

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

D. MEMORIA DE ORDENACIÓN 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 -----	15
2. ÁMBITOS Y MODALIDADES DE GESTIÓN ASISTEMÁTICA -----	17
2.1. Modalidad Asistemática A1 -----	17
2.1.1. Características de la modalidad A1-----	17
2.1.2. Ámbitos de gestión asistemática de la modalidad A1-----	17
2.1.3. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A1 -----	17
2.2. Modalidad asistemática A2-----	17
2.2.1. Características de la modalidad asistemática A2 -----	17
2.2.2. Situaciones urbanísticas en las que este PGO asigna la modalidad de gestión A2 -----	18
2.2.3. Ámbitos de gestión y recintos de actuación A2-----	19
2.2.4. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A2 -----	19
2.3. Modalidad asistemática A3-----	20
2.3.1. Problemática urbanística y objetivos de gestión-----	20
2.3.2. Ámbitos de gestión asistemática A3 y criterios seguidos en su delimitación-----	20
2.3.3. Ámbitos de gestión distintos incluidos dentro de los ámbitos A3-----	21
2.3.4. Esquema básico de gestión en la modalidad A3 -----	21
2.3.5. Procedencia y efectos jurídicos de la imposición de contribuciones especiales -----	22
2.3.6. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A3 -----	24
2.4. Modalidad asistemática A4-----	24
2.4.1. Características de la modalidad asistemática A4 -----	24
2.4.2. Situaciones urbanísticas en las que el Plan General asigna la modalidad A4-----	26
2.4.3. Ámbitos de gestión y recintos de actuación A4-----	26
2.4.4. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A4 -----	26
2.5. Modalidad asistemática A5-----	27
2.5.1. Problemática urbanística y objetivos de gestión-----	27
2.5.2. Ámbitos de gestión asistemática A5 y criterios de delimitación-----	28

2.5.3. Esquema básico de gestión en la modalidad A5 -----	29
2.5.4. Procedencia y efectos jurídicos de la modalidad de gestión A5 -----	30
2.5.5. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A5 -----	32
2.6. Modalidad asistemática A6-----	33
2.6.1. Problemática urbanística-----	33
2.6.2. Criterios para la consideración de estos ámbitos como suelo urbano consolidado -----	34
2.6.3. Situaciones análogas que no se adscriben a esta modalidad de gestión asistemática ----	35
2.6.4. Criterios seguidos en la delimitación de los ámbitos de gestión asistemática A6 -----	36
2.6.5. Esquema básico de gestión en la modalidad A6 -----	37
2.6.6. Localización de los ámbitos A6 y relación con otros ámbitos de gestión -----	38
2.6.7. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A6 -----	39
2.7. Modalidad asistemática A7-----	40
2.7.1. Problemática urbanística-----	40
2.7.2. Estrategia y esquema básico de gestión de la modalidad A7-----	41
2.7.3. Criterios seguidos en la delimitación de los ámbitos de gestión asistemática -----	42
2.7.4. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A7 -----	42
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN A7 -----	43
3.1. Ámbito de gestión 0101_1 (<i>Paseo Marítimo Punta del Hidalgo</i>) -----	43
3.2. Ámbito de gestión 0406_1 (<i>Valle Verde</i>)-----	44
3.3. Ámbito de gestión 0406_2 (<i>Plaza en Valle de Guerra</i>)-----	45
3.4. Ámbito de gestión 0704_1 (<i>Transversal calle Timanfaya</i>)-----	46
3.5. Ámbito de gestión 0801_1 (<i>El Tornero</i>)-----	47
3.6. Ámbito de gestión 0816_18 (<i>Camino Madre del Agua</i>) -----	48
3.7. Ámbito de gestión 1008_1 (<i>Fábrica de galletas Saydo</i>)-----	49
3.8. Ámbito de gestión 1010_1 (<i>Seminario</i>)-----	50
3.9. Ámbito de gestión 1012_1 (<i>Casa del Barco</i>)-----	51
3.10. Ámbito de gestión 1012_2 (<i>Colegio La Salle</i>) -----	52
3.11. Ámbito de gestión 1012_3 (<i>Avenida La Salle</i>)-----	54
3.12. Ámbito de gestión 1101_11 (<i>Camino Los Horóscopos</i>) -----	55
3.13. Ámbitos de gestión 1107_6 y 1107_7 (<i>Campus universitario de Guajara</i>) -----	56
3.14. Ámbito de gestión 1108_4 (<i>Iglesia del Perpetuo Socorro</i>)-----	58
3.15. Ámbito de gestión 1108_5 (<i>César Manrique</i>)-----	59
3.16. Ámbito de gestión 1108_4 (<i>La Piterita</i>) -----	60
3.17. Ámbito de gestión 1110_5 (<i>Calle José Magdaleno</i>)-----	61
3.18. Ámbito de gestión 1111_9 (<i>Calle Antón Guanche</i>)-----	62
3.19. Ámbito de gestión 1114_16 (<i>Princesa Yballa</i>)-----	63
3.20. Ámbito de gestión 1114_17 (<i>Pasaje Yballa</i>) -----	65
3.21. Ámbito de gestión 1116_13 (<i>Barrio Nuevo de Ofra</i>)-----	66

