamente, iniciará el procedimiento para la ejecución subsidiaria de la unidad de actuación.

Conviene aclarar que el recurso como mecanismo subsidiario a la ocupación directa para la obtención de un ámbito A5 no tiene en este caso el mismo alcance que en los ámbitos A4. En los A4, como ya se ha explicado, el valor económico de los mismos opera como una reducción global del aprovechamiento urbanístico de cada categoría de suelo (urbano no consolidado y urbanizable sectorizado) y, consiguientemente, reduce conjuntamente la cuantía del aprovechamiento de derecho de todos los propietarios de esos ámbitos sistemáticos. En cambio, el coste económico de obtención y urbanización de los A5 ha sido considerado en la determinación del aprovechamiento de derecho de cada una de las unidades de actuación a las que se vinculan, razón por la cual la asignación del coste de adquisición de dichos ámbitos A5 no implica ninguna reducción del aprovechamiento. Tal es el argumento que justifica que, en caso de no producirse la expropiación a instancias de los propietarios de la unidad de actuación, el Ayuntamiento recurra a la ocupación directa.

#### 2.5.4. Procedencia y efectos jurídicos de la modalidad de gestión A5

Tradicionalmente ha sido una cuestión pacífica en la normativa urbanística española que, si la integración de una unidad de actuación con el resto de la red viaria de la ciudad exigía la urbanización de terrenos exteriores, los propietarios de aquélla tienen el deber de sufragar los costes de dichas obras y, en su caso, de ejecutarlas. Dicha obligación, que se recogía en los artículos 63 y 66 del Reglamento de Gestión Urbanística Estatal desde el año 1978, aparece a nivel legal, y dentro del régimen de deberes a afrontar por los propietarios en el artículo 18.3 de la LRSV98 que establecía el deber de éstos de “costear y en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación ...”

<sup>25</sup>En muchos casos, además, el ámbito A5 es la parte en suelo urbano consolidado de una parcela catastral cuya restante superficie está dentro de la unidad de actuación, por lo cual el propietario tiene ya la condición de promotor de la misma, lo que simplifica significativamente la gestión.



La normativa canaria sobre el territorio establece, en el mismo sentido, en el artículo 71.3.g) TRLOTENC la obligación de los propietarios de suelo urbanizable ordenado de "costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones". Y ya a nivel reglamentario, en el artículo 39.3 RGC aparece como uno de los costes de las obras de urbanización a las que deben hacer frente los propietarios de la unidad "la ejecución de los servicios urbanísticos en infraestructuras previstos y exteriores a la unidad." Por tanto, resulta incuestionable que el coste de urbanización de terrenos exteriores a la unidad de actuación, siempre que se requiera para conectarla a las redes generales, debe ser asumido por los propietarios de la misma.

Sin embargo, una cuestión algo menos clara es si esa obligación de asumir el coste de urbanización de terrenos exteriores a una unidad incluye también el de la adquisición de esos terrenos, pudiéndose encontrar pronunciamientos jurisprudenciales de diferente signo. En ocasiones, a partir de la literalidad de los preceptos señalados, se llegaba a negar que tal obligación recayera sobre los propietarios de la unidad; que no estuviera exigido expresamente llevaba a concluir que la adquisición de esos terrenos exteriores debía ser asumido por la administración a través de la oportuna expropiación mediante una actuación urbanística aislada. Sin embargo, en otras ocasiones, la jurisprudencia se pronunció en el sentido contrario, entendiendo que el deber de urbanizar y ceder lo urbanizado abarcaba también a esos terrenos exteriores y necesarios para la integración de la unidad, por lo que obligaba a los propietarios a asumir el coste de obtención de los terrenos que habían de urbanizar y ceder. En Canarias, a este respecto, destaca la Sentencia del TSJ de la Sala de Santa Cruz de Tenerife de 15 de marzo de 1999, la cual establece en su Fundamento Jurídico Sexto que "los viales de significado local no se contraen a los que cumplen la función de accesibilidad interior del polígono o unidad sino también a los que suponen una interconexión con la red viaria urbana que debe entenderse como una malla continua", concluyendo que no había desproporción alguna en la obligación impuesta a los propietarios de ceder terrenos destinados a viales, a pesar de que fueran exteriores a la unidad. A pesar de ello, el asunto no dejaba de necesitar análisis jurisprudenciales específicos ante cada caso concreto.

El debate ha quedado en gran medida resuelto con la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 2007, y más aún con el Texto Refundido de la misma del año 2008. El artículo 16 del TRLS08 es el encargado de establecer los deberes que recaen sobre los promotores de las actuaciones de transformación urbanística. Así, en la letra c) de dicho artículo se establece también como obligación (ahora de los promotores de la actuación de transformación urbanística) la de "costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas ..." Pero es en la letra d) del mismo donde se introduce, como novedad, la obligación de "entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública." Como ha destacado la doctrina, el cambio de denominación del TRLS08 respecto a la tradicional obligación de "ceder obligatoria y gratuitamente" a esta nueva de "entregar" se debe a un intento de deshacer el malentendido de que esa entrega de terrenos a la administración no es nunca "gratuita" sino más bien una contraprestación a la facultad de edificar.

Así pues, esa obligación de entrega (que incluye los suelos correspondientes) se extiende por el artículo 16.d) no sólo a las obras de urbanización previstas en el interior de la actuación, sino también a las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, que, por definición son exteriores a la unidad. El modo en que se posibilita dicha entrega de



los terrenos (que, evidentemente, han de ser antes adquiridos por los promotores de la urbanización), ha quedado claro con la introducción por parte del TRLS08 de un nuevo segundo párrafo al artículo 29.2 (antiguo artículo 28 LS07) que establece que la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y servicios correspondientes que conlleva la aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística "se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios". Además, el nuevo número 4 del artículo 29 TRLS08 establece que "tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas".

Como es sabido, la dirección y control de la gestión urbanística es siempre una actividad pública. Sin embargo, la normativa española permite la actuación de los privados en dicha gestión, pero siempre entendiéndose que asumen dicha función por encargo de la administración, y bajo su supervisión<sup>26</sup>. Por lo tanto, aquellos privados que se encuentren desarrollando la unidad de actuación tendrán el carácter de beneficiarios de las posibles expropiaciones que se establezcan con objeto de cumplir la ordenación que les atañe. En consecuencia, puede afirmarse que el necesario precepto legal que les otorga su carácter de beneficiario en la expropiación de los terrenos exteriores a la unidad, pero necesarios para su correcta conexión con el resto de la ciudad, es el ya citado 29.4 TRLS08.

El significado de ser beneficiario de una expropiación viene definido con detalle por el artículo 5 del Reglamento de Expropiación Forzosa, que, en lo que ahora importa, establece, entre otras facultades y obligaciones tres principales: solicitar de la administración la iniciación del expediente de expropiación, pagar la cantidad establecida como justiprecio y adquirir los bienes expropiados (aunque después los deberá entregar a la administración, como se ha dicho). De acuerdo a la base legal descrita, se ha desarrollado la normativa reguladora del procedimiento de esta modalidad de gestión asistemática A5, estableciendo que será con la aprobación del proyecto de urbanización (que deberá contener la relación de bienes y propietarios afectados) cómo se dará inicio a las operaciones expropiatorias.

#### 2.5.5. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A5

En la tabla de la BDG-171, aparte del *código* y la *modalidad*, la única determinación urbanística que este PGO establece sobre cada ámbito de gestión A5 es la cuantía del *Aprovechamiento de derecho* expresada en *udas* y determinada de acuerdo a los criterios de valoración de este PGO, tal como se exponen en el capítulo 5 del documento A9 de la Memoria de Ordenación Estructural. En el campo *Ámbito de gestión vinculado* se hace constar el código de la unidad de actuación (de modalidad sistemática S2) a la cual se adscribe la publicación y ejecución del correspondiente ámbito A5.

De otra parte, en la tabla de la BDG-191 se establecen las siguientes determinaciones urbanísticas respecto de los recintos de obtención adscritos a la modalidad de gestión A5:

- a) *Ámbito de gestión*: donde se recoge el ámbito de gestión A5 al cual se adscribe la publicación del correspondiente recinto de obtención.

<sup>26</sup>En este sentido procede citar el Fundamento Jurídico 14.c) de la STC 61/1997 que establece que "la dirección y control de la ejecución es siempre una actividad pública, dado que la transformación del suelo a través de la urbanización se configura como una obra pública, sin perjuicio de que, como establece el artículo 4.2 dicha gestión pueda ser asumida directamente por la propia administración o encomendada a la iniciativa privada o a entidades mixtas".



- b) *Agente*: donde se establece el agente urbanístico al cual se asigna la obtención que es el Ayuntamiento cuando está vinculado a una unidad de actuación a ejecutar mediante cooperación y los propietarios de ésta (*Privado*) en los restantes casos.
- c) *Quinquenio*: donde se indica el quinquenio de programación del PGO durante el cual debe llevarse a cabo la correspondiente obtención de suelo.
- d) *Coste económico*: esta determinación, sin carácter vinculante, expresa la cuantía estimada del justiprecio.

En la BDG-201 (*Ejecución*) no figuran recintos vinculados a la modalidad asistemática A5 puesto que, como ya se ha justificado, este PGO no los delimita, toda vez que han de entenderse incluidos como parte de la urbanización integral de las correspondiente unidad de actuación a la cual se asocian.

Como anexo al capítulo 5 del Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, se acompaña una tabla en la que se recogen las determinaciones urbanísticas establecidas por este PGO sobre los ámbitos de gestión A5. La regulación del procedimiento para la gestión de estos ámbitos se contiene en el capítulo 5 del Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. De otra parte, en la descripción de la ordenación pormenorizada de cada una de las Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH), contenida en el volumen 2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, se relacionan los ámbitos A5 delimitados y se justifican los objetivos a los que obedecen así como su procedencia.

## 2.6. Modalidad asistemática A6

### 2.6.1. Problemática urbanística

Son abundantes en el municipio de La Laguna conjuntos de parcelas, mayoritariamente ocupadas por edificaciones unifamiliares, con frente a un tramo viario de muy escasa sección transversal, deficiente nivel de servicio y con frecuencia de titularidad privada. Estos "conjuntos de vivienda" suelen tener su origen en parcelas (suertes) alargadas con frente a un viario público existente en las cuales se ha reservado un estrecho paso (bien en uno de los linderos laterales o bien, si el ancho de la parcela lo permite, en el eje de la misma) que ha servido para dividir transversalmente la suerte en lotes individuales, los cuales se han ido edificando progresivamente, sin apenas intervención urbanizadora sobre el viario que les da el acceso.

La situación descrita corresponde al caso relativamente "ordenado", cuando la "finca matriz" es de forma sensiblemente regular y dimensiones aceptables para que los lotes resultantes sean parcelas unifamiliares adecuadas a las condiciones habituales de estas tipologías (adosadas, pareadas o aisladas) en el mercado inmobiliario. Hay, sin embargo, otros supuestos de mayor complejidad y "desorden", entre los que destacan las subdivisiones sucesivas de una parcela original hacia el fondo de la misma, a medida que se requiere (con frecuencia por motivos familiares) construir nuevas viviendas. En estos casos es casi imposible definir el espacio de acceso hacia las parcelas interiores, muchas veces carente de continuidad.

Las características definitorias de estos conjuntos son, en todo caso, las siguientes:

- a) Todos los lotes individuales tienen acceso y servicios por un mismo elemento viario, y este elemento viario da servicio sólo a dicho conjunto de parcelas/viviendas.
- b) El elemento viario al cual se vinculan todos los lotes individuales no alcanza las condiciones legales para que aquéllos tengan la consideración de solares. En consecuencia, no es admisible la autorización de actos de ejecución en ninguno de ellos.



- c) El grado de colmatación constructiva de cada uno de estos conjuntos es bastante elevado (siempre más de la mitad de los lotes individuales existentes y más de la mitad de la superficie total de éstos, cuentan con edificaciones).

Estos conjuntos de parcelas se distribuyen por todo el municipio, en especial en los núcleos donde predominan los procesos de ocupación rural (al margen de los mecanismos de gestión urbanística). El PGO-2004, en muchos casos, los categoriza como suelo urbano consolidado, definiendo como viario público el elemento que da acceso a los lotes individuales, regulando las condiciones edificatorias por referencia a "zonas" de tipo genérico y sin prever ninguna modalidad de gestión. Estas determinaciones implican los siguientes efectos:

- a) Cuando, como es frecuente, el viario de acceso no es de dominio público, se está imponiendo al Ayuntamiento la obligación de expropiarlo, incluyendo eventualmente las ampliaciones de la sección transversal establecidas en el PGO.
- b) En tanto las parcelas no cuentan con la condición de solar, la edificación de vacantes exige que sus propietarios urbanicen su frente hasta la conexión con el viario principal. En la práctica estas obras son a menudo inviables para un particular.
- c) Como consecuencia de lo anterior, la dinámica real de estos conjuntos de parcelas se desarrolla según dos posibilidades, ambas poco beneficiosas para la ordenación urbanística y los intereses públicos: práctica paralización de los actos de ejecución que propicia las infracciones legales, o bien la actuación municipal asumiendo con fondos públicos cargas que son obligaciones de los propietarios del suelo.
- d) De otra parte, aún resolviéndose las exigencias de urbanización, las condiciones edificatorias "genéricas" no suelen resolver las diversas problemáticas específicas, ya que no han sido establecidas atendiendo a la parcelación concreta de cada caso.

#### 2.6.2. Criterios para la consideración de estos ámbitos como suelo urbano consolidado

En muchas de las situaciones descritas en el epígrafe anterior, una interpretación rigurosa de los criterios legales llevaría a categorizarlas como suelo urbano no consolidado. Ahora bien, dicha categorización obligaría a delimitar para cada uno de estos conjunto de parcelas la pertinente unidad de actuación (gestión sistemática), lo que conlleva los siguientes efectos que se traducen en la inviabilidad práctica de su ejecución:

- a) Obligación de que los propietarios actuales se constituyan en Junta de Compensación<sup>27</sup> y se sometan al preceptivo procedimiento de equidistribución de costes y beneficios<sup>28</sup> y de ejecución material de las obras de urbanización, algo excesivamente complejo en dichas situaciones. Previsiblemente, en la práctica totalidad de los casos, los propietarios no actuarían, lo que obligaría al Ayuntamiento a actuar subsidiariamente, lo que tampoco es asumible desde el interés público y máxime en el actual estado financiero municipal.
- b) Necesidad de calificar suelo con destino dotacional público (espacios libres y equipamientos) por exigencia del artículo 36 TRLOTENC, lo cual, además de no conveniente en la mayoría de los casos desde criterios de ordenación urbanística, es casi siempre imposible en el interior del perímetro, lo que obligaría al absurdo de ampliar su extensión sólo para calificar tales usos públicos.

<sup>27</sup>Salvo que a tales unidades de actuación se les asignara un sistema de ejecución pública, lo cual no se justifica de acuerdo a los criterios del PGO pues implicaría que el Ayuntamiento actuara para suplir el incumplimiento, en su día, de las obligaciones de los propietarios privados.

<sup>28</sup> La equidistribución, casi siempre, habría de ser económica.



Esta interpretación rigurosa de la Ley no es de hecho la que se hace en la mayoría de los planes generales tinerfeños ante estas situaciones. Toda vez que los mismos han sido aprobados por la COTMAC (incluyendo el PGO-2004 de La Laguna), debe entenderse defendible que cabe considerar estos conjuntos de parcelas como suelo urbano consolidado, en base, probablemente, al artículo 73 TROLOTENC, que contempla como derecho y deber de los propietarios de suelo urbano consolidado el ejecutar la urbanización de los terrenos para que éstos adquieran la condición de solar. Naturalmente, ha de entenderse que el conjunto de parcelas de que se trate cuenta ya, en el momento de su categorización como suelo urbano consolidado, con un cierto grado de urbanización: no cabe urbanizar *ex novo*, sino completar la urbanización (en estos casos, las condiciones de urbanización del elemento viario existente). Sin embargo, la normativa vigente no precisa indicadores objetivables que permitan establecer la frontera, en estos casos, entre terrenos que deban ser categorizados como suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Desde el planteamiento general de viabilizar al máximo los objetivos de la ordenación, teniendo en cuenta la realidad municipal, este Plan General ha asumido los siguientes criterios para categorizar como suelo urbano consolidado un conjunto de parcelas en la situación descrita en el apartado anterior:

- a) Ha de existir un tramo viario que sea de uso público en la actualidad en base al cual se haya generado la división parcelaria y desde el que se acceda a los lotes privados.
- b) Los espacios de accesibilidad existentes no necesariamente han de ser de dominio público en la actualidad<sup>29</sup>(de hecho, en gran cantidad de situaciones reales no lo son, abundando las serventías), pero necesariamente habrán de pasar a titularidad municipal en ejecución del Plan General.
- c) El viario existente tiene que tener un nivel suficiente de servicio respecto del estado exigible (el que se corresponde con la ordenación urbanística del PGO) pues en caso contrario no cabría entender que las obras necesarias tienen por objeto completar la urbanización. Con carácter general, este umbral inferior lo establece este PGO en el 50%, medido en unidades económicas; por tanto, en principio, el coste total de las obras de urbanización necesarias no debe ser mayor del coste total de la urbanización a nuevo. No obstante, dada la casuística singular de estos ámbitos, este criterio general se matiza teniendo en cuenta el grado de consolidación edificatoria, tal como se describe en la siguiente letra f).
- d) Todos los lotes existentes, en la parte de sus superficies que queden dentro del ámbito de gestión asistemática, habrán de tener acceso por el viario existente. Excepcionalmente, siempre con carácter minoritario respecto a la totalidad del ámbito y por motivos de coherencia de la ordenación urbanística, se incluyen dentro del ámbito A6 lotes situados en la parte posterior de otros con frente al viario.
- e) Al menos el 50% del total de parcelas urbanísticas (medido en número y en superficie de suelo) finales que cabe prever que resulten finalmente por aplicación de las condiciones del presente PGO deben estar ocupadas previamente por edificaciones acabadas y en uso.
- f) La suma del valor de reposición de las edificaciones existentes más el de la urbanización existente tiene que ser superior al 50% del valor de reposición a nuevo de las edificaciones posibles y de la urbanización completada (de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente PGO).

<sup>29</sup>El TROLOTENC no exige entre los requisitos del suelo urbano consolidado (artículo 51) que la urbanización existente sea de dominio público, aunque haya de pasar a serlo para que las parcelas adquieran la condición de solar (anexo 1.3.2).

Cuando respecto de uno de estos conjuntos de parcelas/edificaciones no se cumplen todos los requisitos anteriores, no se categorizan como suelo urbano consolidado, pasando a constituirse en ámbitos de gestión sistemática. Cuando sí se verifican, en cambio, se conforman como ámbitos de gestión asistemática, con la finalidad de, a través de esta modalidad, garantizar la adecuada urbanización de los mismos con cargo a las obligaciones legales de los propietarios privados.

### 2.6.3. Situaciones análogas que no se adscriben a esta modalidad de gestión asistemática

En el apartado anterior se ha justificado la procedencia de delimitar un ámbito de gestión asistemática A6 para los conjuntos de parcelas/edificaciones en las situaciones descritas; también se han precisado los requisitos que deben cumplir tales terrenos para justificar su categorización como suelo urbano consolidado ya que, en caso contrario, se han de considerar suelos urbanos no consolidados<sup>30</sup> y, consecuentemente, incluirse en ámbitos de gestión sistemática (unidades de actuación). En todo caso, sea a través de modalidades asistemáticas o sistemáticas, el objetivo de la gestión urbanística es siempre que el viario que estructura y justifica el ámbito sea de titularidad pública y cuente con los niveles de urbanización que se establecen en el PGO; también en ambos casos, todas las actuaciones precisas para alcanzar estos objetivos deben ser sufragadas por los propietarios del ámbito de gestión (sin ningún coste para la administración municipal), toda vez que las mismas quedan incluidas dentro de las obligaciones de los mismos establecidas legalmente.

Ahora bien, hay determinados conjuntos de parcelas/edificaciones que, si bien se encuentran en una situación equivalente a la ya descrita, no se delimitan como un ámbito de gestión asistemática A6 en este Plan General, sino que se califican como piezas con parcelación vinculante (el conjunto pasa a conformarse como una única parcela urbanística) con el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar agrupada. Si bien la descripción y justificación de este uso pormenorizado se recoge en el documento D4 de esta Memoria, conviene resaltar aquí que la diferencia fundamental con la modalidad A6 es que el viario que da acceso a los lotes previos mantendrá la titularidad privada, constituyéndose en un área común de la única parcela urbanística (que contendrá, además, sub-parcelas edificables de naturaleza privativa). En todo caso el objetivo fundamental de alcanzar el nivel suficiente de urbanización (referido ahora a un viario interior privado) se garantiza, si bien no a través de procedimientos de gestión urbanística sino, básicamente, mediante la obligación de constituirse en una "comunidad privada" que en su conjunto ha de ejecutar las obras necesarias así como sufragar a su costa el mantenimiento de las mismas.

Se entiende que antes que incluir dichos conjuntos de parcelas/edificaciones en ámbitos de gestión asistemática A6 es mejor opción su delimitación como parcelas vinculantes de uso unifamiliar agrupada, aunque no siempre es posible o conveniente hacerlo. Los criterios que se han tenido en cuenta para aplicar esta solución urbanística son los siguientes:

- a) Que el ámbito correspondiente cumpla todos los requisitos para ser considerado como suelo urbano consolidado que se relacionan en el epígrafe anterior.

---

<sup>30</sup> Además de en suelo urbano consolidado, los ámbitos de gestión asistemática A6 pueden delimitarse en suelo rústico de asentamiento rural. En esta categoría, los requisitos que deben cumplir son los mismos que los ya señalados para el SUC en el apartado anterior y, consecuentemente, de no verificarse, habrán de delimitarse como unidades de actuación dentro del correspondiente asentamiento rural. Asimismo, la argumentación desarrollada en este epígrafe es válida para los conjuntos de parcelas/edificaciones descritos que, situados en asentamiento rural, no se adscriben a un ámbito de gestión asistemática A6.



- b) Que se considere, tanto en base a la propuesta de ordenación del presente PGO como previendo la que derive de una futura revisión del mismo, que el elemento de accesibilidad y parcelación existente no es necesario que haya de formar parte de la trama urbana del entorno, no requiriéndose por tanto su publicación.
- c) Que el uso mayoritario se de vivienda unifamiliar y, en todo caso, no exista ninguna edificación de vivienda colectiva.
- d) Que las dimensiones del ámbito, en extensión y número máximo de viviendas, sea suficientemente pequeño para que sea viable su organización comunitaria.

#### 2.6.4. Criterios seguidos en la delimitación de los ámbitos de gestión asistemática A6

En coherencia con el criterio general de este PGO de individualizar cada ámbito de gestión comprendiendo la totalidad de los terrenos vinculados a una actuación unitaria, procurando que tengan la menor dimensión posible, en la mayoría de estos conjuntos de parcelas/edificaciones descritos, el correspondiente ámbito A6 se delimita para incluir todas las parcelas<sup>31</sup> servidas por el tramo viario que, con las eventuales ampliaciones de su superficie previa, se califica como viario público integrante de la trama urbana. Cada delimitación de un ámbito A6 concreto ha resultado, por tanto, de la siguiente secuencia metodológica:

- a) Identificación del tramo viario existente y decisión de que conviene a los objetivos de urbanísticos del entorno que forme parte de la trama urbana. En caso contrario, no se delimita ningún ámbito de gestión, optándose por otras soluciones (unifamiliar agrupada con parcelación vinculante, suelo rústico fuera de asentamiento rural).
- b) Valoración del estado de urbanización y de consolidación edificatoria para verificar que se cumplen los requisitos señalados en el anterior epígrafe 2.6.2. En caso contrario, se delimita un ámbito de gestión sistemática (unidad de actuación).
- c) Definición de las alineaciones del viario, estableciendo si así procede el ensanchamiento transversal para garantizar los requisitos mínimos de funcionalidad. Cuando se hace esto, las afecciones a los lotes colindantes (suelo privado que pasará a público) son siempre de escasa dimensión y nunca superan el límite del 15% de la superficie total de cada parcela urbanística; además, se evita la afección a edificaciones.
- d) Sólo en casos en los que la solución urbanística así lo exija, se prolongan los viarios existentes, siempre para enlazar con otros elementos de la trama urbana. Para amparar estas prolongaciones bajo el concepto legal de "completar la urbanización", se ha fijado como límite operativo que la superficie total de viario "nuevo" no superará el 15% de la que resulte calificada como tal en la totalidad del ámbito A6.
- e) Se acota con precisión el tramo viario que conforma la unidad completa de obra para garantizar la funcionalidad y correcta inserción en la trama urbana del conjunto existente parcelas/edificaciones<sup>32</sup>, definiendo los recintos correspondientes de actuación.
- f) Definido el tramo viario, se delimita la extensión completa de futuros solares, que comprenderá las partes de los lotes existentes con frente al mismo que, según las condiciones del PGO, sean susceptibles de conformarse en parcelas urbanísticas.
- g) De esta forma, el ámbito A6 queda delimitado comprendiendo el tramo viario y los futuros solares que son servidos por el mismo. Usualmente resultan dos bandas de parcelas edificables a ambos lados del viario, si bien en ocasiones sólo hay una.

<sup>31</sup>Estrictamente, todos los lotes que, de acuerdo a las condiciones de ordenación del PGO, son susceptibles de conformarse como parcelas urbanísticas.

<sup>32</sup>En casos singulares, debidamente justificados, un ámbito A6 puede contener más de un tramo viario.

### 2.6.5. Esquema básico de gestión en la modalidad A6

La finalidad de la delimitación de ámbitos de gestión asistemática es, como ya se ha dicho, posibilitar que unas parcelas con suficiente grado de consolidación alcancen la condición legal de solar, dotando al viario que les da acceso de los servicios de urbanización exigidos legalmente. En tanto dichas parcelas no tienen a la fecha de aprobación de este Plan General la condición de solar, es consecuencia obligada que sobre ninguna de ellas pueden autorizarse actos de ejecución de ningún tipo<sup>33</sup>; por tanto el primer efecto de la inclusión de una parcela en un ámbito A6 es la prohibición de toda licencia o autorización administrativa de un acto de ejecución urbanístico hasta tanto no se completen las obras de urbanización de acuerdo a las determinaciones de este PGO.

Debido a que es un deber legal de la propiedad del suelo acometer dichas obras, éstas necesariamente han de ser sufragadas por los propietarios de las parcelas del ámbito A6. El mecanismo habitual que se sigue en estos casos (exigir al propietario de una parcela en esta situación cuando solicita licencia que urbanice el tramo del viario al que da frente y, eventualmente, incluyendo el resto hasta el viario público del que parte) no es en absoluto recomendable; en primer lugar porque no garantiza la calidad final mínima de la urbanización, ya que ello requiere una actuación unitaria sobre el tramo completo y, en segundo, porque supone muchas veces una imposición abusiva de cargas a un propietario, mientras que otros en idéntica situación (pero que, sin cumplir los requisitos legales, ya han edificado) eluden sus deberes y se benefician de la mejora de los servicios urbanísticos. Estas dificultades prácticas fomentan en ocasiones la actuación directa municipal, con cargo a los fondos públicos, lo que no sólo es inviable en el marco económico financiero actual de la hacienda local, sino que supone de nuevo eximir a los propietarios de sus obligaciones legales, esta vez aumentando las plusvalías privadas a costa de la inversión pública.

Desde las premisas anteriores, la gestión de un ámbito A6 ha de iniciarse por regla general a instancias de uno o varios de los propietarios privados incluidos en el mismo, normalmente cuando pretenda llevar a cabo algún acto de ejecución en su parcela. El Ayuntamiento, en principio, no intervendrá sobre la iniciativa privada ni exigirá ninguna asociación de los propietarios, bastando que cualquier particular presente los pertinentes proyectos de normalización de fincas y de urbanización. El proyecto de normalización de fincas, partiendo de la división predial preexistente, definirá las nuevas fincas acordes con la ordenación del Plan General, una de las cuales será el tramo viario completo; dicho proyecto, una vez aprobado, será título suficiente para la inscripción registral de las nuevas parcelas urbanísticas así como la finca correspondiente al viario público al nombre del Ayuntamiento de La Laguna. De otra parte, la aprobación municipal del proyecto de urbanización implicará el establecimiento de un plazo para la completa ejecución privada de las obras correspondientes.

El propietario privado interesado en el desarrollo de la gestión urbanística de un ámbito A6, cuando no consiga la colaboración del resto de propietarios, podrá instar al Ayuntamiento que acometa la ejecución subsidiaria. En este caso, y agotado el apercibimiento municipal a los propietarios para que procedan a la gestión, el Ayuntamiento formulará los proyectos citados y ejecutará las obras de urbanización, recaudando los costes correspondientes. También se prevé la ejecución subsidiaria municipal en los diversos supuestos de incumplimiento de las obligaciones privadas de adaptar las fincas prediales a la ordenación y ejecutar a su cargo las urbanización, siempre cargando a los propietarios los costes resultantes. En cualquier caso, hasta que no se haya completado la urbanización, se mantendrá la prohibición de autorizar actos de ejecución en cualquiera de las parcelas incluidas en el ámbito A6.

<sup>33</sup>Salvo obras de consolidación en caso de riesgo cierto a la seguridad de la construcción.



En resumen, la modalidad de gestión asistemática A6 se concibe en este PGO basada en la iniciativa de los propietarios interesados y, consecuentemente, la ejecución de cada uno de los ámbitos correspondientes se llevará a cabo en el momento en que los mismos lo decidan. El papel del Ayuntamiento se limita al control de la legalidad y corrección procedimental, así como a la protección de los derechos públicos y privados involucrados en la gestión, actuando subsidiariamente sólo antes los incumplimientos de los particulares y a instancias de ellos. No obstante, como en cualquier otra modalidad de gestión, la definición por este PGO de la ordenación pormenorizada en todos los ámbitos A6 legitima al Ayuntamiento de La Laguna a la actuación directa en cualquiera de ellos cuando los intereses públicos así lo aconsejen, si bien tal supuesto no se prevé (ni consecuentemente se programa) en el Plan.

#### 2.6.6. Procedencia del proyecto de normalización de fincas como instrumento de gestión

Si bien la legislación canaria establece sólo dos categorías para suelo urbano, de lo que parecería deducirse que no hay más que dos regímenes diferenciados de derechos y deberes de los propietarios de esta clase de suelo, lo cierto es que, atendiendo a las obligaciones impuestas por la normativa a los propietarios de los suelos urbanos consolidados (SUC), cabe distinguir dos situaciones jurídicas de la propiedad en esta categoría: las de los propietarios de solares de las de aquéllos cuyos terrenos no tengan todavía esa condición; estos últimos (artículo 207 RGC) deben "ultimar" la urbanización, condicionando la edificación de las parcelas a su previa conversión en solar mediante las obras necesarias de urbanización.

Que los propietarios de SUC sin la condición de solar estén obligados a urbanizar implica llevar a cabo una actuación de gestión urbanística, de acuerdo a los términos con que se define este concepto en el capítulo 1 del presente documento. Por tanto, es tarea del Plan General establecer la forma precisa en que dicha obligación debe cumplirse. Ahora bien, el cumplimiento del citado deber de los propietarios de costear, y, en su caso, ejecutar la urbanización, se tiene que articular en la práctica de distintas formas según las características y complejidad de las situaciones reales de sus terrenos. Es evidente que los mecanismos y procedimientos de gestión que deben entrar en juego para un propietario que tiene que llevar a cabo unas obras de urbanización limitadas al tramo de viario que ya es público (sin necesidad de cambios en la titularidad de los terrenos ni afectar a elementos de urbanización más allá del frente de su parcela) han de ser muy distintos de los que se requieren para obras de mayor entidad que abarquen a varias parcelas y que además afecten a terrenos que, calificados como públicos, todavía no lo son. En este último supuesto se encuentran las operaciones propias de la gestión asistemática A6.

Si bien queda meridianamente clara la obligación de los propietarios de SUC de costear, y en su caso ejecutar la urbanización necesaria para que sus terrenos adquieran la condición de solar, tradicionalmente la normativa urbanística española no ha estimado necesario pronunciarse de manera expresa, sobre cómo se cumple este deber cuando los terrenos sobre los que se tiene que actuar no son todavía públicos en su totalidad, como frecuentemente ocurre en los ámbitos A6 delimitados en este PGO, bien porque los viarios de acceso son privados, bien porque se requiere su ensanchamiento transversal. La doctrina, sin embargo, sí ha establecido con claridad, al referirse al 14.1 de la anterior Ley del suelo de 1998, que ese deber de completar la urbanización conllevaba el deber de cesión gratuita del correspondiente terreno<sup>34</sup>. A la misma conclusión llegan varios autores respecto de la normativa canaria<sup>35</sup>.

<sup>34</sup>Por ejemplo, Ricardo Santos Díez y Julio CastelaoRodríguez: "Derecho urbanístico" Ed. El consultor de los ayuntamientos, Madrid 2000, página 443.

<sup>35</sup>Como Luciano Parejo en la obra colectiva "Derecho canario de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, (Ed Marcial Pons, Madrid, 1999, página 266)



Así pues, una interpretación coherente del marco legal lleva a establecer que el deber de completar la urbanización comprende necesariamente el de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos necesarios para ello. Pero además, como apunta la doctrina citada, debe repararse en que esas obras de urbanización, cuando se ejecuten, deberán ocupar un suelo ya público (ya demanial), para que dicha ocupación se haga de manera legal. Hay que entender, por tanto, que la cesión de los terrenos tiene que producirse con anterioridad al inicio de la ejecución de las obras. Ahora bien, tal como se argumenta en la doctrina citada, la cesión de las correspondientes superficies de suelo se corresponde con la "regularización de los linderos de las propiedades privadas preexistentes", expresión esta última que nos remite directamente a la figura del proyecto de normalización de fincas, tal como se define en el artículo 46.4 RGC<sup>36</sup>. Para mayor abundamiento en el caso que nos ocupa, el RGC establece expresamente en su artículo 188a que, cuando las actuaciones necesarias para completar la urbanización requieran de "la adaptación jurídica del contenido del derecho de propiedad del suelo y de su ejercicio y titularidad al régimen urbanístico a las determinaciones del instrumento de ordenación", y para el caso en el que se requiera "la regularización de linderos", se deberá proceder a la elaboración de un proyecto de normalización de fincas. Por último, que el proyecto de normalización de fincas (PNF) tiene este efecto de posibilitar el traslado patrimonial de los suelos destinados por el planeamiento a viales, del patrimonio de los propietarios a la administración (y su consiguiente modificación de la parcela inicial con reflejo en el registro de la Propiedad) parece una cuestión fuera de toda duda. Por un lado, el RGC recoge al PNF, en los artículos 43 y siguientes, como un instrumento reparcelatorio, por otro, el artículo 8.1 del Reglamento Hipotecario Urbanístico (Real Decreto 1093/1997), establece que la aprobación definitiva del instrumento reparcelatorio será título suficiente, entre otras cosas para la rectificación de los linderos y superficies de las fincas<sup>37</sup>, y por fin, el artículo 50.b RGC establece como uno de los efectos jurídico-reales de la firmeza de la aprobación del instrumento de reparcelación, la transmisión al municipio de los terrenos de cesión obligatoria.

De otra parte, la delimitación de un ámbito A6 implica (o puede implicar) que el deber de completar la urbanización (junto con la cesión de terrenos que incluye) haya de cumplirse conjuntamente por todos los propietarios, condición que, por no ser habitual en las actuaciones urbanísticas en SUC, requiere ser justificada en cuanto a su procedencia en base a la normativa canaria. El RGC, en su artículo 207.3, establece que las obras de urbanización cuya ejecución forma parte del deber del propietario de suelo urbano consolidado, "no sólo serán las que afecten al frente de fachada o fachadas de la parcela, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento". Esta exigencia, en la mayoría de los casos, supone la necesidad de urbanizar terrenos que sean de otros propietarios también privados, por lo que ha de entenderse que el cumplimiento de su deber por el primero inevitablemente implica que también lo hagan los restantes. De hecho, el RGC contiene diversos preceptos referidos específicamente a SUC de los que se deduce la posibilidad legal de que en esa categoría de suelo se lleven a cabo las obras de urbanización de una forma conjunta. El artículo 188 RGC (donde se contemplan tres supuestos para completar la urbanización) implícitamente admite que dichas actividades se lleven a cabo afectando a más de una parcela. Todavía es más clara a estos efectos la referencia a las cuotas de urbanización, establecida en el artículo 189. 1 RGC, pues si no se entendiera que cabe la posibilidad de una actuación conjunta en SUC, dicha regulación quedaría sin contenido. También se llega a la misma conclusión del artículo 207 RGC, cuando señala que los propietarios prestarán fianza "en la parte que corresponda".

<sup>36</sup> "La normalización de fincas ... se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas de origen para su adaptación a la ordenación prevista en el planeamiento".

<sup>37</sup> Reiterado en el artículo 50a RGC.



Justificado que, por un lado, cabe utilizar la figura del proyecto de normalización de fincas y que éste permite la obtención gratuita por parte de la administración de los suelos destinados a viales y, por otro, que la obligación de ejecución puede involucrar a varios propietarios de manera conjunta, queda por resolver qué ocurre cuando los suelos a ceder afectan a unos de esos propietarios del ámbito tan sólo y no a otros, es decir, si deben esos propietarios afectados cargar con todo el deber de cesión o existen otras opciones. De efectuarse la atribución de los terrenos privados con calificación pública al Ayuntamiento a través del PNF, los artículos 195 RGC<sup>38</sup> y 118.5 RGE, aplicable de manera supletoria, imponen que las variaciones en el valor de las fincas deben compensarse en metálico. Es decir, que en aplicación de esta normativa, si bien la administración obtiene esos suelos de manera gratuita (por entender que dicha obtención gratuita viene implícita en el deber de completar la urbanización, como se ha explicado), los propietarios que se vean desposeídos de dichos suelos deben ser compensados en metálico (por efecto de los citados artículos 195.3 RGC y 118.5 RGE), debiendo abonar dichas compensaciones los propietarios cuyos terrenos estén incluidos en el ámbito sujeto a Normalización de fincas (119.1.e RGE).

Por último, conviene aclarar que el hecho de utilizar los proyectos de normalización de fincas (que conllevan la cesión de los suelos a urbanizar por los propietarios para que sus terrenos obtengan la condición de solar) no debe hacer pensar, erróneamente, que se está ante una actuación de gestión sistemática, prohibidas expresamente en SUC por el artículo 73.4 TRLOTENC. Pero los ámbitos A6 que nos ocupan no pueden calificarse en ningún caso como unidades de actuación, ni las actuaciones a desarrollar como de ejecución sistemática; lo que hace el presente Plan General es aplicar las determinaciones que para suelo urbano consolidado contempla el RGC, que como ya se ha justificado permiten expresamente la modalidad de gestión asistemática que este PGO concreta como la más idónea para resolver la ejecución de unos ámbitos caracterizados por una precisa problemática urbanística.

#### 2.6.7. Localización de los ámbitos A6 y relación con otros ámbitos de gestión

Los ámbitos de gestión asistemática A6 delimitados por el presente PGO se sitúan en suelos urbanos consolidados y rústicos de asentamiento rural. Cuando hay varios conjuntos de parcelas/edificaciones con las características y requerimientos descritos en los apartados anteriores de este capítulo, se dividen en tantos ámbitos A6 adyacentes como convenga para que cada uno de ellos sea una unidad de ejecución completa y viable (lo menor posible).

Por regla general, dentro de un ámbito A6 no se delimita ningún otro ámbito de gestión, toda vez que la totalidad de los terrenos del mismo están vinculados a la ejecución completa de la ordenación pormenorizada. No obstante, en casos singulares, se delimitan suelos concretos con destino dotacional público que conforman en sí mismas ámbitos de gestión asistemática A2 (obtención por expropiación y ejecución directa por la Administración Pública). En estos supuestos, el ámbito A2, pese a su inclusión física dentro del perímetro del ámbito A6, se considerará en la gestión de este último con las siguientes particularidades:

- a) Si no se ha llevado a cabo la expropiación del ámbito A2 al inicio de la modalidad de gestión A6, dentro de ésta no se incluirá la publicación de la parte calificada como suelo dotacional, pero sí la cesión del eventual ensanchamiento del viario a que ésta dé frente. El propietario privado del ámbito A2 habrá de participar en la proporción que le corresponda en los costes de urbanización del conjunto del ámbito A6; dichos costes serán incrementados al valor de expropiación en el momento de la gestión del ámbito A2.