3.22.	Ámbito de gestión 1120_16 (<i>Ingenieros</i>)-----	67
3.23.	Ámbitos de gestión 1122_1, 1122_2 y 1122_3 (<i>Ofra-Hospital</i>)-----	68
3.24.	Ámbito de gestión 1206_1 (<i>El Pilar</i>)-----	71
3.25.	Ámbito de gestión 1207_1 (<i>El Cardonal</i>)-----	72
3.26.	Ámbito de gestión 1208_1 (<i>Avenida de Taco_1</i>)-----	73
3.27.	Ámbito de gestión 1208_2 (<i>Avenida de Taco_2</i>)-----	74
3.28.	Ámbito de gestión 1208_3 (<i>La Azufrera</i>)-----	76
3.29.	Ámbito de gestión 1210_1 (<i>Barranco El Muerto</i>)-----	78
3.30.	Ámbitos de gestión 1212_1 y 1212_2 (<i>Avenida de San Matías</i>)-----	79
3.31.	Ámbito de gestión 1212_3 (<i>Calle Gran Rey</i>)-----	81
3.32.	Ámbito de gestión 1213_1 (<i>Calle San Ramón</i>)-----	82
3.33.	Ámbito de gestión 1301_1 (<i>Universidad de Geneto</i>)-----	83
3.34.	Ámbito de gestión 1307_1 (<i>Geneto</i>)-----	84

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 Normas¹.

¹ 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 aplicación².

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

² 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 considera (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 gestión³. 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 categorías⁴. 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 respecto de la totalidad de los terrenos en un mismo proceso técnico-administrativo. De tal modo, todos los suelos in-

³ 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.

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



cluidos 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 georeferenciada 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 sistemáticamente 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 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, salvo que se trate de meros ajustes en la precisión de sus perímetros que podrán llevarse a cabo en la tramitación del correspondiente instrumento de gestión. 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 su-

perficie de los sectores⁵ 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*⁶. 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 las unidades de actuación delimitadas por el presente PGO en suelo urbano no consolidado.
- b) Modalidad sistemática S2: Que corresponde a los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado y sobre los que, consiguientemente, la delimitación de las unidades de actuación habrá de ser establecida por el Plan Parcial que desarrolle su ordenación pormenorizada.
- 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 los sectores.
- 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.

⁵ 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.

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

- e) Modalidad sistemática S5: 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.

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)⁷. 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 se vinculan a 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:

⁷ 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 Ayuntamiento⁸. 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 público⁹. Implica además dirigir parte de las plusvalías del nuevo crecimiento 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 (hay que tener en cuenta que existe gran desproporción entre los valores de los suelos urbanos y los de los incluidos en ámbitos sistemáticos). 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, la obtención gratuita de suelo mediante convenio implica una contrapartida al propietario 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, el Ayuntamiento no puede obligar a un propietario a suscribir un convenio para la cesión de suelo por muy justificado adecuadamente compensado que esté.
- d) Las *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 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, lo cual en determinadas situaciones parece completamente congruente.

⁸ 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.

⁹ 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.

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 siete 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 correspondiente¹⁰.

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)¹¹, 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.

Los dos primeros campos de las tablas de ambas BDG corresponden a las determinaciones básicas. El primero (*Código Ámbito*) recoge el código identificativo del correspondiente ámbito de gestión asistemática, que a su vez 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 7). Establecidas estas dos determinaciones básicas, la regulación específica de cada ámbito de gestión¹² 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.

¹⁰La 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.

¹¹Véase el documento D1 de esta Memoria de Ordenación Pormenorizada.

¹²La 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.

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 geográficas¹³.

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 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 expropiato-

¹³No 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.

rios, 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) *Cuatrenio*: Esta determinación concreta la programación temporal de la correspondiente actuación, mediante la asignación a uno de los dos cuatrenios 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 han de ser costeadas con fondos públicos. En todo caso, esta determinación no tiene carácter normativo ya que su única finalidad es verificar la sostenibilidad económico-financiera del PGO.

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 5).



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 (vialios, 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 vialios 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***.
- c) *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.
- d) *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.
- e) *Cuatrienio*: 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.

2. ÁMBITOS Y MODALIDADES DE GESTIÓN ASISTEMÁTICA

2.1. Modalidad Asistemática A1

2.1.1. Características de la modalidad A1

La modalidad A1 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 expropiaciones.

2.1.2. Ámbitos de gestión asistemática de la modalidad A1

En el presente documento de aprobación inicial del PGO se han delimitado dos ámbitos A1, 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 A1 en el documento que se presente para la aprobación provisional.

En todo caso, dado el carácter integral de toda operación vinculada a un ámbito A1, 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

2.1.3. Determinaciones de gestión sobre los ámbitos A1

Todos los ámbitos de gestión asistemática A1 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 A1 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, en su caso, se incorporarán al presente Plan General con el carácter de determinaciones específicas de gestión.

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.

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 es-



te 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.

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*¹⁴, 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*.

¹⁴En 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.

- c) *Cuatrienio*: donde se indica el cuatrienio 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.

Como anexo al Título 5 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 cuatrienios distintos, también se indican ambos, correspondiendo el primero al cuatrienio durante el cual debe llevarse a cabo la obtención de suelo y el segundo al de 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 consideran 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.

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) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Ámbitos de gestión sistemática S5, 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, dadas sus características predominantemente rurales, es compatible que se autoricen actos de ejecución privados.