<sup>38</sup> Se trata del único precepto en la normativa canaria que se ocupa expresamente de este asunto, aunque, por lo establecido en su número 5 parece dar por sentadas otras disposiciones.



- b) Si se ha llevado a cabo la expropiación del ámbito A2 previamente (que, en caso de ensanchamiento del viario, incluirá la parte de éste a que dé frente la parcela con calificación pública dotacional), el Ayuntamiento participará como un propietario más en la gestión del ámbito A6.

De otra parte, en algunos casos, los ámbitos A6 pueden estar incluidos en ámbitos de gestión asistemática A3. En estos supuestos, el desarrollo de la gestión A6 no depende de que se lleve a cabo la gestión A3, de modo que aunque ésta no se haya producido, los propietarios del ámbito A6 podrán llevar a cabo la normalización de fincas y obras de urbanización de acuerdo al procedimiento regulado. En cambio, la gestión de un ámbito A3 que incluya en su interior ámbitos A6 si viene influida por la existencia de éstos, tal como se describe en el subcapítulo 3. Además, cuando en un ámbito A6 se incluyen ámbitos A2 tal como se ha apuntado en el párrafo precedente, lo normal es que el A6 se incluya a su vez dentro de un ámbito A3 y, en consecuencia, la expropiación del ámbito A2 se vincule a la gestión de la modalidad asistemática A3, tal como se explica también en el subcapítulo 3.

#### 2.6.8. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A6

Todos los ámbitos de gestión asistemática A6 aparecen expresamente delimitados en el plano P3 (y en la BDG-17) del presente Plan General. La única determinación que expresamente establece este PGO sobre cada ámbito de gestión A6 es justamente la asignación de tal modalidad asistemática. Consiguientemente, en la tabla de la BDG-17, salvo los campos de *código* y *modalidad*, en los restantes se hace constar el valor *No Procede*.

En ninguno de los ámbitos A6 se delimitan expresamente los recintos de obtención de suelo ni de ejecución vinculados a dicha modalidad de gestión asistemática, dado que la delimitación gráfica es innecesaria debido a lo siguiente:

- a) El recinto de urbanización viene constituido por la totalidad del tramo viario (o de los tramos viarios) interior al ámbito A6, delimitados como tales en la BDG-10 y definidos en el plano P2 por el suelo comprendida entre las alineaciones viarias.
- b) El o los recintos de obtención de suelo quedan definidos por la totalidad de los terrenos que siendo de titularidad privada quedan al interior del viario calificado por el Plan, cuyo tramo de alineación que se introduce en la parcela privada, tiene asignado el atributo de afección en la BDG-09. En todo caso, la delimitación precisa de estos recintos de obtención debe ser establecida en el proyecto de normalización de fincas.
- c) Dado que los ámbitos A6 no se programan como actuaciones públicas del PGO, tampoco se requiere su delimitación a efectos de valorarlos económicamente.

En consecuencia con lo anterior, cuando en las BDG-19 y 20 (Acciones de obtención de suelo y acciones de urbanización) aparezcan recintos dentro de un ámbito A6 siempre ha de entenderse que están vinculados a otra modalidad de gestión, con las particularidades que se han explicado en el epígrafe anterior.

La regulación del procedimiento para la gestión de estos ámbitos se contiene en el capítulo 6 del Título 8 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. De otra parte, en la descripción de la ordenación pormenorizada de cada una de las Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH), contenida en el volumen 2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, se relacionan los ámbitos A6 delimitados y se justifican los objetivos a los que obedecen así como su procedencia.

## 2.7. Modalidad asistemática A7

### 2.7.1. Problemática urbanística

Como ya se ha expuesto en el capítulo introductorio de esta parte de la Memoria, la legislación apenas aporta herramientas de gestión para llevar a cabo actuaciones de transformación en las áreas consolidadas, cuya viabilidad queda supeditada en muy gran medida a la disponibilidad de fondos públicos y al recurso a procedimientos coercitivos (expropiación). Ciertamente, la situación de crisis con sus drásticos efectos sobre las haciendas públicas, impide contemplar desde el realismo que las Administraciones aborden intervenciones urbanísticas más allá de las mínimas imprescindibles; el periodo actual, que no parece que será breve, se presenta bajo el predominio de la austeridad. De otra parte, uno de los criterios municipales que han presidido la formulación del presente Plan General es evitar lo más posible determinaciones que la ciudadanía perciba como impuestas, muy en especial las que obligan a actuaciones de transformación.

Estos condicionantes han limitado notablemente la "ambición" propositiva del Plan y obligado a renunciar a operaciones de renovación de las áreas urbanas de las que muchos núcleos del municipio están necesitados. Ya durante la preliminar fase de diagnóstico urbanístico se detectaron y presentaron al debate ciudadano varias áreas de oportunidad, que fue el nombre con el que denominaron ámbitos concretos en los núcleos urbanos caracterizados en su mayoría por la obsolescencia funcional y el deterioro físico y que, sin embargo, gozaban de unas relevantes condiciones de centralidad que podrían sustentar (en términos de rentabilidad) operaciones de profunda renovación. Junto a estos ámbitos, hay muchos otros en el municipio que requieren, más o menos urgentemente, actuaciones de rehabilitación, al menos para dotarles de las condiciones de habitabilidad y servicios urbanísticos mínimos. Sin embargo, salvo muy contadas excepciones, las limitaciones comentadas se han traducido en no incorporar las eventuales actuaciones sobre estas áreas a la programación operativa del PGO. Ahora bien, esta limitación consciente del alcance del presente Plan General como instrumento de transformación de las áreas consolidadas, se ha tratado de compensar con lo que podría denominarse una ordenación "a la defensiva" o, dicho en otras palabras, se ha intentado que las determinaciones del PGO no hipotequen las transformaciones necesarias, en la confianza de que más adelante, en otras circunstancias y con las herramientas adecuadas, puedan abordarse.

No obstante lo anterior, sí hay determinadas operaciones de las seleccionadas durante las fases previas de redacción, que se ha considerado conveniente proponer y que, a efectos de la exposición de este capítulo, podemos dividir en dos grupos:

- a) Aquéllas que tienen por objeto la obtención y ejecución de un espacio destinado a usos públicos. Corresponden en su gran mayoría a suelos con calificación pública en el PGO-2004, que debían haberse expropiado y no lo han sido y que, finalmente, no se consideran imprescindibles para alcanzar los estándares dotacionales mínimos en sus respectivos barrios<sup>39</sup>
- b) Aquéllas que proponen una renovación de ámbitos degradados para mejorar su calidad física y reforzar su centralidad funcional. Corresponden normalmente a entornos de industrias o almacenes de baja calidad constructiva, deficientes niveles de urbanización y que interesaría sustituir por inmuebles y actividades más adecuados.

<sup>39</sup>Que no sean imprescindibles desde el análisis del Plan General no quiere decir que sí fuera conveniente que tales suelos se convirtieran efectivamente en espacios dotacionales de servicio al barrio. En la línea ya comentada, se trata de encontrar un equilibrio entre lo deseable y lo posible.



### 2.7.2. Estrategia y esquema básico de gestión de la modalidad A7

Si bien todas las actuaciones que se seleccionan son deseables, se ha optado por no imponer su ejecución a los propietarios privados de los terrenos, tanto por el criterio municipal ya expuesto de formular un planeamiento lo más consensuado posible como por el hecho de que ello obligaría a disponer de fondos públicos con los que no se cuenta. En consecuencia, la estrategia elegida ha consistido en proponer sobre cada uno de estos ámbitos dos ordenaciones pormenorizadas distintas<sup>40</sup>. La primera de ellas puede considerarse la ordenación por defecto, ya que las determinaciones que la constituyen son las que se pueden aplicar sin recurrir a los mecanismos de esta modalidad de gestión asistemática. Estas determinaciones son normalmente las derivadas de las condiciones de la realidad consolidada en las áreas en las que se pretende la renovación o las del PGO-2004 en las que tienen por objeto la obtención de un suelo dotacional (manteniéndose por tanto la calificación pública y su obtención por expropiación). En consecuencia, desde la óptica de la gestión urbanística, la primera ordenación implica lo siguiente respecto de cada uno de los dos ámbitos de actuación identificados en las letras a) y b) del epígrafe anterior:

- a) La delimitación de un ámbito de gestión A2 (expropiación) coincidente con el ámbito de doble ordenación, cuando el objeto es la obtención de un suelo dotacional.
- b) Cuando, en cambio, el objeto es la renovación edificatoria y funcional, no se delimita ningún ámbito de gestión, de modo que los propietarios incluidos en ámbitos de doble ordenación, pueden solicitar la autorización de actos de ejecución sobre sus parcelas individuales de acuerdo a las condiciones de la primera ordenación sin estar sujetos a ningún procedimiento de gestión urbanística<sup>41</sup>.

La segunda ordenación, o alternativa, es la que contiene las determinaciones que reflejan la transformación urbanística que el PGO considera más deseable pero que, sin embargo, no impone a los propietarios privados. En consecuencia han de ser ellos, todos los incluidos en cada ámbito de gestión A7 por acuerdo unánime, los que decidan llevar a cabo dicha transformación urbanística. Para que dicha opción convenga a los propietarios, la segunda ordenación es más rentable que la primera; dicho plus de rentabilidad se ha fijado por este Plan General en un porcentaje variable entre el 20 y el 25%.

En la segunda ordenación, además de las restantes determinaciones pormenorizadas, aparece la delimitación de uno o varios ámbitos de gestión asistemática A7. Cuando hay un sólo ámbito A7 éste coincide exactamente con el ámbito de doble ordenación y, si hay más de uno, siempre disjuntos entre sí, la extensión completa de todos ellos también coincide exactamente con el ámbito de doble ordenación. Es decir, cualquier propietario incluido en un ámbito de doble ordenación está necesariamente incluido en uno y sólo un ámbito de gestión A7, lo que equivale a decir que si tiene interés en acogerse a las determinaciones de la segunda ordenación habrá de sujetarse a la gestión asistemática A7.

La gestión asistemática A7 se sustancia mediante un convenio de gestión entre el Ayuntamiento y la totalidad de los propietarios incluidos en el correspondiente ámbito A7. El contenido sustantivo de cada convenio no está sujeto a negociación, toda vez que no es otro que ejecutar la transformación del ámbito A7 de acuerdo a las determinaciones de la segunda ordenación establecidas por el PGO. La voluntariedad inherente a todo convenio radica pues, no en el contenido de lo pactado, sino en la libertad de los propietarios para suscribirlo.

<sup>40</sup>Véase el documento D1 de esta Memoria de Ordenación Pormenorizada.

<sup>41</sup>Salvo, eventualmente, la cesión y urbanización de las franjas frontales de la parcela urbanística si estuviera afectado por una rectificación de alineación para el ensanchamiento de la calle (modalidad A1).



### 2.7.3. Criterios seguidos en la delimitación de los ámbitos de gestión asistemática

Como ya se ha dicho, un ámbito de gestión A7 comprende la totalidad de los terrenos a los que se les establece una ordenación alternativa con la finalidad de llevar a cabo una operación de transformación urbanística: por tanto, por regla general, cada ámbito A7 coincide con la extensión completa de un ámbito de doble ordenación.

En los ámbitos que tienen por objeto la obtención pública de un suelo dotacional calificado en el PGO-2004, el ámbito A7 coincide con la superficie con calificación pública en la primera ordenación. En la segunda ordenación la superficie dotacional se reduce de modo que queden parcelas lucrativas cuyas determinaciones suponen un valor de suelo equivalente al valor de expropiación de la totalidad del suelo (en la primera ordenación), lo que permite que, a través del convenio, se materialice la pertinente cesión gratuita.

Cuando tiene por objeto la renovación edificatoria y funcional, un ámbito de doble ordenación puede aparecer dividido en varios ámbitos A7 con la finalidad de facilitar la gestión al reducir el número de propietarios que deben ponerse de acuerdo para suscribir el pertinente convenio. En estos casos, siempre se han observado los siguientes criterios:

- a) Se ha procurado que cada ámbito A7 comprenda parcelas catastrales completas, siempre que se cumplan los restantes criterios.
- b) Las determinaciones de la segunda ordenación sobre cada ámbito A7 deben dar como resultado una solución urbanística y arquitectónica coherente y autónoma.
- c) Para dividir un ámbito de doble ordenación en varios ámbitos A7 debe valorarse que cualquiera de las posibilidades de transformación posibles (independientemente de cuáles de ellos se acojan a esta modalidad de gestión asistemática) da como resultado una situación urbanística mejor que la de la primera ordenación.

### 2.7.4. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A7

Todos los ámbitos de gestión asistemática A7 aparecen expresamente delimitados en el plano P3 (y en la BDG-18) del presente Plan General, siempre como determinaciones propias de la segunda ordenación<sup>42</sup>. La única determinación que expresamente establece este PGO sobre cada ámbito de gestión A7, además de su código identificativo, es justamente la asignación de tal modalidad asistemática. En ninguno de los ámbitos A7 se delimitan expresamente los recintos de obtención de suelo ni de ejecución vinculados a dicha modalidad de gestión asistemática, pues delimitación gráfica es innecesaria debido a que el ámbito espacial objeto de publicación y de obras de urbanización queda inequívocamente definido mediante las determinaciones de la segunda ordenación.

La regulación del procedimiento para la gestión de estos ámbitos se contiene en el capítulo 7 del Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. De otra parte, en la descripción de la ordenación pormenorizada de cada una de las Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH), contenida en el volumen 2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada, se relacionan los ámbitos A7 delimitados y se justifican los objetivos a que obedecen.

Como anexo a este documento D5 se aporta la descripción y justificación de los ámbitos de gestión A7 delimitados por el Plan General.

<sup>42</sup>Por tal razón, en la BDG-171 no se registra ningún ámbito de gestión A7, como en la BDG-181 sólo se registran éstos y no hay, en cambio, ninguno de las restantes modalidades.



## 2.8. Modalidad asistemática A8

### 2.8.1. Características de la modalidad A8

La modalidad A8 se ha definido para articular la pública de operaciones integrales de renovación edificatoria a cargo de la Administración Pública. Dada la complejidad de estas actuaciones, se prevé como mecanismo preferente de gestión el convenio de colaboración interadministrativa, pero sin descartar cualesquiera otras fórmulas dentro del ordenamiento jurídico, incluyendo los acuerdos con la iniciativa privada ni las intervenciones expropiatorias.

### 2.8.2. Ámbitos de gestión asistemática de la modalidad A8

En el presente documento de aprobación inicial del PGO se han delimitado dos ámbitos A8, correspondientes a las operaciones públicas de renovación integral (incluyendo la urbanización) de los complejos residenciales de San Honorato (en Zona Centro) y de Las Chumberas (en Taco). No se descarta, sin embargo, que como resultado de la profundización sobre estos objetivos durante el próximo periodo de cooperación interadministrativa, se delimiten nuevos ámbitos A8 en el documento que se presente para la aprobación provisional. En todo caso, también durante este próximo periodo habrán de terminarse los aspectos de las dos operaciones previstas, a fin de completar las determinaciones urbanísticas de gestión a incluir en el Plan General en relación a los mismos.

En todo caso, dado el carácter integral de toda operación vinculada a un ámbito A8, no se delimitan expresamente recintos de obtención ni de ejecución, ya que éstos habrán de ser precisados en los proyectos de urbanización y edificación mediante los cuales se concrete el contenido y alcance de cada actuación

### 2.8.3. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A8

Todos los ámbitos de gestión asistemática A8 aparecen expresamente delimitados en el plano P3 (y en la BDG-17) del presente Plan General. La única determinación sistematizada que expresamente establece este PGO sobre cada ámbito de gestión A8 es justamente la asignación de tal modalidad asistemática. Consiguientemente, en la tabla de la BDG-17, salvo los campos de *código* y *modalidad*, en los restantes se hace constar el valor *No Procede*. Aún así, las estipulaciones de cada convenio se incorporan al presente Plan General con el carácter de determinaciones específicas de gestión.

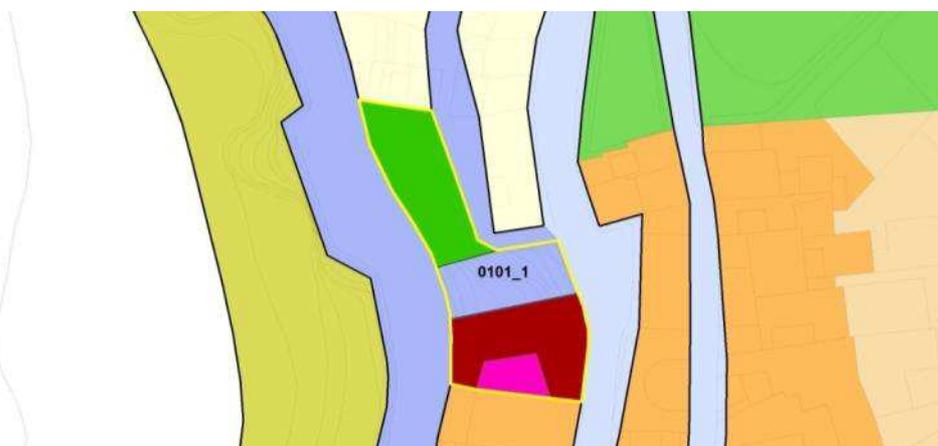


## DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN A7

### ÁMBITO DE GESTIÓN 0101\_1 (Paseo Marítimo Punta del Hidalgo)

El ámbito de gestión A7 con el código 0101\_1 recoge la parcela vacante entre la avenida Marítima de Punta del Hidalgo y el camino El Puertito, con una superficie de 354,62 m<sup>2</sup>s. Se trata de una parcela con una fuerte pendiente en la que, en la primera ordenación, se plantean dos espacios libres y un peatonal que conecta los dos viarios citados.

La variación fundamental que se plantea en la segunda ordenación es sustituir el espacio libre más al sur del ámbito por una pieza de uso comercial, con el fin de que se ceda y urbanice el paseo peatonal y el espacio libre restante.



El aprovechamiento de derecho total del ámbito A7 se fija en 722 udas, que resulta un 23,45 % superior a la primera ordenación, tal como se justifica a continuación:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0101_3_p (Obtención)	125	0	Espacio Libre	297	37.051	206
0101_10_p (Obtención)	143	0	Espacio Libre	297	42.429	236
0101_12_v (Obtención)	87	0	Peatonal	297	25.839	144
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>355</b>	<b>0</b>			<b>105.319</b>	<b>585</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>585</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

0101_2_p	143	286	Comercial	540	154.289	857
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>143</b>	<b>286</b>			<b>154.289</b>	<b>857</b>
0101_1_p (Cesión gratuita)	125	0	Espacio Libre	90	11.228	62
0101_1_v (Cesión gratuita)	87	0	Peatonal	150	13.050	73
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>212</b>				<b>24.278</b>	<b>135</b>
	<b>355</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>722</b>

### ÁMBITO DE GESTIÓN 0404\_1 (Pasaje El Puente)

El ámbito de gestión A7 con el código 0404\_1 se localiza en la manzana aislada delimitada por la carretera general Tejina – Tacoronte y el pasaje El Puente con una superficie de 2.979 m<sup>2</sup>s. La primera ordenación recoge la ordenación del PGO 2004, ajustando los parámetros de ordenación. La segunda ordenación plantea las siguientes variaciones respecto de la primera:

- Se plantea la creación de un espacio libre que atraviesa longitudinalmente la manzana, que permita mejorar las condiciones de habitabilidad e higiene de las piezas residenciales contiguas.
- En el resto del ámbito se plantea una pieza con uso residencial colectivo con frente a las dos calles y al nuevo espacio libre.