Con estos criterios, el presente Plan General no programa 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 a) o b) 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 por aquéllos que ostenten conjuntamente el 50% de la superficie.

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. Aprobado el proyecto de obras de urbanización, el Ayuntamiento adoptará el acuerdo de imposición de contribuciones especiales, con los trámites procedimentales correspondientes. 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 a) y b) 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. La gestión de un ámbito A3 no incluirá las actuaciones asociadas a los ámbitos de gestión distintos que se dispusieran en su interior.

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 aquéllas. 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. 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, incluidos los 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 así como ha aclarado los casos en los que las mismas producen “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 *Cuatrienio* 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 Título 5 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 los sectores SUS y ámbitos SUNC¹⁵, 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 sector o ámbito que corresponde al Ayuntamiento. Si no fuera así¹⁶, 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 urbanístico 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 sectores SUS y ámbitos SUNC en los 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 los sectores y ámbitos delimitados por este PGO, la adquisición de cada ámbito A4 se ha asignado a aquéllos sectores urbanizables 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.

¹⁵Véase subcapítulo 4.2 del documento A9 de la Memoria de Ordenación Estructural.

¹⁶En 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 (modalidad A7), 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:

- a) 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.
- b) 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 ningún sector concreto de suelo urbanizable (tan sólo al área de reparto). 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) *Cuatrenio*: donde se indica el cuatrienio 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 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 tanto de ejecución como 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 cargo¹⁷. 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.

¹⁷Los 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 necesarios¹⁸, 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 expropiación, y, simultáneamente, iniciará el expediente para el cambio del sistema de ejecución privado de la correspondiente unidad de actuación al de cooperación. En el proyecto de reparcelación se delimitará la superficie de parcelas lucrativas con destino al patrimonio municipal de suelo en las cuales se materialice la cuantía del aprovechamiento final del ámbito A5.

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 ejecu-

¹⁸En 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.



tar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación ..." 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 supervisión¹⁹. 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.

¹⁹En 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) *Cuatrenio*: donde se indica el cuatrienio 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 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 Compensación²⁰ y se sometan al preceptivo procedimiento de equidistribución de costes y beneficios²¹ 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.

²⁰Salvo 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.

²¹ 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 de dominio 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) El viario existente tiene que tener un nivel suficiente de servicio respecto del estado exigible 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% del coste total de la urbanización a nuevo.
- c) 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.
- d) Al menos el 50% del total de parcelas urbanísticas finales (en número y superficie) que cabe prever que resulten por aplicación de las condiciones del presente PGO deben estar ocupadas previamente por edificaciones acabadas y en uso.

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 o, en algunos casos excepcionales, clasificándose como suelo rústico. Cuando sí se verifican, en cambio, se conforman como ámbitos de gestión asistemática, para, 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. 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), ya 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 de acceso a los lotes es de titularidad privada²², 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.
- 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 parcelas²³ 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).

²² Y así se mantendrá, toda vez que no si se previera su publicación no podría clasificarse el ámbito como suelo urbano consolidado..

²³ Estrictamente, todos los lotes que, de acuerdo a las condiciones de ordenación del PGO, son susceptibles de conformarse como parcelas urbanísticas.

- 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/edificaciones²⁴, 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.

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 tipo²⁵; 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 porque no garantiza la calidad final mínima de la urbanización, ya que ello requiere una actuación unitaria sobre el tramo completo. 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.

²⁴En casos singulares, debidamente justificados, un ámbito A6 puede contener más de un tramo viario.

²⁵Salvo obras de consolidación en caso de riesgo cierto a la seguridad de la construcción.



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. Si hay acuerdo privado entre los propietarios incluidos en el ámbito A6, éstos presentarán al Ayuntamiento un proyecto de urbanización en el que se contemplen las obras necesarias para adecuar los terrenos a las determinaciones del presente PGO con los niveles de calidad y servicio necesarios. Además, la iniciativa vendrá acompañada, en su caso, de un proyecto de parcelación en el que se contemple la cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento de las partes de las actuales fincas privadas que han de pasar a dominio público por estar calificadas en el PGO con destino viario.

En caso de que no haya acuerdo entre los propietarios, a instancia de cualquier propietario del ámbito A6, el Ayuntamiento abordará la gestión de éste mediante los mismos mecanismos previstos para la modalidad A3; es decir, mediante la elaboración de un proyecto de urbanización y la imposición de contribuciones especiales por el 90% de los costes totales de la actuación (incluyendo las eventuales expropiaciones para el ensanchamiento del viario). En todo caso, tanto si la ejecución urbanizadora se resuelve por los propietarios o por el Ayuntamiento, 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.

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 ante la falta de acuerdo 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. 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 del ámbito A2 habrá de participar en la proporción que le corresponda en los costes de urbanización del conjunto del ámbito A6.

- 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, se podrá acometer la gestión y ejecución del ámbito A6. 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.

2.6.7. 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. A efectos del estudio económico financiero del PGO, sin embargo, se incluye una estimación de los costes de urbanización y de expropiación (éstos calculados en un 10% del total de los de urbanización) en la previsión de que el Ayuntamiento habrá de abonar el 10% de los mismos si se llevan a cabo por contribuciones especiales.

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 barrios²⁶
- 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.

²⁶Que 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 distintas²⁷. 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.

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.