El aprovechamiento de derecho del ámbito es de 2.725 udas, que resulta un 21,22 % superior al que resulta de la primera ordenación, tal y como se justifica a continuación:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	
0404_6_p	2.199	943	Casa	180	169.740	943
0404_6_p	780	900	Piso	261	234.900	1.305
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.979</b>	<b>1.843</b>			<b>404.640</b>	<b>2.248</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>2.248</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

0404_1_p	1.730	2.310	Piso	261	602.910	3.350
0404_1_p		1.150	Comercial	504	579.600	3.220
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.730</b>	<b>3.460</b>			<b>602.910</b>	<b>3.350</b>
0404_2_p (Cesión gratuita)	1.249	0	Espacio Libre	90	112.397	624
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.249</b>				<b>112.397</b>	<b>624</b>
	<b>2.979</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>2.725</b>

**ÁMBITO DE GESTIÓN 0406\_1 (Valle Verde)**

El ámbito de gestión A7 con el código 0406\_1 surge por la solicitud del propietario de dos parcelas de la manzana definida por el camino Las Toscas, la carretera General y la Urbanización Valle Verde, de transvasar el aprovechamiento de una de las parcelas a la otra a cambio de ceder y urbanizar la primera como espacio libre. El ámbito de doble ordenación es discontinuo y tiene una superficie de 1.494,66 m2s.



El aprovechamiento de derecho de este ámbito A7 es de 2.631 udas, un 21 % superior al calculado para la primera ordenación.

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	
0406_16_p	1.495	1.495	Piso	261	390.195	2.168
TOTAL INGRESOS	1.495	1.495			390.195	2.168
TOTAL GASTOS					0	
					Aprovech. de Derecho	2.168

**2ª ORDENACIÓN**

0406_1_p	1.070	1.961	Piso	261	511.821	2.843
TOTAL INGRESOS	1.070	1.961			511.821	2.843
0406_2_p (Cesión gratuita)	424	0	Espacio Libre	90	38.184	212
TOTAL GASTOS	424				38.184	212
	1.494				Aprovech. de Derecho	2.631

### ÁMBITO DE GESTIÓN 0406\_2 (Plaza Valle de Guerra)

El ámbito de ordenación alternativa con código 0406\_2 tiene una superficie de 1.630,34 m<sup>2</sup>s y que se encuentra entre la Plaza de la Iglesia, la carretera General Tejina- Tacoronte y la urbanización Valle Verde. La doble ordenación surge por la necesidad de crear una edificación que se adapte a las diferencias de cota de los viarios a los que da frente y crear un uso comercial a la altura de la plaza que genera actividad en la zona.

En primera ordenación se mantienen las condiciones de aprovechamiento que tenía la parcela con el PG-2004, rectificando la alineación de la carretera General. En segunda ordenación se plantea un edificio comercial con tres plantas de altura en la que se plantea uso comercial en nivel -2 (nivel de La Plaza), aparcamientos y oficinas en el nivel -1 (nivel de la urb. Valle Verde) y locales comerciales en el nivel 0 (nivel de la carretera General).



El aprovechamiento de derecho de este ámbito A7 es de 3.870 udas, que resulta un 19,79 % superior al calculado para la primera ordenación, tal y como se justifica a continuación. En la operación se incluye como cesión al Ayuntamiento una superficie de 165 m<sup>2</sup>c de local comercial construido.

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
PG-2004	1.616	977	Piso	261	254.997	1.417
		800	Local Comercial	450	360.000	2.000
<b>TOTAL INGRESOS</b>	1.616	1.777			614.997	3.417
Urbanización frente Ctra. Gral	223		Viario	150	33.497	186
<b>TOTAL GASTOS</b>	223				33.497	186
						Aprovech. de Derecho
						3.231

#### 2ª ORDENACIÓN

N-2		1.168	Comercial	450	525.641	2.920
N-1		872	Aparcamiento	54	47.093	262
N-1		296	Oficinas	288	85.248	474
N0		453	Comercial	450	203.625	1.131
<b>TOTAL INGRESOS</b>	1.168	2.789			861.606	4.787
	462	0	Viario	150	69.351	385
Cesión municipal		165	Comercial	580	95.700	532
<b>TOTAL GASTOS</b>	462	165			165.051	917
	1.630					Aprovech. de Derecho
						3.870



### ÁMBITOS DE GESTIÓN 0501\_1, 0501\_2 y 0501\_3 (Vía Parque Guamasa)

Se delimita un área de ordenación alternativa dividida en tres ámbitos de gestión A7 con códigos 0501\_1, 0501\_2 y 0501\_3, con el objetivo de desarrollar la propuesta elegida en el Avance de crear en el entorno de la Autopista del Norte (actual TF-5) una “vía parque”, en la que se mezclarán los espacios libres públicos con usos terciarios. Este ámbito ocupa las parcelas privadas entre la carretera General del Norte y la TF-5 y tiene una superficie de 24.941,05 m<sup>2</sup>s, dividido en tres ámbitos de 5.491,07 m<sup>2</sup>s, 5.413,39 m<sup>2</sup>s y 14.036,57 m<sup>2</sup>s con el fin de facilitar su gestión. La primera ordenación plantea en toda la zona el uso de residencia unifamiliar con fondo máximo edificable que evite la ocupación de la parcela en el lindero de la TF-5, mientras que en la segunda se plantean unas piezas con uso principal comercial integradas en un gran espacio libre público, que sirva de colchón visual hacia la Autovía.



El aprovechamiento de derecho total del ámbito A7 se fija en 37.331 udas, que resulta un 18,78 % superior al de la misma superficie en primera ordenación, tal como se justifica en las valoraciones económicas adjuntas a continuación:

#### Ámbito 0501\_1:

##### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0501_37_p	5.491	3.459	Chalet	360	1.245.359	6.919
TOTAL INGRESOS	5.491	3.459			1.245.359	6.919
TOTAL GASTOS					0	
Aprovech. de Derecho						6.919

##### 2ª ORDENACIÓN

0501_1_p	495	1.485	Comercial	650	965.250	5.363
0501_2_p	495	1.485	Comercial	650	965.250	5.363
TOTAL INGRESOS	990	2.970			1.930.500	10.725
0501_1_v	4.491		Espacio Libre	100	449.100	2.495
TOTAL GASTOS	4.491				449.100	2.495
Aprovech. de Derecho						8.230

Ámbito 0501\_2:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0501_37_p	14.037	8.843	Chalet	360	3.183.635	17.687
TOTAL INGRESOS	14.037	8.843			3.183.635	17.687
TOTAL GASTOS					0	
				Aprovech. de Derecho		17.687

**2ª ORDENACIÓN**

0501_3_p	840	2.520	Comercial	650	1.638.000	9.100
0501_4_p	840	2.520	Comercial	650	1.638.000	9.100
0501_7_p	840	2.520	Comercial	650	1.638.000	9.100
TOTAL INGRESOS	2.520	7.500			4.914.000	27.300
0501_2_v	11.517		Espacio Libre	100	1.151.659	6.398
TOTAL GASTOS	11.517				1.151.659	6.398
	14.037			Aprovech. de Derecho		20.902

Ámbito 0501\_3:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0501_44_p	5.413	3.410	Chalet	360	1.227.755	6.821
TOTAL INGRESOS	5.413	3.410			1.227.755	6.821
TOTAL GASTOS					0	
				Aprovech. de Derecho		6.821

**2ª ORDENACIÓN**

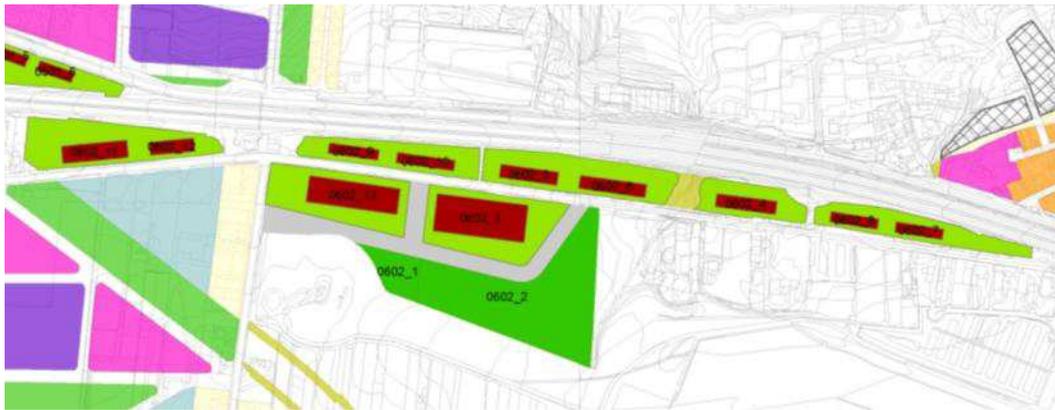
0501_5_p	492	1.476	Comercial	650	959.400	5.330
0501_6_p	492	1.476	Comercial	650	959.400	5.330
TOTAL INGRESOS	984	2.952			1.918.800	10.660
0501_3_v	4.429		Espacio Libre	100	442.900	2.461
TOTAL GASTOS	4.429				442.900	2.461
	5.413			Aprovech. de Derecho		8.199





**ÁMBITOS DE GESTIÓN del 0602\_1 al 0602\_7 (Vía Parque Los Rodeos)**

Se delimita un ámbito de ordenación alternativa con el objetivo de desarrollar la propuesta de crear una “vías parque” en el entorno de la carretera del Campo de Golf y la Autopista del Norte (actual TF-5), dividido en siete ámbitos de gestión A7 con códigos 0602\_1, 0602\_2, 0602\_3, 0602\_4, 0602\_5, 0602\_6 y 0602\_7, y facilitar así su desarrollo. Este ámbito se desarrolla al norte y sur de la carretera del Campo de Golf con una superficie total de 82.906,43 m<sup>2</sup>s. La primera ordenación mantiene el actual uso residencial, mientras que en la segunda se plantean piezas con uso principal comercial integradas en un gran espacio libre público.



El aprovechamiento de derecho total del ámbito es de 130.138 udas, que resulta un 19.96 % superior a la primera ordenación. Esto se justifica en las tablas de valoraciones que se adjuntan a continuación:

Ámbito 0602\_1:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0602_15_p	6.062	5.456	Chalet	315	1.718.694	9.548
TOTAL INGRESOS	6.062	5.456			1.718.694	9.548
TOTAL GASTOS					0	
				Aprovech. de Derecho		9.548

**2ª ORDENACIÓN**

0602_8_p	648	1.944	Comercial	650	1.263.600	7.020
0602_7_p	648	1.944	Comercial	650	1.263.600	7.020
TOTAL INGRESOS	1.296	3.888			2.527.200	14.040
0602_7_v	4.766		Espacio Libre	100	476.600	2.648
TOTAL GASTOS	4.766				476.600	2.648
				Aprovech. de Derecho		11.392

Ámbito 0602\_2:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
0602_20_p	4.297	3.867	Chalet	360	1.392.080	7.734
TOTAL INGRESOS	4.297	3.867			1.392.080	7.734
TOTAL GASTOS					0	
				Aprovech. de Derecho		7.734

**2ª ORDENACIÓN**

0602_4_p	1.020	3.060	Comercial	650	1.989.000	11.050
TOTAL INGRESOS	1.020	3.060			1.989.000	11.050
0602_5_v	3.277		Espacio Libre	100	327.700	1.821
TOTAL GASTOS	3.277				327.700	1.821
	4.297			Aprovech. de Derecho		9.229

Ámbito 0602\_3:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
0602_12	31.523	17.602	Adosado	270	4.752.540	26.403
TOTAL INGRESOS	31.523	17.602			4.752.540	26.403
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		26.403

**2ª ORDENACIÓN**

0602_1_p	4.430	13.291	Comercial	650	8.639.241	47.996
TOTAL INGRESOS	4.430	13.291			8.639.241	47.996
	4.195		Viario	150	629.222	3.496
0602_3_v	5.847		Espacio Libre	100	584.688	3.248
0602_2_p	17.051		Espacio Libre	100	1.705.122	9.473
TOTAL GASTOS	27.093				2.919.032	16.217
	31.523			Aprovech. de Derecho		31.779

Ámbito 0602\_4:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
0602_14_p	8.827	7.944	Chalet	360	2.859.754	15.888
TOTAL INGRESOS	8.827	7.944			2.859.754	15.888
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		15.888

**2ª ORDENACIÓN**

0602_5_p	982	2.946	Comercial	650	1.914.900	10.638
0602_6_p	1.125	3.375	Comercial	650	2.193.750	12.188
TOTAL INGRESOS	2.107	6.321			4.108.650	22.826
0602_4_v	6.720		Espacio Libre	100	671.971	3.733
TOTAL GASTOS	6.720				671.971	3.733
	8.827			Aprovech. de Derecho		19.093

Ámbito 0602\_5:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
0602_13_p	6.144	5.530	Chalet	360	1.990.663	11.059
TOTAL INGRESOS	6.144	5.530			1.990.663	11.059
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		11.059

**2ª ORDENACIÓN**

0602_9_p	678	2.034	Comercial	650	1.322.100	7.345
0602_10_p	786	2.358	Comercial	650	1.532.700	8.515
TOTAL INGRESOS	1.464	4.392			2.854.800	15.860
0602_3_v	4.680		Espacio Libre	100	468.006	2.600
TOTAL GASTOS	4.680				468.006	2.600
	6.144			Aprovech. de Derecho		13.260

Ámbito 0602\_6:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
0602_16_p	9.314	8.383	Chalet	360	3.017.887	16.766
TOTAL INGRESOS	9.314	8.383			3.017.887	16.766
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		16.766

**2ª ORDENACIÓN**

0602_11_p	1.480	4.440	Comercial	650	2.886.000	16.033
0602_12_p	750	2.250	Comercial	650	1.462.500	8.125
TOTAL INGRESOS	2.230	6.690			4.348.500	24.158
0602_3_v	7.084		Espacio Libre	100	708.446	3.936
TOTAL GASTOS	7.084				708.446	3.936
	9.314			Aprovech. de Derecho		20.223

Ámbito 0602\_7:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0602_22_p	16.739	14.055	Adosado	270	3.794.918	21.083
TOTAL INGRESOS	16.739	14.055			3.794.918	21.083
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		21.083

**2ª ORDENACIÓN**

0602_13_p	3.090	9.271	Comercial	650	6.026.339	33.480
TOTAL INGRESOS	3.090	9.271			6.026.339	33.480
	5.294		Viario	125	661.786	3.677
0602_8_v	5.968		Espacio Libre	100	596.805	3.316
0602_1_p	2.386		Espacio Libre	100	238.647	1.326
TOTAL GASTOS	13.649				1.497.238	8.318
	16.739			Aprovech. de Derecho		25.162





#### ÁMBITOS DE GESTIÓN del 0703\_1 al 0703\_4 (El Pulpito)

Se delimita un ámbito de ordenación alternativa con el objetivo de producir una renovación urbanística de la parte baja de la Montaña del Pulpito, donde la estructura viaria es escasa y la calidad de los usos y edificaciones existentes es deficiente. El ámbito se sitúa al norte del nudo de la TF-5 a la altura del Aeropuerto del Norte y tiene una superficie total de 15.564,69 m<sup>2</sup>s, y se divide en 4 ámbitos de gestión A7 con códigos 0703\_1, 0703\_2, 0703\_3 y 0703\_4 para facilitar su desarrollo y gestión. Esta segunda ordenación plantea las siguientes diferencias con respecto al PG-2004:

- Se introduce una trama viaria, con un viario al norte que recoge los viarios que nacen de la vía de servicio de la TF-5.
- Se plantea como uso principal para las piezas lucrativas resultantes el comercial.
- Se desvía el camino de acceso a la Montaña El Pulpito en segunda ordenación.
- Se soluciona el contacto con el camino de acceso a la Montaña El Pulpito mediante un espacio libre ataluzado que resuelve la diferencia de cota entre viarios.



El aprovechamiento de derecho total de los cuatro ámbitos es de 155.957 udas, que resulta un 21,47 % superior al calculado para la primera ordenación. A continuación se adjuntan las tablas de valoraciones que lo justifican:



Ámbito 0703\_1:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0703_31_p	15.219	22.828	Industrial	285	6.506.028	36.145
Obtención viario	1.090			300	327.057	1.817
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>16.309</b>	<b>22.828</b>			<b>6.833.085</b>	<b>37.962</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	
				Aprovech. de Derecho		37.962

**2ª ORDENACIÓN**

0703_1	10.183	27.494	Comercial	324	8.907.930	49.488
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>10.183</b>	<b>27.494</b>			<b>8.907.930</b>	<b>49.488</b>
Viario	2.906			125	363.250	2.018
Espacio libre	3.220			50	160.985	894
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>6.126</b>				<b>524.235</b>	<b>2.912</b>
	<b>16.309</b>			Aprovech. de Derecho		46.576

Ámbito 0703\_2:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0703_32_p	7.360	9.789	Industrial	285	2.789.953	15.500
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>7.360</b>	<b>9.789</b>			<b>2.789.953</b>	<b>15.500</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	
				Aprovech. de Derecho		15.500

**2ª ORDENACIÓN**

0703_2	5.072	12.172	Comercial	324	3.943.887	21.910
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.072</b>	<b>12.172</b>			<b>3.943.887</b>	<b>21.910</b>
Viario	2.397			125	299.566	1.664
Espacio libre	5.092			50	254.621	1.415
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>7.489</b>				<b>554.187</b>	<b>3.079</b>
	<b>12.561</b>			Aprovech. de Derecho		18.832



Ámbito 0703\_3:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
0703_33_p	13.488	17.939	Industrial	285	5.112.692	28.404
Obtención viario	612			300	183.516	1.020
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>14.100</b>	<b>17.939</b>			<b>5.296.208</b>	<b>29.423</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	
				Aprovech. de Derecho		29.423

**2ª ORDENACIÓN**

0703_3	12.426	21.123	Comercial	324	6.844.004	38.022
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>12.426</b>	<b>21.123</b>			<b>6.844.004</b>	<b>38.022</b>
Viario	1.884			125	235.515	1.308
Peatonal	1.255			100	125.500	697
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>3.139</b>				<b>361.015</b>	<b>2.006</b>
	<b>15.565</b>			Aprovech. de Derecho		<b>36.017</b>

Ámbito 0703\_4:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
0703_34_p	20.880	27.770	Industrial	285	7.914.533	43.970
Obtención viario	916			300	274.800	1.527
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>21.796</b>	<b>27.770</b>			<b>8.189.333</b>	<b>45.496</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	
				Aprovech. de Derecho		45.496

**2ª ORDENACIÓN**

0703_4	15.963	33.523	Comercial	324	10.861.381	60.341
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>15.963</b>	<b>33.523</b>			<b>10.861.381</b>	<b>60.341</b>
Viario	5.767			125	720.891	4.005
Espacio Libre	6.494			50	324.687	1.804
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>12.261</b>				<b>1.045.578</b>	<b>5.809</b>
	<b>28.224</b>			Aprovech. de Derecho		<b>54.532</b>



**ÁMBITOS DE GESTIÓN 0704\_1 (Transversal calle Timanfaya)**

El ámbito de gestión A7 con el código 0704\_1 tiene una superficie de 1.402,32 m<sup>2</sup> e incluye las parcelas calificadas como espacio libre en el PG-2004. En primera ordenación se mantiene esta calificación y en la segunda se plantea completar la manzana con un espacio libre entre dos piezas residenciales colectivas de tres plantas de altura.