²⁷Véase el documento D1 de esta Memoria de Ordenación Pormenorizada.

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 ordenación²⁸. 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.

²⁸Por 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.

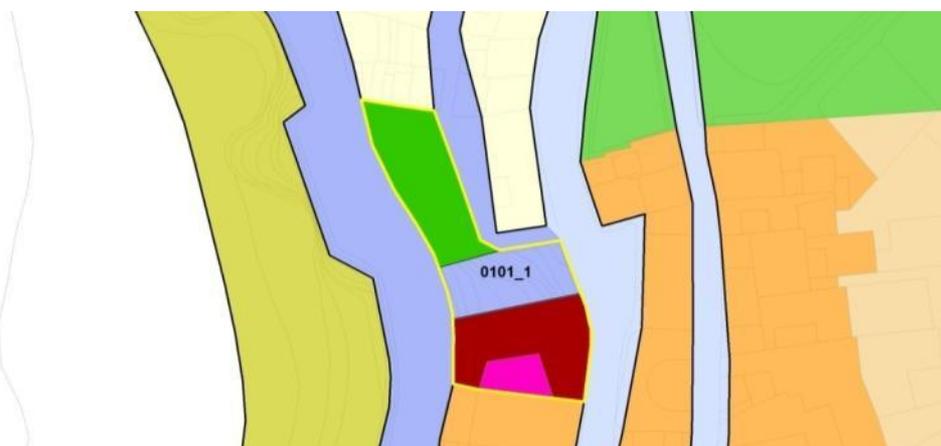


3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN A7

3.1. 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 m²s. 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 671 udas, que resulta un 19,90 % 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 ²	€	
0101_3_p (Obtención)	125	0	Espacio Libre	284	35.429	197
0101_10_p (Obtención)	143	0	Espacio Libre	284	40.572	225
0101_12_v (Obtención)	87	0	Peatonal	284	24.708	137
TOTAL INGRESOS	355	0			100.709	559
TOTAL GASTOS					0	
				Aprovech. de Derecho		559

2ª ORDENACIÓN

0101_2_p	143	336	Comercial	432	145.031	806
TOTAL INGRESOS	143	336			145.031	806
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
TOTAL GASTOS	212				24.278	135
	355			Aprovech. de Derecho		671

3.2. **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. Udás
	m2s	m2c		€/m ²	€	
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

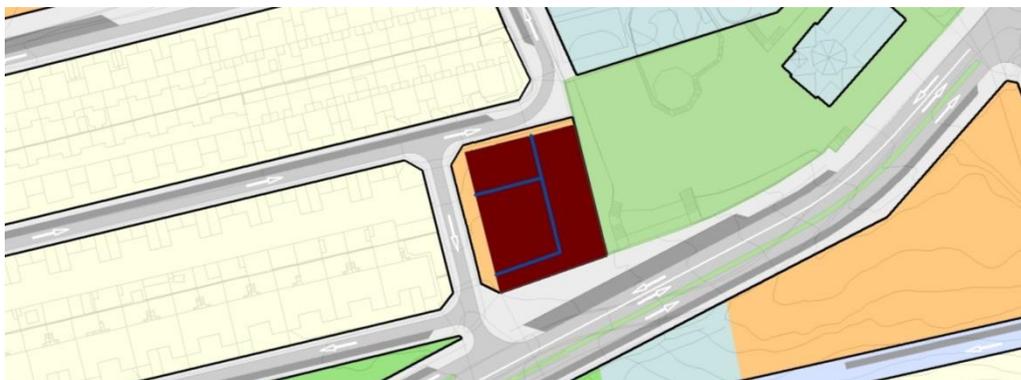
0406_1_p	1.070	1.961	Piso	261	511.821	2.843
TOTAL INGRESOS	1.070	1.961			511.821	2.843
0406_2_p (Cesión gratuita)	424	0	Espacio Libre	90	38.184	212
TOTAL GASTOS	424				38.184	212
	1.494				Aprovech. de Derecho	2.631



3.3. **Ámbito de gestión 0406_2 (Plaza en Valle de Guerra)**

El ámbito de ordenación alternativa con código 0406_2 tiene una superficie de 1.630,34 m²s 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 3.674 udas, que resulta un 20,72 % 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 150 m²c de oficina construida.

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov. Udas
	m2s	m2c		€/m ²	€	
piezas	1.393	1.114	Piso	261	290.858	1.616
		557	Local Comercial	450	250.740	1.393
Obtención frente Ctra. Gral	238			176	41.825	232
TOTAL INGRESOS	1.630	1.672			583.423	3.241
Urbanización frente Ctra. Gral	238		Viario	150	35.646	198
TOTAL GASTOS	238				35.646	198
						Aprovech. de Derecho
						3.043

2ª ORDENACIÓN

N-2		443	Comercial	405	179.261	996
N-2		684	Aparcamiento	54	36.957	205
N-1		684	Aparcamiento	54	36.957	205
N-1		443	Oficinas	288	127.475	708
N0		595	Comercial	405	240.999	1.339
N1		595	Viviendas	261	155.311	863
N2		379	Viviendas	261	99.036	550
TOTAL INGRESOS	1.168	3.824			875.995	4.867
Urbanización frente Ctra. Gral	462	725	Viario	150	69.351	385
Ejecución E.L		532	EL	90	47.875	266
Cesión municipal		150	Oficinas	650	97.500	542
TOTAL GASTOS	462	1.407			214.726	1.193
	1.630					Aprovech. de Derecho
						3.674