El aprovechamiento de derecho del ámbito A7 es de 6.475 udas, que resulta un 22,40 % superior al aprovechamiento en primera ordenación, tal como se justifica en las valoraciones adjuntas a continuación:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0704_7_p (obtención)	1.402	0	Espacio Libre	679	952.175	5.290
TOTAL INGRESOS	1.402	0			952.175	5.290
TOTAL GASTOS					0	
				Aprovech. de Derecho		5.290

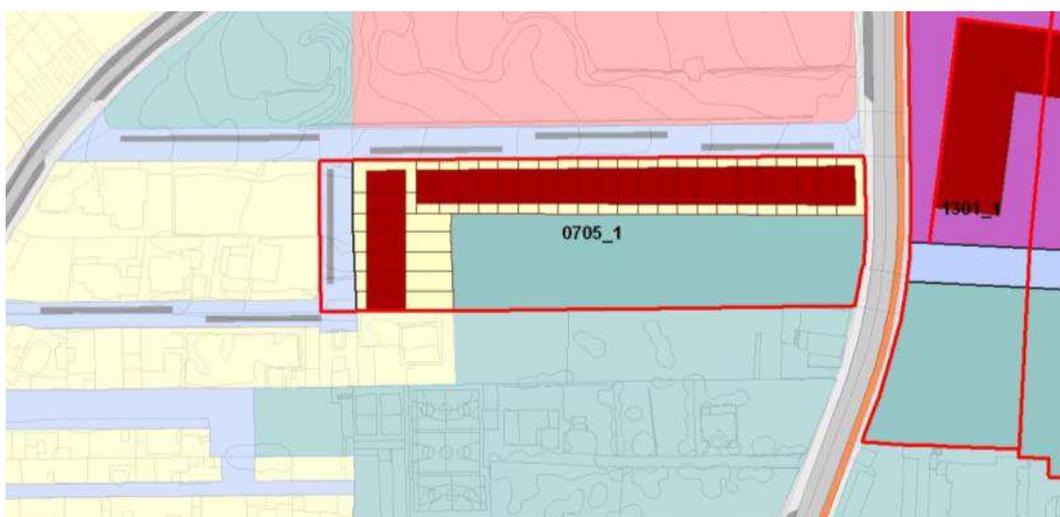
**2ª ORDENACIÓN**

0704_2_p	485	1.381	Piso	450	621.500	3.453
0704_3_p	457	1.301	Piso	450	585.474	3.253
TOTAL INGRESOS	941	2.682			1.206.974	6.705
0704_1_p	461	0	Espacio Libre	90	41.508	231
TOTAL GASTOS	461				41.508	231
	1.402			Aprovech. de Derecho		6.475



### ÁMBITO DE GESTIÓN 0705\_1 (Colegio Nuryana)

El ámbito de gestión A7 con código 0705\_1 se encuentra al sur de la calle El Flamboyán y tiene una superficie de 7.517,36 m<sup>2</sup>s. En primera ordenación, al oeste del ámbito, se plantea un viario que conecta la calle El Nogal con la calle El Flamboyán, viario que se obtiene por expropiación a cargo de la administración local. El resto del ámbito se califica como equipamiento privado por la necesidad de ampliación del actual Colegio Nuryana. En segunda ordenación se califica una pieza para uso residencial unifamiliar adosada que ocupa menos de la mitad del ámbito, con el fin de que se ceda y se urbanice el viario de conexión. El resto se mantiene como equipamiento para la ampliación del colegio.



Se calcula el aprovechamiento de derecho para el ámbito y se fija en 9.465 udas, que es un 18,06% superior al calculado para la primera ordenación. A continuación se adjuntan las tablas justificativas de las valoraciones:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0705_1_p	7.048	5.991	Equipamiento	225	1.347.989	7.489
Obtención para viario	469			203	95.207	529
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>7.517</b>	<b>5.991</b>			<b>1.443.196</b>	<b>8.018</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				Aprovech. de Derecho		8.018

#### 2ª ORDENACIÓN

0705_1_p	3.503	4.414	Adosados	243	1.072.686	5.959
0705_2_p	3.545	3.013	Equipamiento	225	677.981	3.767
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>7.048</b>	<b>7.428</b>			<b>1.750.668</b>	<b>9.726</b>
Ejecución viario	469	0	Viario	100	46.900	261
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>469</b>				<b>46.900</b>	<b>261</b>
	<b>7.517</b>			Aprovech. de Derecho		9.465

### ÁMBITO DE GESTIÓN 0801\_1 (El Tornero)

El ámbito de gestión de doble ordenación con código 0801\_1 incluye las parcelas vacantes al oeste del C.E.I.P. San Benito con una superficie de 1.130 m<sup>2</sup>s. El objetivo en ambas ordenaciones es dar salida a la calle Antonio Hernández Arcón hasta conectar con el camino El Tornero. La segunda ordenación se diferencia de la primera en lo siguiente:

- Se plantea uso residencial colectivo en 3 plantas de altura en segunda ordenación en las parcelas que actualmente son de dominio público.
- Se ceden los terrenos necesarios para permitir la prolongación de la calle Antonio Hdez. y se ejecuta dicho viario.



El aprovechamiento de derecho del ámbito se fija en 2.862 udas, que resulta un 19 % superior al calculado para la misma superficie en primera ordenación, tal como a continuación:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c		€/m <sup>2</sup>	€	
viario (obtención)	484	0	viario	895	432.992	2.406
TOTAL INGRESOS	484	0			432.992	2.406
TOTAL GASTOS					0	
				Aprovech. de Derecho		2.406

#### 2ª ORDENACIÓN

0801_65_p	515	1.097	Piso	540	592.110	3.290
TOTAL INGRESOS	515	1.097			592.110	3.290
0801_1_v (urbanización viario)	615		Viario	125	76.883	427
TOTAL GASTOS	615				76.883	427
	1.130			Aprovech. de Derecho		2.862

### ÁMBITO DE GESTIÓN 0808\_2 (Las Gavias)

El ámbito de gestión A7 con el código 0808\_2 incluye dos parcelas en el camino Las Gavias, esquina camino Vereda de Barbado con superficie de 3.022,55 m<sup>2</sup>s. La segunda ordenación se diferencia de la primera en lo siguiente:

- Se prolonga el viario en fondo de saco que se plantea en primera ordenación, conectando el camino Vereda Chica con el camino Vereda del Barbado.
- Se generan así dos piezas más aprovechables con mayor longitud de frente viario, en las que se pueden desarrollar 19 viviendas unifamiliares adosadas.



El aprovechamiento de derecho del ámbito es de 3.981 udas, que resulta un 23,19 % superior al de la misma superficie en primera ordenación, tal como se justifica en las valoraciones económicas que se adjuntan:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0808_74_p	2.836	1.489	Pareado	360	535.964	2.978
Obtenición de viario	138	0	viario	331	45.686	254
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.974</b>	<b>1.489</b>			<b>581.651</b>	<b>3.231</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	
					<b>Aprovech. de Derecho</b>	<b>3.231</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

0808_3_p	1.318	1.318	Adosado	324	426.987	2.372
0808_2_p	1.085	1.085	Adosado	324	351.433	1.952
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.403</b>	<b>2.403</b>			<b>778.420</b>	<b>4.325</b>
Viario	619		viario	100	61.900	344
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>619</b>				<b>61.900</b>	<b>344</b>
	<b>3.022</b>				<b>Aprovech. de Derecho</b>	<b>3.981</b>

### ÁMBITO DE GESTIÓN 0816\_18 (Camino Madre del Agua)

El ámbito de gestión A7 con el código 0816\_18 abarca la parcela interior de la manzana formada por el camino Madre del Agua, la avenida Primo de Rivera, la calle La Cancela y la calle Atolón del Coral, y los terrenos necesarios para dar salida a la calle Copérnico. El ámbito de doble ordenación tiene una superficie total de 4.238,11 m<sup>2</sup>s.

En primera ordenación se califica una pieza con el uso de vivienda unifamiliar agrupada, que con unas condiciones similares a su entorno, permitiría la edificación de un máximo de 4 viviendas.

En la segunda ordenación se plantea la prolongación de la calle Copérnico hasta el camino Madre del Agua, generándose así dos piezas en las que se podrían desarrollar 6 viviendas unifamiliares con frente al nuevo viario.



El aprovechamiento de derecho del ámbito resulta de 4.502 udas, que resulta un 20,29 % superior al de la misma superficie en primera ordenación. Se adjuntan las tablas que lo justifican:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0816_42_p	3.848	1.039	Chalet	558	579.762	3.221
0816_36_p (parte de la pieza)	390	152	Chalet	558	84.816	471
Demolición cubrición metálica	120	120		75	9.000	50
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>4.358</b>	<b>1.311</b>			<b>673.578</b>	<b>3.742</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>3.742</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

0816_42_p	1.735	867	Chalet	558	483.786	2.688
0816_43_p	1.522	761	Chalet	558	424.638	2.359
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3.257</b>	<b>1.628</b>			<b>908.424</b>	<b>5.047</b>
0816_1_v	982		Viario	100	98.150	545
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>982</b>				<b>98.150</b>	<b>545</b>
	<b>4.238</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>4.502</b>



### ÁMBITO DE GESTIÓN 0904\_1 (Camino La Rúa)

El ámbito de gestión de doble ordenación con código 0904\_1, con una superficie de 1.783 m<sup>2</sup>s, comprende dos parcelas, una situada al oeste de la vía de Ronda y la otra al este, con frente además al camino La Rúa. La segunda ordenación plantea las siguientes variaciones respecto de la primera:

- Se aumenta el aprovechamiento en la pieza lucrativa destinada a residencial colectivo, aumentando el número de plantas de 2 a 4 pero reduciendo su superficie de suelo.
- Se plantea una pieza de espacio libre al este de la vía de Ronda, con el fin de que se ceda y urbanice, y completar así el espacio libre lineal entorno a dicho viario.



El aprovechamiento del ámbito de doble ordenación es de 4.732 udas, siendo un 19,27 % superior que en primera ordenación, tal y como se justifica en las tablas adjuntas:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
0904_7_p	1.151	921	Piso	612	563.652	3.131
0904_8_p (obtención)	454	0	Espacio Libre)	238	108.085	600
Obtención (frente c/La Rúa)	178	0	V_Principal	238	42.433	236
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.783</b>	<b>921</b>			<b>714.170</b>	<b>3.968</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>3.968</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

0904_1_p	779	1.557	Piso	612	952.884	5.294
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>779</b>	<b>1.557</b>			<b>952.884</b>	<b>5.294</b>
0904_2_p	454	0	Espacio Libre	90	40.872	227
0904_3_p	372	0	Espacio Libre	90	33.467	186
Urbanización frente c/La Rúa	178	0	V_Principal	150	26.744	149
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.004</b>				<b>101.083</b>	<b>562</b>
	<b>1.783</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>4.732</b>



### ÁMBITO DE GESTIÓN 1008\_1 (Fábrica de galletas Saydo)

El ámbito de gestión A7 con el código 1008\_1 comprende las parcelas de la antigua fábrica de galletas Saydo, con una superficie de 2.008,57 m<sup>2</sup>s.

En la primera ordenación se plantea un espacio libre que ocupa todo el ámbito y que tendría que obtenerse por expropiación a cargo de la administración local.

En la segunda ordenación se plantean dos piezas, una comercial con dos plantas de altura que se ubica cerrando la pieza residencial de la misma manzana con frente a la calle Obispo Pérez Cáceres, y la otra residencial que se localiza en la esquina de la calle Arturo Vergara y la calle Agustín Cabrera, con frente además hacia el espacio libre y ocho plantas de altura. Se cede el resto del ámbito para espacio libre.



El aprovechamiento de derecho del ámbito de doble ordenación se fija en 13.161 udas, que resulta un 17,71 % superior al de la primera ordenación, tal como se justifica en las tablas adjuntas:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1008_63_p (obtención)	2.009	0	Espacio Libre	1.002	2.012.587	11.181
TOTAL INGRESOS	2.009	0			2.012.587	11.181
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		11.181

#### 2ª ORDENACIÓN

1008_1_p	366	733	Comercial	650	476.125	2.645
1008_2_p	412	3.710	Piso	540	2.003.535	11.131
TOTAL INGRESOS	779	4.443			2.479.660	13.776
Plaza	1.230	0	Espacio Libre	90	110.705	615
TOTAL GASTOS	1.230				110.705	615
	2.009			Aprovech. de Derecho		13.161

### ÁMBITO DE GESTIÓN 1010\_1 (Seminario)

El ámbito de gestión A7 con código 1010\_1 recoge la parcela donde actualmente se ubica el Seminario Diocesano de Tenerife y tiene una superficie de 71.368,09 m<sup>2</sup>s. La segunda ordenación incorpora las siguientes variaciones con respecto a la primera:

- Se traza un viario que rodea el Seminario y que conecta con la vía de servicio de la vía de Ronda y con la calle Emilio Gutiérrez mediante una pequeña rotonda.
- Se incorpora una pieza residencial con frente al nuevo viario de cuatro plantas de altura máxima al oeste del ámbito.
- Se le asigna el uso de oficinas a la parcela del Seminario y se le aumenta el aprovechamiento con respecto a la primera ordenación, permitiendo así la cesión y ejecución de los suelos calificados con uso público (vianos y espacios libres)



El aprovechamiento de derecho de este ámbito se fija en 77.088 udas que es un 21,19 % superior al calculado para la primera ordenación. Se adjuntan las tablas que lo justifican:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1010_15_p (Seminario)	63.417	45.819	Equipamiento	180	8.247.336	45.819
		8.086	Oficinas	396	3.201.907	17.788
<b>TOTAL INGRESOS</b>	63.417	45.819			11.449.244	63.607
<b>TOTAL GASTOS</b>					0	0
				Aprovech. de Derecho		63.607

#### 2ª ORDENACIÓN

1010_1_p (Seminario)	51.809	28.809	Equipamiento	180	5.185.620	28.809
1010_1_p (oficinas)		23.000	Oficinas	396	9.108.000	50.600
1010_2_p	2.637	4.747	Piso	360	1.708.945	9.494
<b>TOTAL INGRESOS</b>	54.446	56.556			16.002.565	88.903
Ejec_viario	15.078			134	2.020.435	11.225
Espacio libre ataluzado	2.114			50	105.695	587
<b>TOTAL GASTOS</b>	17.192				2.126.129	11.812
	71.638			Aprovech. de Derecho		77.091

### ÁMBITO DE GESTIÓN 1012\_1 (Casa del Barco)

El ámbito de doble ordenación con el código 1012\_1 recoge la parcela donde se encuentra la conocida Casa del Barco de La Verdellada, situada al norte de la Avenida de La Salle y que tiene una superficie total de 1.761,08 m<sup>2</sup>s.

Tanto en primera como en segunda ordenación se traza un tramo viario prolongación de la Avenida La Salle que mejora la salida hacia el nudo de la Vía de Ronda. Se mantiene también en las dos ordenaciones la obtención o cesión en el caso de la segunda ordenación, de parte de la parcela, como dotacional y espacio libre, con el fin de mantener la Casa del Barco y su arbolado. La diferencia fundamental que se plantea entre la primera y la segunda ordenación es que se cambia el uso de la pieza lucrativa de residencial unifamiliar a residencial colectivo, incrementando así su aprovechamiento con el fin de que se cedan, en segunda ordenación, los terrenos para el viario y el dotacional.



El aprovechamiento del ámbito A7 es de 2.878 udas que es un 21,50 % superior al calculado para el mismo ámbito en primera ordenación. Se adjuntan las tablas justificativas:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	
1012_45_p	898	500	Chalet	288	144.000	800
Obtención viario + EL+DOT	648	0	Viario	325	210.522	1.170
Reposición edificación		160	Casa y Estanque	450	72.000	400
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.546</b>	<b>660</b>			<b>426.522</b>	<b>2.370</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>2.370</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

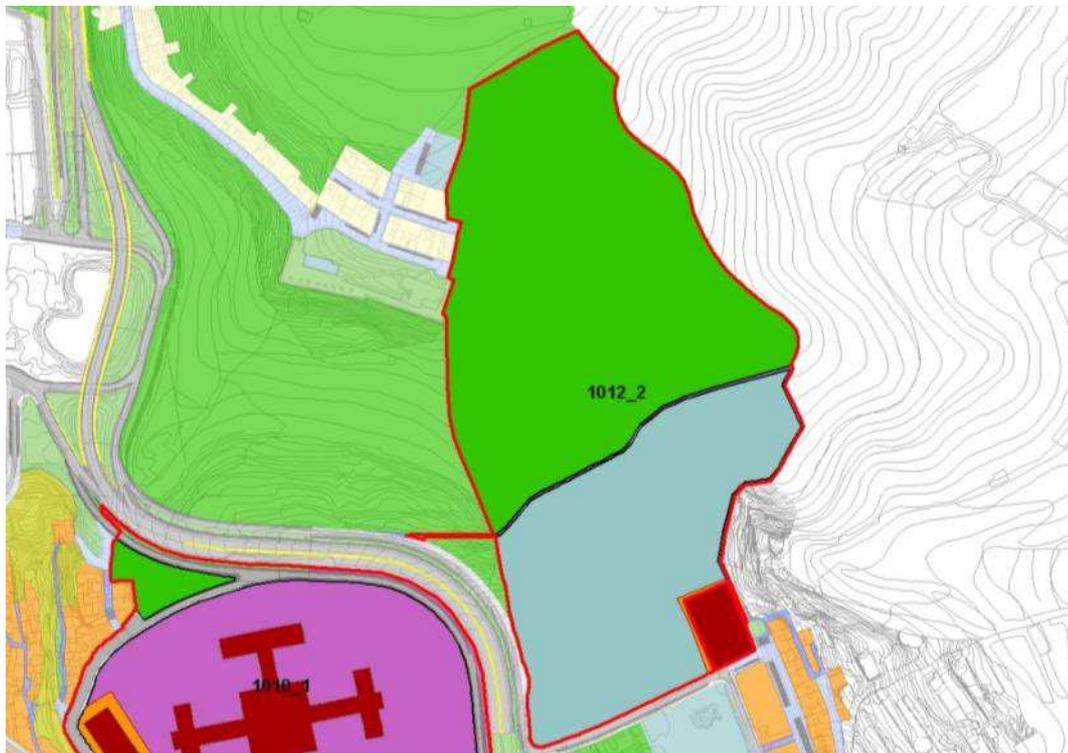
1012_4_p	894	1.659	Piso	360	597.240	3.318
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>894</b>	<b>1.659</b>			<b>597.240</b>	<b>3.318</b>
Ejec_viario	470		Viario	125	58.739	326
Plaza	111		Plaza	90	9.974	55
Acondicionamiento Dotacional	286		EQ	36	10.306	57
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>867</b>				<b>79.018</b>	<b>439</b>
	<b>1.761</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>2.879</b>



#### ÁMBITO DE GESTIÓN 1012\_2 (Colegio La Salle)

El ámbito de gestión A7 con el código 1012\_2 comprende la propiedad del Colegio La Salle, con una superficie de 86.721,68 m<sup>2</sup>s. La segunda ordenación, plantea las siguientes variaciones respecto de la del PG-2004:

- Se ajusta el límite norte entre la parcela de equipamiento (colegio) y el espacio libre de sistema general de la Montaña de San Roque, al objeto de regularizarlo. Si bien, ello supone una ligera disminución del sistema general, ésta queda sobradamente compensada con la incorporación al mismo de los terrenos en el extremo noreste de la actual parcela escolar.
- Se reordena la antigua unidad de actuación ZC-5, concentrando la edificación junto a la calle Dacio Ferrera, aumentando el aprovechamiento de la misma y calificando la parte norte como equipamiento, al objeto de integrarlo a la parcela escolar.
- Se prolonga la calle Hermanos Machado hacia el Norte, rematándola en una plaza-mirador. A partir de la misma se continúa con sección de coexistencia (uso restringido) bordeando el perímetro de la pieza de equipamiento.



El aprovechamiento de derecho total del ámbito A7 se fija en 62.873 udas, que resulta un 19,11% superior al de la misma superficie en primera ordenación, tal como se justifica en las valoraciones económicas adjuntas a continuación:

### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1012_20 (Colegio La Salle)	29.531	25.101	Equipamiento	288	7.229.166	40.162
1012_21_p (antigua ZC-5)	3.849	3.890	Piso	360	1.400.328	7.780
1012_2 (Ocupación directa)	52.267	0	Espacio Libre		522.668	2.904
Obtención viario perimetral	1.074			325	349.206	1.940
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>86.722</b>	<b>28.991</b>			<b>9.501.368</b>	<b>52.785</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				Aprovech. de Derecho		52.785

### 2ª ORDENACIÓN

1012_20 (Colegio La Salle)	31.225	26.540	Equipamiento	288	7.643.540	42.464
1012_21 (nueva pieza)	2.156	8.550	Piso	360	3.078.000	17.100
1012_21 (nueva pieza)	0	1.900	Comercial PB	370	703.000	3.906
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>33.380</b>	<b>36.990</b>			<b>11.424.540</b>	<b>63.470</b>
Viario perimetral	1.074			100	107.448	597
1012_15 (Cesión gratuita)	52.267	0	Espacio Libre			0
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>53.341</b>				<b>107.448</b>	<b>597</b>
	<b>86.722</b>			Aprovech. de Derecho		62.873



### ÁMBITO DE GESTIÓN 1012\_3 (Avd. La Salle)

El ámbito de gestión A7 con el código 1012\_3 recoge la parcela privada al norte de la Avenida La Salle situada entre la guardería y el Parque Tinguaro, y tiene una superficie total de 2.036,66 m<sup>2</sup>s.