3.4. Ámbito de gestión 0704_1 (*Transversal calle Timanfaya*)

El ámbito de gestión A7 con el código 0704_1 tiene una superficie de 1.402,32 m² 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 6.164 udas, que resulta un 21,72 % 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.
	m ² s	m ² c		€/m ²	€	Udas
0704_7_p (obtención)	1.402	0	Espacio Libre	650	911.508	5.064
TOTAL INGRESOS	1.402	0			911.508	5.064
TOTAL GASTOS					0	
				Aprovech. de Derecho		5.064

2ª ORDENACIÓN

0704_2_p	460	1.310	Piso	450	589.501	3.275
0704_3_p	441	1.256	Piso	450	565.159	3.140
TOTAL INGRESOS	900	2.566			1.154.660	6.415
0704_1_p	502	0	Espacio Libre	90	45.179	251
TOTAL GASTOS	502				45.179	251
	1.402			Aprovech. de Derecho		6.164

3.5. **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 m²s. 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:

- a) Se plantea uso residencial colectivo en 3 plantas de altura en segunda ordenación en las parcelas que actualmente son de dominio público.
- b) 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 2.533 udas, que resulta un 21,94 % 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.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
viario (obtención)	484	0	viario	773	373.970	2.078
TOTAL INGRESOS	484	0			373.970	2.078
TOTAL GASTOS					0	
				Aprovech. de Derecho		2.078

2ª ORDENACIÓN

0801_65_p	515	1.097	Piso	486	532.899	2.961
TOTAL INGRESOS	515	1.097			532.899	2.961
0801_1_v (urbanización viario)	615		Viario	125	76.883	427
TOTAL GASTOS	615				76.883	427
	1.130			Aprovech. de Derecho		2.533

3.6. **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 m²s.

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 4.202 udas, un 19,28 % 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 ²	€	Udas
0816_42_p	3.848	1.039	Chalet	540	561.060	3.117
0816_36_p (parte de la pieza)	390	152	Chalet	540	82.080	456
TOTAL INGRESOS	4.238	1.191			643.140	3.573
Demolición cubrición metálica	120	120		75	9.000	50
TOTAL GASTOS					0	50
				Aprovech. de Derecho		3.523

2ª ORDENACIÓN

0816_42_p	1.735	867	Chalet	540	468.180	2.601
0816_43_p	1.522	761	Chalet	540	410.940	2.283
TOTAL INGRESOS	3.257	1.628			879.120	4.884
0816_1_v	982		Viario	125	122.688	682
TOTAL GASTOS	982				122.688	682
	4.238			Aprovech. de Derecho		4.202

3.7. **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 m2s.

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 tres piezas residenciales, dos de ellas, de dos plantas de altura, con planta baja comercial, que completan las piezas residenciales existentes en la misma manzana y la tercera, de nueve plantas de altura, que se localiza en la esquina de la c/ Arturo Vergara y la c/ Agustín Cabrera, con frente además hacia el nuevo espacio libre. Se cede el resto del ámbito para espacio libre.



El aprovechamiento de derecho del ámbito de doble ordenación se fija en 12.635 udas, que resulta un 23,21 % 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		€/m²	€	Udas
1008_63_p (obtención)	2.009	0	Espacio Libre	919	1.845.876	10.255
TOTAL INGRESOS	2.009	0			1.845.876	10.255
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		10.255

2ª ORDENACIÓN

1008_1_pb comercial	456	456	Comercial	650	296.277	1.646
1008_1_p1 piso	456	456	Piso	504	229.728	1.276
1008_2_p	346	3.115	Piso	504	1.569.728	8.721
1008_3_pb comercial	165	165	Comercial	650	107.075	595
1008_3_p1 piso	165	165	Piso	504	83.024	461
1008_4_Aparcamiento N-1	1.306	1.306	Aparcamiento	63	82.278	457
TOTAL INGRESOS	967	5.662			2.368.109	13.156
Plaza	1.042	0	Espacio Libre	90	93.774	521
TOTAL GASTOS	1.042				93.774	521
				Aprovech. de Derecho		12.635

3.8. 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 70.637 m²s. 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 83.649 udas que es un 18,64 % 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 ²	€	Udas
1010_15_p (Seminario)	62.555	50.513	Equipamiento	180	9.092.340	50.513
		2.658	Oficinas	360	956.880	5.316
obtención para vía de servicio	4.133			437	1.806.060	10.034
obtención espacio libre	1.052			437	459.628	2.553
obtención ampliación vía	861			437	376.039	2.089
TOTAL INGRESOS	68.600	53.171			12.690.946	70.505
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		70.505

2ª ORDENACIÓN

1010_1_p (Seminario)	51.809	28.809	Equipamiento	180	5.185.620	28.809
1010_1_p (oficinas)		28.181	Oficinas	360	10.145.124	56.362
1010_2_p	2.637	5.268	Piso	360	1.896.480	10.536
TOTAL INGRESOS	54.446	62.258			17.227.224	95.707
Ejec_viario interior	5.737			125	717.110	3.984
Áreas ajardinadas- viario	3.011			90	270.980	1.505
Ejec_vía de servicio	4.350			225	978.701	5.437
Mejora camino Real	979			100	97.948	544
Espacio libre ataluzado	2.114			50	105.695	587
TOTAL GASTOS	16.191				2.170.433	12.058
	70.637			Aprovech. de Derecho		83.649

3.9. 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 m²s.

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 5.142 udas que es un 19,43 % 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. Udas
	m2s	m2c		€/m ²	€	
1012_45_p	898	1.257	Adosado	225	282.825	1.571
Obtención viario + EL+DOT	646	0	Viario	650	420.095	2.334
Reposición edificación		160	Casa+ estanq	450	72.000	400
TOTAL INGRESOS	1.545	1.417			774.920	4.305
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		4.305

2ª ORDENACIÓN

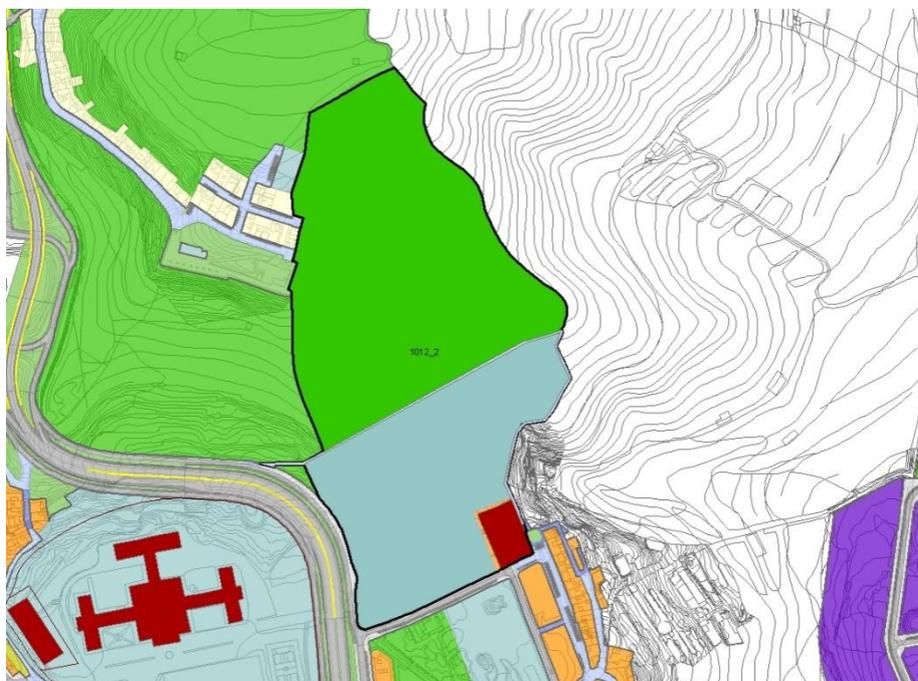
1012_4_p	894	2.861	Piso	360	1.029.992	5.722
TOTAL INGRESOS	894	2.861			1.029.992	5.722
Ejec_viario	756		Viario	125	94.500	525
Plaza	111		Plaza	90	9.974	55
TOTAL GASTOS	867				104.474	580
	1.761			Aprovech. de Derecho		5.142



3.10. **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 87.656,50 m²s. La segunda ordenación, plantea las siguientes variaciones respecto de la del PGO-2004:

- a) 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, supone una ligera disminución del sistema general, queda sobradamente compensada con la incorporación de los terrenos en el noreste de la actual parcela escolar.
- b) 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.
- c) 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 66.406 udas, que resulta un 20,19% superior al de la misma superficie en primera ordenación:

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
1012_20 (Colegio La Salle)	30.216	40.792	Equipamiento	180	7.342.473	40.792
1012_21_p (antigua ZC-5)	3.849	3.890	Piso	360	1.400.328	7.780
1012_2 (Ocupación directa)	52.549	0	Espacio Libre		525.489	2.919
Obtención viario perimetral	1.042			650	677.177	3.762
TOTAL INGRESOS	87.656	44.681			9.945.467	55.253
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		55.253

2ª ORDENACIÓN

1012_20 (Colegio La Salle)	31.910	43.078	Equipamiento	180	7.754.057	43.078
1012_21 (nueva pieza)	2.156	9.931	Piso	360	3.575.016	19.861
1012_21 (nueva pieza)	0	1.839	Comercial PB	396	728.244	4.046
TOTAL INGRESOS	34.065	54.848			12.057.317	66.985
Viario perimetral	1.042			100	104.181	579
1012_15 (Cesión gratuita)	52.549	0	Espacio Libre			0
TOTAL GASTOS	53.591				104.181	579
	87.656			Aprovech. de Derecho		66.406

3.11. Ámbito de gestión 1012_3 (Avenida 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 m²s.