En primera ordenación se mantiene la situación actual con uso residencial unifamiliar, donde se estima que se podrían ejecutar cuatro viviendas unifamiliares aisladas.

En segunda ordenación se recupera el espacio libre del PG-2004 que completaría el Parque existente. Para ello se plantea una pieza con uso residencial colectivo que ocupa aproximadamente la mitad del ámbito pero con mayor aprovechamiento, con el fin de que el espacio libre se obtenga por cesión.



El aprovechamiento del ámbito de doble ordenación es de 2.163 udas, que resulta un 22,53 % superior al de primera ordenación. A continuación se adjuntan tablas justificativas de las valoraciones:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1012_46_p	1.901	950	Chalet	288	273.600	1.520
Obtencion frente Avd. La Salle	136	0	Viario	325	44.119	245
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.037</b>	<b>950</b>			<b>317.719</b>	<b>1.765</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				Aprovech. de Derecho		1.765

#### 2ª ORDENACIÓN

1012_3_p	954	1.365	Piso	360	491.454	2.730
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>954</b>	<b>1.365</b>			<b>491.454</b>	<b>2.730</b>
1012_7_p (Ejecución EL)	946		Espacio Libre	90	85.181	473
Ejecución frente Avd. La Salle	136		Viario	125	16.969	94
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.082</b>				<b>102.149</b>	<b>567</b>
	<b>2.037</b>			Aprovech. de Derecho		2.163

**ÁMBITO DE GESTIÓN 1101\_11 (Camino Los Horóscopos)**

El ámbito de gestión A7 con el código 1101\_11 comprende las parcelas al noroeste de la calle Aires y tiene una superficie de 2849,49 m2s.

Tanto en primera como en segunda ordenación se plantea la prolongación de la calle Escorpión y el ensanchamiento del camino Los Horóscopos, mejorando así la trama viaria de la zona.

En segunda ordenación se sustituye el espacio libre por una pieza lucrativa (residencial colectivo) y así conseguir la cesión y ejecución de los viarios propuestos.



El aprovechamiento de derecho del ámbito de doble ordenación es de 11.307 udas, que resulta un 21,91 % superior al de la misma superficie en primera ordenación, tal como se justifica en las tablas que se adjuntan:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
1101_61_p	1.439	2.591	Piso	405	1.049.379	5.830
Obtención EL+Viario	1.273	0	Espacio Libre	498	633.864	3.521
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.712</b>	<b>2.591</b>			<b>1.683.244</b>	<b>9.351</b>
Urbanización frente peatonal	137		Viario	100	13.749	76
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>137</b>				<b>13.749</b>	<b>76</b>
	<b>2.850</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>9.275</b>

**2ª ORDENACIÓN**

1101_66_p	1.306	3.527	Piso	405	1.428.318	7.935
1101_67_p	638	1.722	Piso	405	697.495	3.875
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.944</b>	<b>5.249</b>			<b>2.125.813</b>	<b>11.810</b>
Urbanización viario	722		Viario	100	72.208	401
Urbanización frente peatonal	184		Viario	100	18.400	102
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>906</b>				<b>90.608</b>	<b>503</b>
	<b>2.850</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>11.307</b>

**ÁMBITOS DE GESTIÓN 1107\_6 y 1107\_7 (Campus Universitario Guajara)**

Se delimita un ámbito de ordenación alternativa dividida en dos ámbitos de gestión A7, con una superficie total de 12.128,48 m<sup>2</sup>s, situado al suroeste de la Avenida César Manrique abarcando dos parcelas privadas calificadas en el PG-2004 como sistema general educativo (universitario). La segunda ordenación difiere del PG-2004 en lo siguiente:

- a) Se publica el viario al norte del ámbito que da acceso a la vivienda existente en la parcela más al sur. Así mismo se recoge la vivienda en la ordenación alternativa.
- b) Se plantean dos piezas con uso principal de equipamiento privado con frente a la Avd. César Manrique, con compatibilidad de otros usos (la residencia universitaria, la gasolinera y el comercial).
- c) En el resto del ámbito, en la parte trasera de la avenida, se plantea un parque ligado al barranco.



El aprovechamiento de derecho total del ámbito de ordenación alternativa se fija en 39.001 udas, que resulta un 21,94% superior al calculado para la primera ordenación, tal como se justifica en las tablas que se adjuntan:

Ámbito 1107\_6:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
Obtención Universidad	11.169	0	Equipamiento	315	3.518.326	19.546
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>11.169</b>	<b>0</b>			<b>3.518.326</b>	<b>19.546</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>19.546</b>

**2ª ORDENACIÓN**

1107_2_p	5.976	15.538	Equipamiento	315	4.894.470	27.192
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.976</b>	<b>15.538</b>			<b>4.894.470</b>	<b>27.192</b>
1107_3	4.512		Espacio Libre	90	406.041	2.256
Ejecución viario	683		Viario	125	85.364	474
Ejecución camino	958		Viario	100	95.778	532
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>6.152</b>				<b>587.183</b>	<b>3.262</b>
	<b>12.128</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>23.929</b>

Ámbito 1107\_7:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
Obtención Universidad	9.205	0	Equipamiento	315	2.899.613	16.109
TOTAL INGRESOS	9.205	0			2.899.613	16.109
Reposición Edif. Existente		1.140	Casa	580	661.200	3.673
TOTAL GASTOS					661.200	3.673
				Aprovech. de Derecho		12.436

**2ª ORDENACIÓN**

1107_1_p	4.803	8.645	Equipamiento	315	2.723.175	15.129
1107_5_p	1.125	1.350	Casa	230	310.592	1.726
TOTAL INGRESOS	5.928	9.995			3.033.767	16.854
Ejecución Espacio Libre	2.409		Espacio Libre	90	216.846	1.205
Ejecución viario	702		Viario	125	87.701	487
Ejecución Camino	165		Viario	100	16.522	92
TOTAL GASTOS	3.276				321.069	1.784
	9.205			Aprovech. de Derecho		15.071

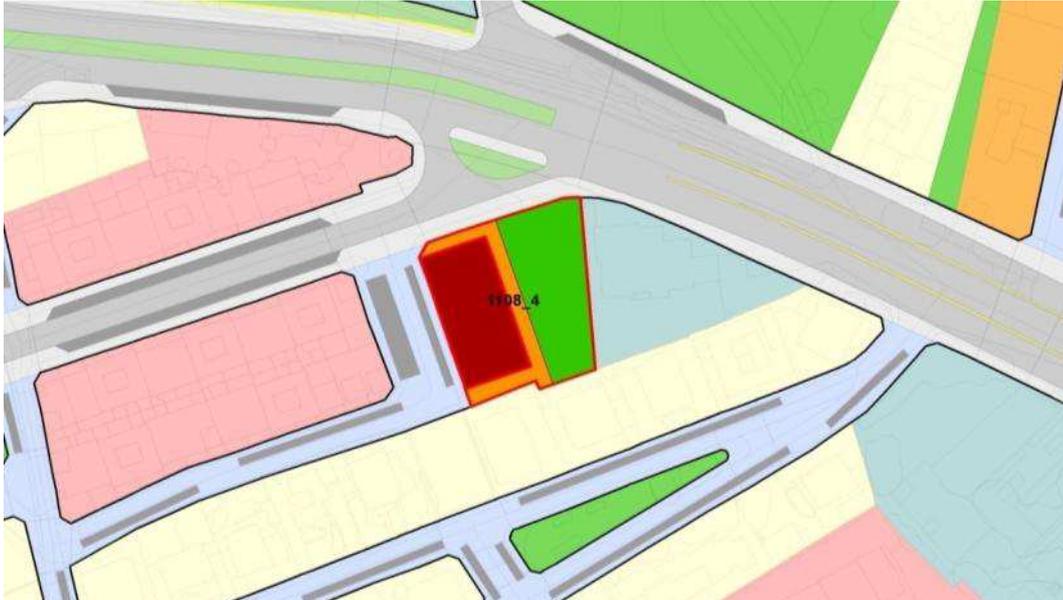




**ÁMBITO DE GESTIÓN 1108\_4 (Iglesia del Perpetuo Socorro)**

El ámbito de gestión de doble ordenación con código 1108\_4 comprende la parcela vacante con frente a la calle Centauro y a la calle Casiopea y parte de la parcela de la Iglesia del Perpetuo Socorro, con una superficie total de 1.396,55 m<sup>2</sup>s.

En primera ordenación se plantea un espacio libre que ocupa todo el ámbito, a obtener por expropiación, mientras que en segunda ordenación se plantean dos piezas, una lucrativa con uso residencial colectivo que permita ceder la otra, destinada a espacio libre público.



El aprovechamiento de derecho del ámbito es de 1.923 udas que se corresponde con un 21,49 % más que el mismo ámbito en primera ordenación. Esto se justifica en las tablas de valoraciones adjuntas:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1108_17_p (Obtención EL)	1.397	0	Espacio Libre	204	284.896	1.583
TOTAL INGRESOS	1.397	0			284.896	1.583
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		1.583

**2ª ORDENACIÓN**

1108_1_p	769	975	Piso	413	402.675	2.237
TOTAL INGRESOS	769	975			402.675	2.237
1108_2_p	628		Plaza	90	56.546	314
TOTAL GASTOS	628				56.546	314
	1.398			Aprovech. de Derecho		1.923

**ÁMBITO DE GESTIÓN 1108\_5 (César Manrique)**

El ámbito de gestión con código 1108\_5 de doble ordenación tiene una superficie de 5.255.38 m2s y abarca la parcela al final del viario sin salida paralela a la calle San Epifanio. La segunda ordenación varía con respecto a la primera en los siguientes aspectos:

- a) Se incorpora una pieza lucrativa que sustituye a la pieza 1108\_3 de espacio libre de la primera ordenación, donde se plantea el uso residencial colectivo en dos plantas
- b) Se mantiene la prolongación del viario que conecta el viario actual sin salida con la calle César Manrique Primera Izquierda y el espacio libre al sur de éste. En este caso viario y espacio libre se obtienen por cesión.



El aprovechamiento del ámbito se fija en 7.372 udas, que resulta un 21,76% superior al de la misma superficie en primera ordenación, tal como se justifica en las valoraciones económicas que se adjuntan:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
Obtención	5.255	0	EL+ Viario	204	1.072.098	5.956
Demolición edificación ruinosa	0	353	Demolición	50	17.650	98
<b>TOTAL INGRESOS</b>	5.255	353			1.089.748	6.054
<b>TOTAL GASTOS</b>					0	0
				Aprovech. de Derecho		6.054

**2ª ORDENACIÓN**

1108_3_p	3.784	3.595	Piso	413	1.484.735	8.249
<b>TOTAL INGRESOS</b>	3.784	3.595			1.484.735	8.249
1108_4_p	743		Espacio Libre	90	66.897	372
1108_1_v	728		Viario	125	90.953	505
<b>TOTAL GASTOS</b>	1.471				157.850	877
	5.255			Aprovech. de Derecho		7.372

### ÁMBITO DE GESTIÓN 1109\_14 (La Piterita)

El ámbito de doble ordenación con código 1109\_14 comprende las parcelas vacantes entre el camino La Piterita, la calle Tecorise y la calle Añatén, ámbito que tiene una superficie de 1.192,60 m<sup>2</sup>s.

En primera ordenación se mantiene la calificación que tenían terrenos en el PG-2004, como espacio libre público, que se obtendría por expropiación a cargo de la administración local.

En segunda ordenación se plantea una pieza lucrativa con uso residencial colectivo de 4 plantas de altura que se localiza al oeste ocupando aproximadamente un tercio del ámbito. Se libera el resto para espacio libre que se obtendría por cesión.



Se fija el aprovechamiento de derecho de este ámbito de doble ordenación en 1.857 udas que es un 19,80% superior al aprovechamiento calculado para la primera ordenación. Se adjuntan las tablas justificativas de las valoraciones económicas:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1109_53_p (obtención parte EL)	858	0	Espacio Libre	325	278.987	1.550
TOTAL INGRESOS	858	0			278.987	1.550
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		1.550

#### 2ª ORDENACIÓN

1109_1_p	385	1.334	Piso	306	408.204	2.268
TOTAL INGRESOS	385	1.334			408.204	2.268
1109_6_p (Ejecución EL)	822		Plaza	90	73.973	411
TOTAL GASTOS	822				73.973	411
	1.207			Aprovech. de Derecho		1.857

### ÁMBITO DE GESTIÓN 1109\_15 (prolongación calle Agulo)

El ámbito de gestión A7 con el código 1109\_15 comprende las parcelas vacantes al este de la calle Acoraída, con una superficie de 5.440,75 m<sup>2</sup>s. En la segunda ordenación se plantean las siguientes variaciones con respecto a la primera:

- Se sustituyen las piezas de espacio libre y dotacional por uso residencial colectivo de dos y cinco plantas de altura.
- Se mantiene la prolongación de la calle Agulo hasta la calle Zona La Piterita, viario que se plantea de un sentido de circulación y aparcamientos, que en segunda ordenación se obtiene y ejecuta a cargo de los propietarios del ámbito.
- Se propone en las dos ordenaciones un espacio libre que permitiría una conexión peatonal entre la calle Naguayán y el nuevo viario (prolongación de la calle Agulo)



El aprovechamiento de derecho de este ámbito de doble ordenación es de 12.717 udas que es un 21,52% superior al calculado para la primera ordenación. Se adjuntan las tablas justificativas de las valoraciones del aprovechamiento de las dos alternativas:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
Piezas con uso residencial	484	892	Piso	306	272.952	1.516
Obtención EL+DOT+Viario	4.956			325	1.610.833	8.949
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.441</b>	<b>892</b>			<b>1.883.785</b>	<b>10.465</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>10.465</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

Piezas residenciales (=1ªord)	484	892	Piso	306	272.952	1.516
Nuevas piezas residenciales	2.834	7.430	Piso	306	2.273.580	12.631
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3.318</b>	<b>8.322</b>			<b>2.546.532</b>	<b>14.147</b>
Viario de borde	1.898		Viario	125	237.291	1.318
Prolongación c/ Naguayan	224		Espacio Libre	90	20.156	112
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.122</b>				<b>257.447</b>	<b>1.430</b>
	<b>5.441</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>12.717</b>

### ÁMBITO DE GESTIÓN 1110\_5 (calle José Magdaleno)

El ámbito de doble ordenación con código 1110\_5 tiene una superficie de 5.011,04 m<sup>2</sup>s y abarca las parcelas con frente a la calle José Magdaleno y Juan Pedro García, en las que actualmente existe una serie de naves industriales categorizadas con uso principal residencial.

Con la ordenación alternativa se plantea una pieza lucrativa más aprovechable para el uso residencial, con mayor frente a viario público. Esto posibilita la cesión de terrenos para la ampliación del espacio libre existente en la calle Juan Pedro García, al borde del barranco.



El aprovechamiento del ámbito es de 8.135 udas, que se corresponde con un 22,67% más que en la primera ordenación, tal y como se justifica a continuación:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo m2s	E (est.) m2c	Producto Inmobiliario	V unit, €/m <sup>2</sup>	Valor €	Aprov. Udas
1110_47_p	2.020	972	Piso	306	297.432	1.652
1110_48_p	2.995	2.929	Espacio Libre	306	896.274	4.979
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.015</b>	<b>3.901</b>			<b>1.193.706</b>	<b>6.632</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>6.632</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

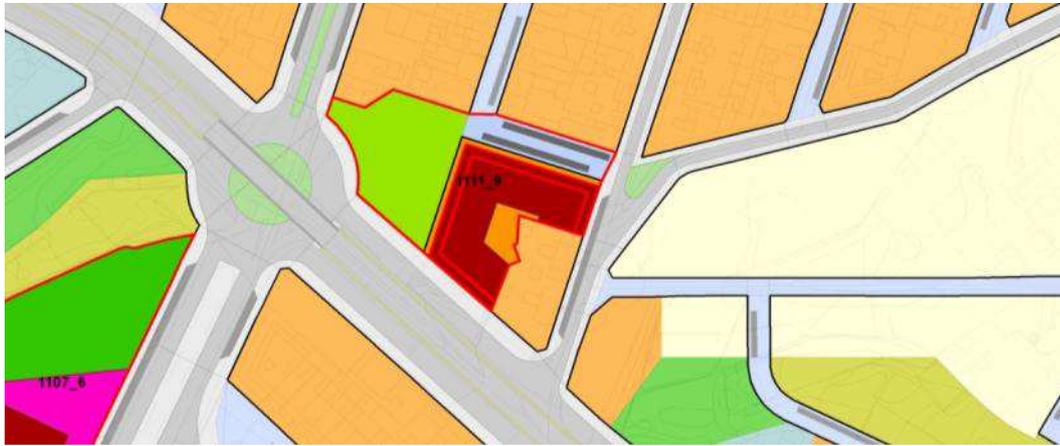
1110_1_p	2.965	5.411	Piso	306	1.655.766	9.199
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.965</b>	<b>5.411</b>			<b>1.655.766</b>	<b>9.199</b>
1110_2_v	1.852		Plaza	90	166.661	926
Urbanización viario frente EL	198		Viario	125	24.750	138
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.050</b>				<b>191.411</b>	<b>1.063</b>
	<b>5.015</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>8.135</b>

### ÁMBITO DE GESTIÓN 1111\_9 (calle Antón Guanche)

El ámbito de gestión A7 con el código 1111\_9 comprende las parcelas con frente a la calle Antón Guanche y a la carretera General Santa Cruz- Laguna y tiene una superficie de 3.313 m<sup>2</sup>s.

En primera ordenación se mantienen con uso residencial las parcelas edificadas con frente a la carretera General, y se plantea un espacio libre y una pequeña pieza dotacional en el resto del ámbito. Se ajusta la alineación de la Calle Antón Guanche mejorando su ancho manteniendo un único sentido de tráfico, con carácter de coexistencia.

En segunda ordenación se amplía la superficie de suelo destinada a uso residencial, creando una pieza con tres plantas de altura (dos plantas y ático), con frente a la calle Antón Guanche, a Bartolomé Benítez y al espacio libre que se plantea en el resto del ámbito, en la unión de la avenida Las Palmeras y la carretera General.



Se calcula el aprovechamiento de derecho del ámbito y resulta de 10.964 udas, un 19,54% superior al de la primera ordenación. Se adjunta tabla justificativa:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo m <sup>2</sup> s	E (est.) m <sup>2</sup> c	Producto Inmobiliario	V unit, €/m <sup>2</sup>	Valor €	Aprov. Udas
1111_36_p	485	1.237	Piso	413	510.881	2.838
Obtención (EL+Viario)	2.280	0	EL+Viario	430	980.516	5.447
Reposición edif existente		709		225	159.525	886
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.765</b>	<b>1.946</b>			<b>1.650.922</b>	<b>9.172</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>9.172</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

1111_1_p	1.558	3.799	Piso	413	1.568.987	8.717
Comercial en PB		900	Comercial	630	567.000	3.150
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.558</b>	<b>4.699</b>			<b>2.135.987</b>	<b>11.867</b>
1111_2_v (Ejecución EL)	1.293		Plaza	90	116.411	647
1111_6_v (Ejecución viario)	461		Viario	100	46.100	256
Demolición edif existente		709		50	35.450	197
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.754</b>				<b>162.511</b>	<b>903</b>
	<b>3.313</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>10.964</b>



#### ÁMBITO DE GESTIÓN 1114\_16 (Princesa Yballa)

El ámbito de doble ordenación con código 1114\_16 con una superficie de 11.847,09 m<sup>2</sup>s, es un ámbito discontinuo que abarca las parcelas entre la urbanización Princesa Yballa y la Avd. Los Menceyes, que están calificadas en el PG-2004 como dotacionales, y el equipamiento deportivo al norte de la Avd. Ingenieros. La segunda ordenación, plantea las siguientes variaciones respecto a la primera, que es similar al PG-2004:

- a) Se plantea en el frente de la Avd. Los Menceyes una pieza con usos terciario, comercial y oficinas de 9 plantas de altura.
- b) Se sustituye el equipamiento deportivo actual al norte de la Avd. Los Menceyes por un edificio residencial de 6 plantas.
- c) En el resto del ámbito se plantea una gran pieza dotacional, en la que se pretende ubicar un centro de mayores, un centro socio cultural y un centro para colectivos musicales. Esta segunda ordenación lleva vinculada la ejecución material de estos equipamientos, tal y como se refleja en la tabla de valoraciones.
- d) Bajo parte de la pieza dotacional se plantea un aparcamiento con frente a las calles Calipso y Santa Catalina de Siena.