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 2.391 udas, que resulta un 18,96 % 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.
	m ² s	m ² c		€/m ²	€	Udas
1012_46_p	1.901	950	Chalet	288	273.600	1.520
Obtencion frente Avd. La Salle	136	0	Viario	650	88.238	490
TOTAL INGRESOS	2.037	950			361.838	2.010
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		2.010

2ª ORDENACIÓN

1012_3_p	954	1.479	Piso	360	532.578	2.959
TOTAL INGRESOS	954	1.479			532.578	2.959
1012_7_p (Ejecución EL)	946		Espacio Libre	90	85.181	473
Ejecución frente Avd. La Salle	136		Viario	125	16.969	94
TOTAL GASTOS	1.082				102.149	567
	2.037			Aprovech. de Derecho		2.391

3.12. 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 11.529 udas, que resulta un 17,12% 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		€/m ²	€	Udas
1101_61_p	1.439	2.591	Piso	405	1.049.379	5.830
Obtención EL+Viario	1.345	0	Espacio Libre	542	728.995	4.050
TOTAL INGRESOS	2.784	2.591			1.778.375	9.880
Urbanización frente peatonal	65		Viario	100	6.500	36
TOTAL GASTOS	65				6.500	36
	2.849				Aprovech. de Derecho	9.844

2ª ORDENACIÓN

1101_66_p	1.306	3.526	Piso	405	1.428.030	7.934
1101_67_p	638	1.721	Piso	405	697.005	3.872
TOTAL INGRESOS	1.944	5.247			2.125.035	11.806
Urbanización viario	364		Viario	100	36.420	202
Urbanización viario	408		Viario	125	50.985	283
Urbanización frente peatonal	133		Viario	100	13.336	74
TOTAL GASTOS	905				49.756	276
	2.849				Aprovech. de Derecho	11.529



3.13. Ámbitos de gestión 1107_6 y 1107_7 (*Campus universitario de Guajara*)

Se delimita un ámbito de ordenación alternativa dividida en dos ámbitos de gestión A7, con una superficie total de 12.128,48 m²s, situado al suroeste de la Avda. César Manrique abarcando dos parcelas privadas que en el PGO-2004 estaban calificadas como sistema general educativo (universitario), sin embargo, en el presente PGO no se definen como tal. La segunda ordenación difiere del PGO-2004 en lo siguiente:

- 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.
- Se plantean dos piezas con uso principal de equipamiento privado con frente a la Avda. César Manrique, con compatibilidad de otros usos (la residencia universitaria, la gasolinera y el comercial).
- 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 44.690 udas, que resulta un 18,85 % superior al calculado para la primera ordenación, tal como se justifica en las tablas que se adjuntan:

Ámbito 1107_6:

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
Obtención Dotacional	11.169	0	Equipamiento	367	4.099.129	22.773
TOTAL INGRESOS	11.169	0			4.099.129	22.773
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		22.773

2ª ORDENACIÓN

1107_2_p	5.976	17.331	Equipamiento	315	5.459.268	30.329
TOTAL INGRESOS	5.976	17.331			5.459.268	30.329
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
TOTAL GASTOS	6.152				587.183	3.262
	12.128			Aprovech. de Derecho		27.067

Ámbito 1107_7:

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
Obtención Dotacional	9.042	0	Equipamiento	367	3.318.399	18.436
TOTAL INGRESOS	9.042	0			3.318.399	18.436
Reposición Edif. Existente		1.140	Casa	580	661.200	3.673
TOTAL GASTOS					661.200	3.673
				Aprovech. de Derecho		14.762

2ª ORDENACIÓN

1107_1_p	4.803	10.086	Equipamiento	315	3.177.185	17.651
1107_5_p	1.125	1.350	Casa	234	315.994	1.756
TOTAL INGRESOS	5.928	11.437			3.493.178	19.407
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		17.623



3.14. **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 m²s.

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 19,16 % 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 ²	€	Udas
1108_17_p (Obtención EL)	1.397	0	Espacio Libre	208	290.482	1.614
TOTAL INGRESOS	1.397	0			290.482	1.614
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		1.614

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

3.15. **Ámbito de gestión 1108_5 (César Manrique)**

El ámbito de gestión con código 1108_5 de doble ordenación tiene una superficie de 5.255,5 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:

- 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 tres plantas
- Se mantiene el fondo de saco que da accesibilidad al espacio libre y a la pieza de uso residencial. En este caso el viario y espacio libre se obtienen por cesión.



El aprovechamiento del ámbito se fija en 7.496 udas, que resulta un 19,82 % superior al de la misma superficie en primera ordenación, tal como se justifica en las valoraciones económicas que se ajuntan:

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
Obtención	5.256	0	EL+ Viario	208	1.093.144	6.073
Reposición edificación	0	353	Reposición	93	32.917	183
TOTAL INGRESOS	5.256	353			1.126.061	6.256
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		6.256