El aprovechamiento de este ámbito se fija en 37.477 udas que es un 20,81 % superior al calculado para la primera ordenación. Se adjuntan las tablas que lo justifican:

### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
Obención de EL y EQ	6.764			810	5.478.856	30.438
Reposición Vivienda		176		598	105.069	584
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>6.764</b>	<b>176</b>			<b>5.583.925</b>	<b>31.022</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				Aprovech. de Derecho		31.022

### 2ª ORDENACIÓN

Comercial Avd. Los Menceyes	2.451	4.901	Comercial	630	3.087.869	17.155
		17.155	Ofic	480	8.234.318	45.746
Residencial (1114_4_p)	546	3.270	Piso	360	1.177.200	6.540
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.996</b>	<b>25.326</b>			<b>12.499.388</b>	<b>69.441</b>
Cesión de aparcamientos		6.570	Aparcamiento	0	0	0
Ejec. Centro de mayores	1.110	2.220	EQ	700	1.554.000	8.633
Ejec. Centro socio cultural	1.110	2.220	EQ	700	1.554.000	8.633
Ejec. Colectivos musicales	1.544	3.088	EQ	700	2.161.600	12.009
Demolición equip existente		522		50	26.100	145
Plaza	5.087		Espacio Libre	90	457.798	2.543
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>8.851</b>				<b>5.753.498</b>	<b>31.964</b>
	<b>11.847</b>			Aprovech. de Derecho		37.477





### ÁMBITO DE GESTIÓN 1114\_17 (Pasaje Yballa)

El ámbito de doble ordenación con código 1114\_17 abarca la parcela vacante que hace esquina con las calles Verdugo y Massieu y Anatael Cabrera y el paso peatonal que une el Pasaje Yballa y la calle Verdugo y Massieu, y tiene una superficie de 514,16 m<sup>2</sup>s. La segunda ordenación, plantea las siguientes variaciones respecto de la del PGO vigente:

- Se conecta el Pasaje Yballa y la calle Verdugo Massieu mediante un tramo viario con un único sentido de tráfico y sección de coexistencia.
- Se plantea una pieza con uso residencial colectivo de cuatro plantas de altura con frente al nuevo viario, a la calle Anatael Cabrera y a la calle Verdugo y Massieu.



El aprovechamiento de este ámbito de doble ordenación se fija en 2.217 udas que es un 22,74 % superior al calculado para la primera ordenación. Se adjuntan a continuación las tablas de valoraciones que lo justifican:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
Obtención para Espacio Libre	428	0	Espacio Libre	759	325.065	1.806
TOTAL INGRESOS	428	0			325.065	1.806
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		1.806

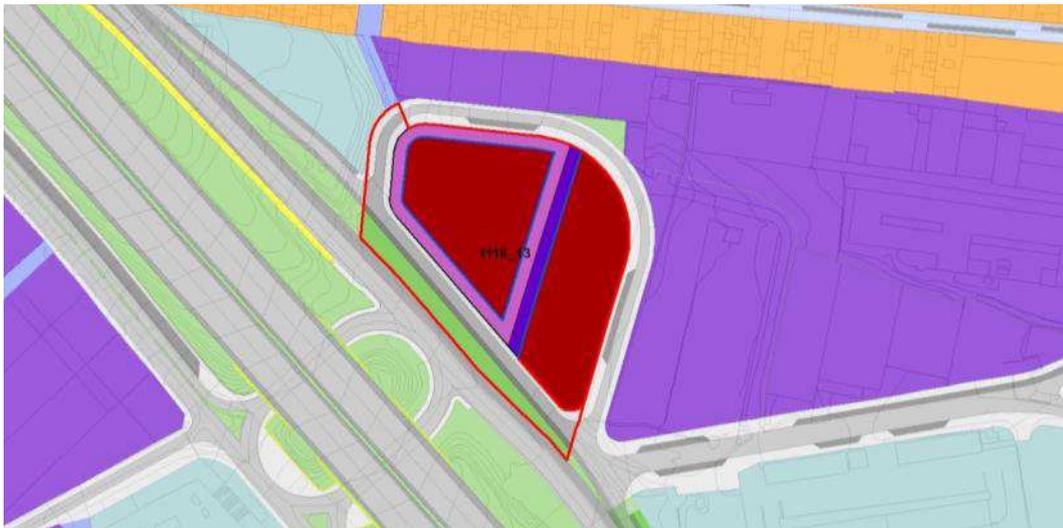
#### 2ª ORDENACIÓN

1114_1_p (nueva pieza)	342	1.156	Piso	360	416.160	2.312
TOTAL INGRESOS	342	1.156			416.160	2.312
1114_1_v (Viario conexión)	172		Viario	100	17.174	95
TOTAL GASTOS	172				17.174	95
	514			Aprovech. de Derecho		2.217



**ÁMBITO DE GESTIÓN 1116\_13 (Barrio Nuevo de Ofra)**

El ámbito de gestión de ordenación alternativa con código 1116\_13 se delimita recogiendo las parcelas vacantes al este de la TF-5 y al oeste de las edificaciones industriales existentes en la zona de Barrio Nuevo de Ofra, y tiene una superficie total de 8.984,82 m<sup>2</sup>s. Tanto en primera como en segunda ordenación se plantea una mejora de la trama viaria, creando un viario paralelo a la TF-5 que da salida a los viarios existentes o en fase de ejecución. La variación que introduce la segunda ordenación es el cambio de uso de las parcelas resultantes, de espacio libre a industrial y oficinas, con la finalidad de que se cedan y ejecuten por parte de los propietarios del ámbito los viarios planteados.



El aprovechamiento de derecho del ámbito se fija en 29.128 udas, que es un 17,86% superior al calculado para la primera ordenación. Se adjuntan a continuación las tablas justificativas de las valoraciones de primera y segunda ordenación:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
Obtención para EL + viario	8.987	0		495	4.448.654	24.715
TOTAL INGRESOS	8.987	0			4.448.654	24.715
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		24.715

**2ª ORDENACIÓN**

1116_4_p	2.979	4.766	Industrial	243	1.158.235	6.435
1116_5_p	3.798	14.432	Oficinas	306	4.416.314	24.535
TOTAL INGRESOS	6.777	19.199			5.574.550	30.970
Ejecución viario	2.210		Viario	150	331.437	1.841
TOTAL GASTOS	2.210				331.437	1.841
	8.987			Aprovech. de Derecho		29.128

### ÁMBITO DE GESTIÓN 1120\_16 (Ingenieros)

El ámbito de gestión A7 con código 1120\_16 se delimita recogiendo las parcelas entre el Cuartel Militar de Ingenieros, la calle Angola y la Transversal El Pino, y tiene una superficie de 16.847,06 m<sup>2</sup>s. La ordenación de este ámbito viene condicionada, tanto en primera como en segunda ordenación, por la necesidad de un tramo de viario que cierra el viario estructurante que conecta el Barrio de La Salud (municipio de Santa Cruz) con la zona de Ofra- Hospital.

La única variación que supone la segunda ordenación con respecto a la primera es la sustitución de la pieza dotacional de primera ordenación por una pieza lucrativa con uso residencial colectivo en siete plantas de altura, con el fin de que los propietarios del ámbito cedan y ejecuten el resto de usos públicos; el viario y el parque que se plantea entre las parcelas con uso militar y el campo de fútbol Sebastián Hernández Brito.



El aprovechamiento del ámbito se fija en 47.253 udas, que es un 20,16% superior al del mismo ámbito en primera ordenación. A continuación se adjuntan las tablas que justifican las asignaciones de aprovechamiento de las dos ordenaciones:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	
Obtención suelo (EL+DOT+Vía)	15.536	0		448	6.959.976	38.667
Reposición edif. Existente		440		270	118.800	660
<b>TOTAL INGRESOS</b>	15.536	440			7.078.776	39.327
<b>TOTAL GASTOS</b>					0	0
				Aprovech. de Derecho		39.327

#### 2ª ORDENACIÓN

1120_3_p (nueva pieza)	4.574	25.872	Piso	378	9.779.616	54.331
<b>TOTAL INGRESOS</b>	4.574	25.872			9.779.616	54.331
Parque	8.064			90	725.743	4.032
Viario	4.210			125	526.290	2.924
Demolición edif. Existente		440		50	22.000	122
<b>TOTAL GASTOS</b>	12.274	440			1.274.033	7.078
	16.848			Aprovech. de Derecho		47.253



#### ÁMBITOS DE GESTIÓN 1122\_1, 1122\_2, 1122\_3 (Ofra- Hospital)

Se delimita un ámbito de ordenación alternativa dividida en tres ámbitos de gestión A7, con una superficie total de 26.992,43 m<sup>2</sup>s, situado entre la carretera La Cuesta- Taco (TF-194) y el edificio de aparcamientos del Hospital Universitario. Se descalifica el sistema general sanitario del PG-2004 y se establece una primera ordenación con uso principal comercial, donde el aprovechamiento de derecho es semejante al calculado con las condiciones de edificabilidad del PG-2004, aplicando el valor de repercusión medio del AUH donde se ubica (C1m), resultando un total de 38.388 Udas.

La variación que introduce la segunda ordenación con respecto a la primera, es la creación de un viario que conecta la TF-194 con la rotonda de acceso al aparcamiento, y un espacio libre – parque al este del ámbito, con frente al viario de acceso al aparcamiento del Hospital. Para conseguir la cesión y ejecución de estos usos públicos, se produce un incremento de la edificabilidad resultante lucrativa en segunda ordenación.



El aprovechamiento de derecho del ámbito se fija en 47.786 udas, que es un 20,63 % superior al calculado para la primera ordenación. La valoración de las dos ordenaciones se justifica en las tablas que se adjuntan a continuación:

Ámbito 1122\_1:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
1122_23_p	7.148	5.004	Comercial	450	2.251.699	12.509
TOTAL INGRESOS	7.148	5.004			2.251.699	12.509
Ejecución frente Avd. Taco	390		Viario	150	58.484	325
TOTAL GASTOS	0				58.484	325
				Aprovech. de Derecho		12.185

**2ª ORDENACIÓN**

1122_1_p	4.804	7.206	Comercial	450	3.242.693	18.015
TOTAL INGRESOS	4.804	7.206			3.242.693	18.015
Ejecución viario	1.285		Viario	115	147.828	821
Demolición naves actuales		5.069	Edificios	50	253.450	1.408
Ejecución parque	2.344		Espacio Libre	90	210.983	1.172
TOTAL GASTOS	3.630				612.260	3.401
	8.434			Aprovech. de Derecho		14.614

Ámbito 1122\_2:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
1122_22_p	9.150	6.405	Comercial	450	2.882.291	16.013
TOTAL INGRESOS	9.150	6.405			2.882.291	16.013
	1.106			150	165.864	921
TOTAL GASTOS	1.106				165.864	921
				Aprovech. de Derecho		15.091

**2ª ORDENACIÓN**

1122_2_p	4.948	9.897	Comercial	450	4.453.596	24.742
TOTAL INGRESOS	4.948	9.897			4.453.596	24.742
Ejecución viario	2.354		Viario	137	322.475	1.792
Demolición naves actuales		11.814	Edificios	50	590.700	3.282
Ejecución parque	2.954		Espacio Libre	90	265.827	1.477
TOTAL GASTOS	5.307				1.179.001	6.550
	10.256			Aprovech. de Derecho		18.192



Ámbito 1122\_3:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
1122_24_p	7.453	5.217	Comercial	450	2.347.692	13.043
TOTAL INGRESOS	7.453	5.217			2.347.692	13.043
Ejecución frente Avd Taco	850			150	127.475	708
TOTAL GASTOS	850				127.475	708
				Aprovech. de Derecho		12.335

**2ª ORDENACIÓN**

1122_3_p	4.048	8.095	Comercial	450	3.642.939	20.239
TOTAL INGRESOS	4.048	8.095			3.642.939	20.239
Ejecución viario	2.041		Viario	135	275.555	1.531
Demolición naves actuales		9.436	Edificios	50	471.795	2.621
Ejecución parque	2.214		Espacio Libre	90	199.246	1.107
TOTAL GASTOS	4.255	9.436			946.596	5.259
	8.303			Aprovech. de Derecho		14.980





### ÁMBITO DE GESTIÓN 1207\_1 (El Cardonal)

El ámbito con código 1207\_1 de doble ordenación abarca las parcelas vacantes entre la urbanización El Cardonal y la Avenida Los Majuelos y tiene una superficie de 5.661,91 m<sup>2</sup>. La segunda ordenación difiere de la primera en los siguientes aspectos:

- Se plantea un viario que da salida a los dos viarios en fondo de saco que salen de la calle Barriada El Cardonal, conectándola con la avenida Los Majuelos. El PG-2004 trazaba un viario de conexión que era inviable por su pendiente, en esta alternativa se modifica su trazado para mejorar su viabilidad.
- Se plantea una pieza con uso residencial colectivo en 6 plantas de altura y ático, que da el aprovechamiento necesario para que el viario planteado se ceda y urbanice a cargo de los propietarios del ámbito.



El aprovechamiento del ámbito se fija en 15.450 udas, un 21,72% superior a la primera ordenación, tal y como se justifica en las tablas que se adjuntan:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1207_17_p	2.069	3.310	Piso	252	834.221	4.635
Obtención El y viario	3.617			401	1.450.417	8.058
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.686</b>	<b>3.310</b>			<b>2.284.638</b>	<b>12.692</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				Aprovech. de Derecho		12.692

#### 2ª ORDENACIÓN

1207_2_p	2.069	13.655	Piso	252	3.441.060	19.117
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.069</b>	<b>13.655</b>			<b>3.441.060</b>	<b>19.117</b>
1207_1_p	575		EL	90	51.738	287
Viario	3.042		Viario	200	608.400	3.380
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>3.617</b>				<b>660.138</b>	<b>3.667</b>
	<b>5.686</b>			Aprovech. de Derecho		<b>15.450</b>

### ÁMBITO DE GESTIÓN 1208\_1 (Avd Taco\_1)

El ámbito de doble ordenación 1208\_1 con una superficie de 4.365,71 m<sup>2</sup>s recoge la parcela de PESA (empresa azucarera).

En primera ordenación se plantea una pieza residencial con 4 plantas de altura máxima hacia la Avd.de Taco, altura predominante en la zona, con un fondo máximo edificable de unos 21 m. La ordenación alternativa se caracteriza por su uso terciario; oficinas con previsión de locales comerciales en planta baja y primera. Se plantean dos piezas, una ubicada al sur del ámbito con 4 plantas de altura y otra tipo torre de 13 plantas en la intersección de la Avenida de Taco y la calle San José Obrero. Se propone un espacio libre que relaciona las dos piezas y conecta los viarios existentes. Como cesión a cambio del incremento de aprovechamiento se definen dos plantas de aparcamiento público bajo rasante.



El aprovechamiento del ámbito se fija en 11.708 udas que se corresponde con un 21,88% más que el calculado para la primera ordenación. A continuación se adjuntan las tablas justificativas de las valoraciones económicas de las dos ordenaciones:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
Comerciales PB(Avd. Taco)	3.756	6.233	Piso	252	1.570.711	8.726
Cesión frente Avd. Taco	610	2.078	Local Comercial	540	1.122.120	6.234
			Viario	0	0	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>4.366</b>	<b>8.311</b>			<b>2.692.831</b>	<b>14.960</b>
Urbanización frente Avd. Taco	610		Viario	150	91.478	508
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>91.478</b>	<b>508</b>
						<b>Aprovech. de Derecho</b>
						<b>14.452</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

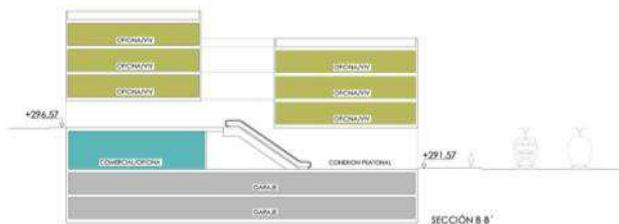
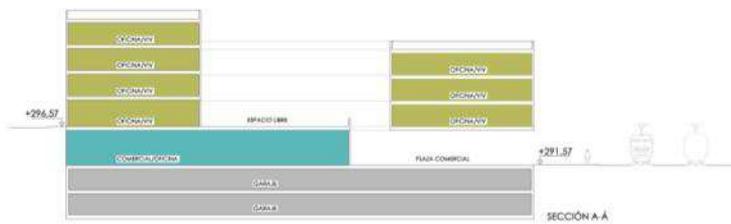
Comerciales PB		4.046	Local Comercial	540	2.185.024	12.139
Oficinas		9.668	Oficinas	360	3.480.480	19.336
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0</b>	<b>13.714</b>			<b>5.665.504</b>	<b>31.475</b>
Aparcamiento N-1	3.263		Aparcamiento	350	1.142.148	6.345
Aparcamiento N-2	3.263		Aparcamiento	370	1.207.310	6.707
Espacio libre	1.144		Espacio Libre	90	102.960	572
Urbanización frente Avd. Taco	610		Viario	150	91.478	508
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>8.280</b>				<b>2.543.896</b>	<b>14.133</b>
	<b>4.366</b>					<b>Aprovech. de Derecho</b>
						<b>17.342</b>

ÁMBITO DE GESTIÓN 1208\_2 (Avd Taco\_2)

El ámbito de doble ordenación 1208\_2 se delimita recogiendo, con algunos ajustes, las parcelas incluidas en la antigua unidad de actuación discontinua TA3 del PG-2004, con una superficie de 3.458 m<sup>2</sup>s.

Con el fin de establecer el aprovechamiento de derecho de los propietarios se calcula el valor del suelo con la ordenación del PG-2004, considerándolo SUC, entendiendo que no se justifica su categorización como SUNC. Una vez establecido el derecho se plantea una ordenación más adecuada a este plan, asemejando su aprovechamiento al calculado con la ordenación del PG-2004.

La segunda ordenación difiere de la primera en que, el espacio libre al norte del camino Los Andenes, espacio libre que viene del PG-2004, se cede y se ejecuta a cambio de un incremento de la edificabilidad en las parcelas al oeste de la Avd. de Taco. En las dos ordenaciones se propone un edificio con una planta comercial hacia la avenida, al que se accede a través de una plaza cubierta por las plantas superiores que se destinan a uso residencial. Se establecen dos pastillas residenciales con frente a la avenida y a la calle Moisés Alberto con un fondo de 15m que configuran un patio interior de manzana privado.



Secciones propuestas para las piezas lucrativas



El aprovechamiento de derecho del ámbito se fija en 17.173 udas, que es un 23,39 % superior al calculado para la primera ordenación. La valoración de las dos ordenaciones se justifica en las tablas que se adjuntan a continuación:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
Piezas lucrativas		4.367	Piso	252	1.100.484	6.114
		997	Oficinas	360	358.920	1.994
		1.550	Comercial	540	837.000	4.650
	3.360	6.914			2.296.404	12.758
Expropiación plaza	804			653	524.908	2.916
<b>TOTAL INGRESOS</b>					<b>2.821.312</b>	<b>15.674</b>
Urban. Frente avd. Taco		88	viario	150	13.200	73
Ejecución Patio Manzana	3.366		EL	90	302.940	1.683
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>316.140</b>	<b>1.756</b>
<b>VALORACION</b>					<b>2.505.172</b>	<b>13.918</b>

**2ª ORDENACIÓN\_propuesta Valladares**

Piezas lucrativas		4.367	Piso	252	1.100.484	6.114
		2.137	Oficinas	360	769.320	4.274
		3.583	Comercial	540	1.934.820	10.749
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3.360</b>	<b>10.087</b>			<b>3.804.624</b>	<b>21.137</b>
Urbanización Patio Manzana		1.100	EL	90	99.032	550
Ejecución DOT + EL		859	Dotacional+ EL	700	601.300	3.341
Urban. Frente avd. Taco		88	viario	150	13.200	73
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>713.532</b>	<b>3.964</b>
<b>VALORACION</b>					<b>3.091.093</b>	<b>17.173</b>

### ÁMBITO DE GESTIÓN 1210\_1 (Barranco El Muerto)

El ámbito de gestión con código 1210\_1 de ordenación alternativa, ocupa las parcelas con frente a la Avenida de Taco y a la calle Maxorata con una superficie de 5.004,64 m<sup>2</sup>s.

En primera ordenación la mayor parte del ámbito se destina a un edificio residencial de 3 plantas de altura con patio de manzana privativo. En el lindero de la calle Maxorata se rectifica la alineación mediante expropiación, con el objetivo de conseguir una alineación continua en el viario. La segunda ordenación es una propuesta para completar un pequeño sistema de espacios libre locales al norte del límite municipal. En este caso la edificación se ubica cerrando las traseras de las edificaciones existentes, con tres plantas y ático, dejando un espacio libre en la intersección de la avd. de Taco y la calle Maxorata.



Se calcula el aprovechamiento del ámbito en primera y segunda ordenación y la segunda resulta un 21,88% superior a la primera, con 11.708 udas. Se adjuntan a continuación las tablas que lo justifican:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1210_51_p	4.308	7.734	Piso	180	1.392.120	7.734
Comercial en PB		300	Local Comercial	450	135.000	750
Obtención frente c/ Maxorata	697		EL viario	290	202.046	1.122
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.005</b>	<b>8.034</b>			<b>1.729.166</b>	<b>9.606</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>9.606</b>

#### 2ª ORDENACIÓN

1210_1_p	2.267	5.687	Piso	180	1.023.684	5.687
Comerciales en PB		2.267	Local Comercial	450	1.020.002	5.667
Aparcamiento N-1	4.308	4.308	Aparcamiento	72	310.176	1.723
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.267</b>	<b>12.262</b>			<b>2.353.861</b>	<b>13.077</b>
1210_45_p	2.041		Plaza	90	183.706	1.021
Ejecución frente c/Maxorata	697		EL viario	90	62.704	348
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>2.738</b>				<b>246.410</b>	<b>1.369</b>
	<b>5.005</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>11.708</b>

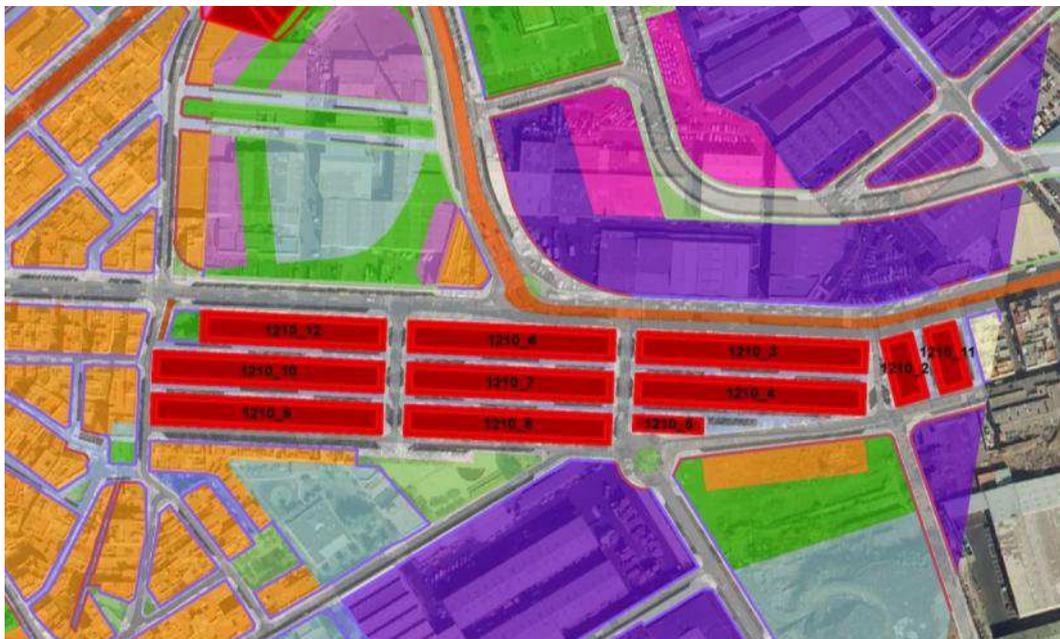


### ÁMBITOS DE GESTIÓN del 1210\_2 al 1210\_12 (San Luis Gonzaga)

En el barrio de San Luis Gonzaga, uno de los barrios de vivienda protegida más antiguos del núcleo, se propone una ordenación alternativa dividida en varios ámbitos, que permita la regeneración de la zona por manzanas y hacer así más viable la operación. Se delimitan 11 recintos de doble ordenación (1210\_2, 1210\_3, 1210\_4, 1210\_5, 1210\_6, 1210\_7, 1210\_8, 1210\_9, 1210\_10, 1210\_11 y 1210\_12) con una superficie total de 22.128,30 m<sup>2</sup>s

En primera ordenación se mantiene la realidad existente, viviendas unifamiliares en pequeñas parcelas con dos plantas y ático retranqueado.

En segunda ordenación se mantiene la estructura viaria y la volumetría de la primera ordenación y se cambia el uso a residencial colectivo, planteando un desarrollo conjunto por manzanas.



Se calcula el aprovechamiento de los ámbitos en primera y segunda ordenación y la segunda resulta un 18,44% superior a la primera, con 53.317 udas totales. Se adjutan a continuación las tablas de valoración de los once ámbitos de doble ordenación:

Ámbito 1210\_2:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1210_5_p	825	1.824	Casa	162	295.488	1.642
TOTAL INGRESOS	825	1.824			295.488	1.642
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		1.642

**2ª ORDENACIÓN**

1210_3_p	825	1.947	Piso	180	350.460	1.947
TOTAL INGRESOS	825	1.947			350.460	1.947
TOTAL GASTOS	0				0	0
	825			Aprovech. de Derecho		1.947

Ámbito 1210\_3:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1210_6_p	2.703	6.137	Casa	162	994.194	5.523
TOTAL INGRESOS	2.703	6.137			994.194	5.523
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		5.523

**2ª ORDENACIÓN**

1210_4_p	2.703	6.542	Piso	180	1.177.560	6.542
TOTAL INGRESOS	2.703	6.542			1.177.560	6.542
TOTAL GASTOS	0				0	0
	2.703			Aprovech. de Derecho		6.542

Ámbito 1210\_4:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1210_7_p	2.676	6.044	Casa	162	979.128	5.440
TOTAL INGRESOS	2.676	6.044			979.128	5.440
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		5.440

**2ª ORDENACIÓN**

1210_5_p	2.676	6.428	Piso	180	1.157.040	6.428
TOTAL INGRESOS	2.676	6.428			1.157.040	6.428
TOTAL GASTOS	0				0	0
	2.676			Aprovech. de Derecho		6.428



Ámbito 1210\_5:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1210_8_p	401	1.020	Casa	162	165.240	918
TOTAL INGRESOS	401	1.020			165.240	918
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		918

**2ª ORDENACIÓN**

1210_6_p	401	1.080	Piso	180	194.400	1.080
TOTAL INGRESOS	401	1.080			194.400	1.080
TOTAL GASTOS	0				0	0
	401			Aprovech. de Derecho		1.080

Ámbito 1210\_6:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1210_9_p	2.415	5.442	Casa	162	881.604	4.898
TOTAL INGRESOS	2.415	5.442			881.604	4.898
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		4.898

**2ª ORDENACIÓN**

1210_7_p	2.415	5.804	Piso	180	1.044.720	5.804
TOTAL INGRESOS	2.415	5.804			1.044.720	5.804
TOTAL GASTOS	0				0	0
	2.415			Aprovech. de Derecho		5.804

Ámbito 1210\_7:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1210_10_p	2.409	5.427	Casa	162	879.174	4.884
TOTAL INGRESOS	2.409	5.427			879.174	4.884
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		4.884

**2ª ORDENACIÓN**

1210_8_p	2.409	5.788	Piso	180	1.041.840	5.788
TOTAL INGRESOS	2.409	5.788			1.041.840	5.788
TOTAL GASTOS	0				0	0
	2.409			Aprovech. de Derecho		5.788



Ámbito 1210\_8:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
1210_11_p	2.364	5.322	Casa	162	862.164	4.790
TOTAL INGRESOS	2.364	5.322			862.164	4.790
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		4.790

**2ª ORDENACIÓN**

1210_9_p	2.364	5.677	Piso	180	1.021.860	5.677
TOTAL INGRESOS	2.364	5.677			1.021.860	5.677
TOTAL GASTOS	0				0	0
	2.364			Aprovech. de Derecho		5.677

Ámbito 1210\_9:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
1210_14_p	2.681	6.067	Casa	162	982.854	5.460
TOTAL INGRESOS	2.681	6.067			982.854	5.460
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		5.460

**2ª ORDENACIÓN**

1210_10_p	2.681	6.469	Piso	180	1.164.420	6.469
TOTAL INGRESOS	2.681	6.469			1.164.420	6.469
TOTAL GASTOS	0				0	0
	2.681			Aprovech. de Derecho		6.469

Ámbito 1210\_10:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
1210_37_p	2.694	6.131	Casa	162	993.222	5.518
TOTAL INGRESOS	2.694	6.131			993.222	5.518
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		5.518

**2ª ORDENACIÓN**

1210_11_p	2.394	6.535	Piso	180	1.176.300	6.535
TOTAL INGRESOS	2.394	6.535			1.176.300	6.535
TOTAL GASTOS	0				0	0
	2.394			Aprovech. de Derecho		6.535



Ámbito 1210\_11:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
1210_4_p	804	1.768	Casa	162	286.416	1.591
TOTAL INGRESOS	804	1.768			286.416	1.591
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		1.591

**2ª ORDENACIÓN**

1210_13_p	804	1.889	Piso	180	340.020	1.889
TOTAL INGRESOS	804	1.889			340.020	1.889
TOTAL GASTOS	0				0	0
	804			Aprovech. de Derecho		1.889

Ámbito 1210\_12:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m²	€	Udas
1210_12_p	2.156	4.835	Casa	162	783.270	4.352
TOTAL INGRESOS	2.156	4.835			783.270	4.352
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		4.352

**2ª ORDENACIÓN**

1210_44_p	2.156	5.158	Piso	180	928.440	5.158
TOTAL INGRESOS	2.156	5.158			928.440	5.158
TOTAL GASTOS	0				0	0
	2.156			Aprovech. de Derecho		5.158





### ÁMBITOS DE GESTIÓN 1212\_1 y 1212\_2 (Avd. San Matías)

Se delimitan dos ámbitos de gestión A7 con códigos 1212\_1 y 1212\_2 con el fin de proponer una alternativa para las parcelas vacantes al oeste de la Montaña de Taco en el barrio de San Matías. Estos ámbitos tienen unas superficies de 1.893,56 m<sup>2</sup>s y 7.895,99 m<sup>2</sup>s respectivamente y se sitúan entre la calle Virgen de la Luz, la calle San Nicolás y la transversal a éstas. En segunda ordenación se plantean las siguientes variaciones con respecto al PG-2004:

- Se plantean dos piezas residenciales con 5 plantas de altura máxima con frente a la calle Virgen de la Luz y a calle San Nicolás.
- Se reservan como espacio libre de carácter local, los terrenos con frente a las calle San Nicolás y la transversal a Virgen de la Luz.



El aprovechamiento de derecho de estos dos ámbitos es de 4.157 udas y 17.171 udas que se corresponde con un 19,01 % y 17,90 % más que el calculado para la primera ordenación. Se adjuntan las tablas justificativas de los cálculos:

#### Ámbito 1212\_1:

##### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
Obtención Parque	1.894		Espacio Libre	332	628.662	3.493
TOTAL INGRESOS	1.894	0			628.662	3.493
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		3.493

##### 2ª ORDENACIÓN

1212_2	957	4.625	Piso	180	832.500	4.625
TOTAL INGRESOS	957	4.625			832.500	4.625
1212_1	937		Plaza	90	84.330	469
TOTAL GASTOS	937				84.330	469
				Aprovech. de Derecho		4.157

Ámbito 1212\_2:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
Obtención Parque y viario	7.896		EL/Viario	332	2.621.472	14.564
TOTAL INGRESOS	7.896	0			2.621.472	14.564
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		14.564

**2ª ORDENACIÓN**

1212_3	5.204	18.517	Piso	180	3.333.042	18.517
TOTAL INGRESOS	5.204	18.517			3.333.042	18.517
1212_1	2.692		Plaza	90	242.277	1.346
TOTAL GASTOS	2.692				242.277	1.346
	7.896			Aprovech. de Derecho		17.171

### ÁMBITO DE GESTIÓN 1212\_3 (Calle Gran Rey)

El ámbito de doble ordenación con código 1212\_3 tiene una superficie de 2.244,75 m<sup>2</sup>s y abarca las parcelas calificadas en el PG-2004 como espacio libre entre las calles San Salvador, Antonio González Ramos y Gran Rey, en el barrio de San Matías – Taco.

En primera ordenación se mantiene la calificación de las parcelas del PG-2004, mientras que en segunda ordenación se califica una pieza con uso residencial colectivo en 5 plantas de altura que ocupa menos de la mitad del ámbito, con el fin de que el resto se ceda y ejecute como espacio libre-plaza.



El aprovechamiento del ámbito se fija en 5.041 udas que es un 21,76 % superior al calculado para la primera ordenación. A continuación se aportan las tablas que justifican el cálculo de aprovechamientos en las dos alternativas de ordenación:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viarío / Edificación	S Suelo m2s	E (est.) m2c	Producto Inmobiliario	V unit, €/m <sup>2</sup>	Valor €	Aprov. Udas
Obtención Plaza	2.245	0	Espacio Libre	332	745.257	4.140
TOTAL INGRESOS	2.245	0			745.257	4.140
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		4.140

#### 2ª ORDENACIÓN

	979	3.377	Piso	180	607.838	3.377
Comercial en PB		929	Local Comercial	450	418.032	2.322
TOTAL INGRESOS	979	4.306			1.025.870	5.699
Plaza	1.316		Espacio Libre	90	118.420	658
TOTAL GASTOS	1.316				118.420	658
	2.295			Aprovech. de Derecho		5.041

**ÁMBITO DE GESTIÓN 1213\_1 (Calle San Ramón)**

Se plantea un ámbito de ordenación alternativa con código 1213\_1 con una superficie de 2.235,16 m<sup>2</sup>s, situado en la intersección de las calles San Isidro, San Ramón y San Jorge en el barrio de San Matías – Taco.

En primera ordenación se califica todo el ámbito como espacio libre público, ampliando un poco hacia el oeste el espacio libre que plantea el PG-2004, recogiendo así toda la parcela catastral.

En segunda ordenación se califica una pieza con uso residencial colectiva con 5 plantas y ático hacia la calle San Ramón y se libera el resto para espacio libre público, que se cedería y ejecutaría a cargo de los propietarios del ámbito.



Se le asigna un aprovechamiento de derecho al ámbito de 5.489 udas que se corresponde con un 23,12% más que el calculado para la primera ordenación. Se adjuntan tablas justificativas a continuación:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo m2s	E (est.) m2c	Producto Inmobiliario	V unit, €/m <sup>2</sup>	Valor €	Aprov. Udas
Obtención Plaza	2.235	0	Espacio Libre	359	802.422	4.458
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.235</b>	<b>0</b>			<b>802.422</b>	<b>4.458</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>4.458</b>

**2ª ORDENACIÓN**

	914	4.017	Piso	180	723.112	4.017
Comercial en PB		853	Local Comercial	450	383.783	2.132
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>914</b>	<b>4.870</b>			<b>1.106.895</b>	<b>6.149</b>
Plaza	1.321		Espacio Libre	90	118.929	661
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.321</b>				<b>118.929</b>	<b>661</b>
	<b>2.235</b>			<b>Aprovech. de Derecho</b>		<b>5.489</b>

### ÁMBITOS DE GESTIÓN 1301\_1, 1301\_2 y 1301\_3 (Universidad Geneto)

Se delimita un ámbito con ordenación alternativa, dividido en tres recintos A7 con códigos 1301\_1, 1301\_2 y 1301\_3, que abarca las parcelas al sur de la Avenida Astrofísico Francisco Sánchez con una superficie total de 36.739,33 m<sup>2</sup>s.

Se plantea en segunda ordenación una conexión viaria paralela a la Avd. Astrofísico que conecta el camino San Francisco de Paula con el viario interior de la universidad, que se publica por expropiación. Se generan así unas piezas con uso dotacional que cierran la manzana de la actual Universidad (Facultades de Química y Farmacia) y un frente con uso principal de oficinas hacia la Avd. Astrofísico Fco. Sánchez.



El aprovechamiento de derecho total de los tres ámbitos se fija en 44.040 udas, que resulta un 20,61% superior al calculado para la primera ordenación tal y como se justifica a continuación:

#### Ámbito 1301\_1:

#### 1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo m2s	E (est.) m2c	Producto Inmobiliario	V unit, €/m <sup>2</sup>	Valor €	Aprov. Udas
1301_2_p	5.761	3.457	Oficinas	342	1.182.229	6.568
TOTAL INGRESOS	5.761	3.457			1.182.229	6.568
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		6.568

#### 2ª ORDENACIÓN

1301_1_p	3.312	4.636	Oficinas	342	1.585.575	8.809
TOTAL INGRESOS	3.312	4.636			1.585.575	8.809
1301_5_p	2.017		Equipamiento	36	72.603	403
Ejecución viario	432		Viario	125	54.044	300
TOTAL GASTOS	2.449				126.646	704
	5.761			Aprovech. de Derecho		8.105

Ámbito 1301\_2:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1301_200_p	11.536	6.921	Oficinas	342	2.367.107	13.151
TOTAL INGRESOS	11.536	6.921			2.367.107	13.151
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		13.151

**2ª ORDENACIÓN**

1301_4_p	6.434	9.008	Oficinas	342	3.080.781	17.115
TOTAL INGRESOS	6.434	9.008			3.080.781	17.115
1301_8_p	4.146		Equipamiento	36	149.248	829
Ejecución viario	956		Viario	125	119.451	664
TOTAL GASTOS	5.101				268.699	1.493
	11.536			Aprovech. de Derecho		15.623

Ámbito 1301\_3:

**1ª ORDENACIÓN**

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m <sup>2</sup>	€	Udas
1301_202_p	2.353	1.412	Oficinas	342	482.829	2.682
1301_201_p	3.261	1.956	Oficinas	342	669.055	3.717
1301_1_p	4.115	2.469	Oficinas	265	654.358	3.635
1301_5_p	8.249	4.949	Oficinas	265	1.311.610	7.287
TOTAL INGRESOS	17.978	10.787			3.117.852	17.321
Ejecución viario en A6	1.464		Viario	65	95.180	529
TOTAL GASTOS	1.464				95.180	529
				Aprovech. de Derecho		16.793

**2ª ORDENACIÓN**

1301_4_p	4.399	7.039	Oficinas	342	2.407.204	13.373
1301_2_p	3.324	5.319	Oficinas	342	1.818.997	10.106
TOTAL INGRESOS	7.723	12.357			4.226.201	23.479
1301_7_p	6.405		Equipamiento	36	230.586	1.281
1301_6_p	2.598		Equipamiento	0	0	0
Ejecución viario	2.715		Viario	125	339.420	1.886
TOTAL GASTOS	11.719				570.006	3.167
	19.442			Aprovech. de Derecho		20.312