2ª ORDENACIÓN

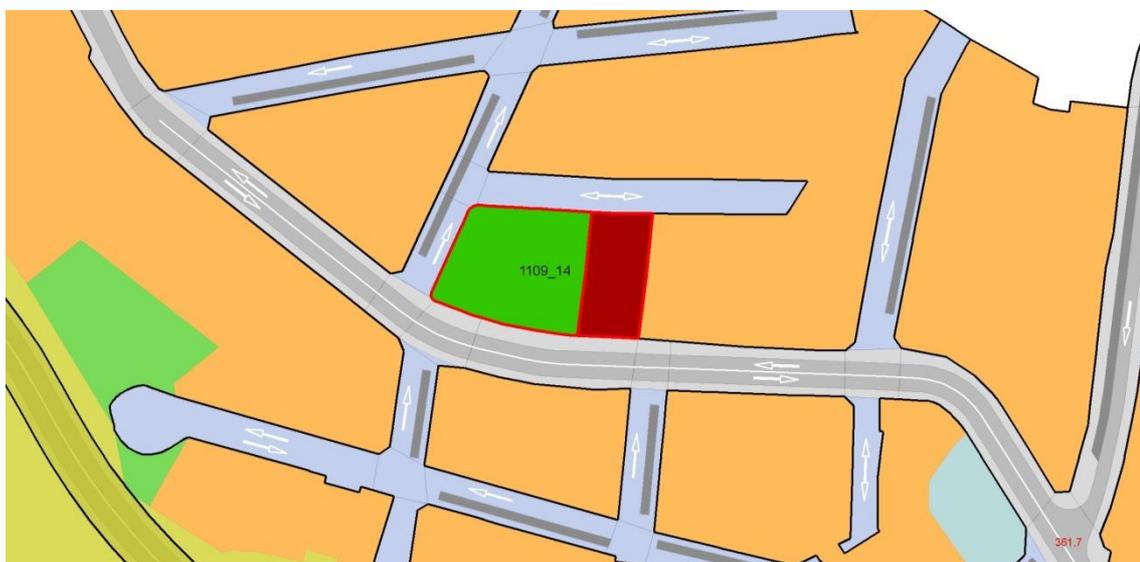
1108_3_p	3.664	3.664	Piso	414	1.516.946	8.427
TOTAL INGRESOS	3.664	3.664			1.516.946	8.427
1108_4_p	1.420		Espacio Libre	100	142.000	789
1108_1_v	171		Viario	150	25.724	143
TOTAL GASTOS	1.591				167.724	932
	5.256			Aprovech. de Derecho		7.496

3.16. Ámbito de gestión 1108_4 (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 m²s.

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 2.195 udas que es un 18,95 % 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 ²	€	Udas
1109_53_p (obtención parte EL)	858	0	Espacio Libre	387	332.209	1.846
TOTAL INGRESOS	858	0			332.209	1.846
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		1.846

2ª ORDENACIÓN

1109_1_p	422	1.518	Piso	306	464.534	2.581
TOTAL INGRESOS	422	1.518			464.534	2.581
1109_6_p (Ejecución EL)	771		Plaza	90	69.382	385
TOTAL GASTOS	771				69.382	385
	1.193			Aprovech. de Derecho		2.195

3.17. Ámbito de gestión 1110_5 (Calle José Magdaleno)

El ámbito de doble ordenación con código 1110_5 tiene una superficie de 5.011,04 m²s y abarca las parcelas con frente a la calle José Magdaleno y Juan Pedro García, en las que actualmente existen 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 11.875 udas, que se corresponde con un 20,86 % más que en 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 ²	€	Udas
1110_47_p	2.020	1.777	Piso	306	543.640	3.020
1110_48_p	2.995	4.003	Piso	306	1.224.979	6.805
TOTAL INGRESOS	5.015	5.780			1.768.619	9.826
TOTAL GASTOS					0	0
					Aprovech. de Derecho	9.826

2ª ORDENACIÓN

1110_1_p	2.965	7.611	Piso	306	2.328.966	12.939
TOTAL INGRESOS	2.965	7.611			2.328.966	12.939
1110_2_v	1.852		Plaza	90	166.661	926
Urbanización viario frente EL	198		Viario	125	24.750	138
TOTAL GASTOS	2.050				191.411	1.063
	5.015				Aprovech. de Derecho	11.875

3.18. **Ámbito de gestión 1111_9 (Calle Antón Guanche)**

El ámbito de gestión A7 con el código 1111_9 comprende las parcelas frente a la calle Antón Guanche y a la carretera General Santa Cruz- Laguna, con 3.313 m²s de superficie.

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 10.716 udas, un 18,70% superior al de la primera ordenación. Se adjunta tabla justificativa:

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
1111_36_p	485	1.237	Piso	414	512.118	2.845
Obtención (EL+Viario)	2.280	0	EL+Viario	429	978.236	5.435
Reposición edif existente		709		190	134.710	748
TOTAL INGRESOS	2.765	1.946			1.625.064	9.028
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		9.028

2ª ORDENACIÓN

1111_1_p	1.558	5.052	Piso	414	2.091.453	11.619
TOTAL INGRESOS	1.558	5.052			2.091.453	11.619
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
TOTAL GASTOS	1.754				162.511	903
	3.313			Aprovech. de Derecho		10.716



3.19. **Ámbito de gestión 1114_16 (Princesa Yballa)**

El ámbito de doble ordenación con código 1114_16 con una superficie de 11.847,09 m²s, 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 22,44 % 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		€/m²	€	Udas
Obención de EL y EQ	6.764			799	5.404.452	30.025
Reposición Vivienda		176		598	105.069	584
TOTAL INGRESOS	6.764	176			5.509.521	30.608
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		30.608

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
TOTAL INGRESOS	2.996	25.326			12.499.388	69.441
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
TOTAL GASTOS	8.851				5.753.498	31.964
	11.847			Aprovech. de Derecho		37.477



3.20. **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 m²s. La segunda ordenación, plantea las siguientes variaciones respecto de la del PGO vigente:

- a) Se conecta el Pasaje Yballa y la calle Verdugo Massieu mediante un tramo viario con un único sentido de tráfico y sección de coexistencia.
- b) 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 2.337 udas que es un 22,91 % superior al calculado para la primera ordenación. Se adjuntan a continuación las tablas de valoraciones que lo justifican:

1ª ORDENACIÓN

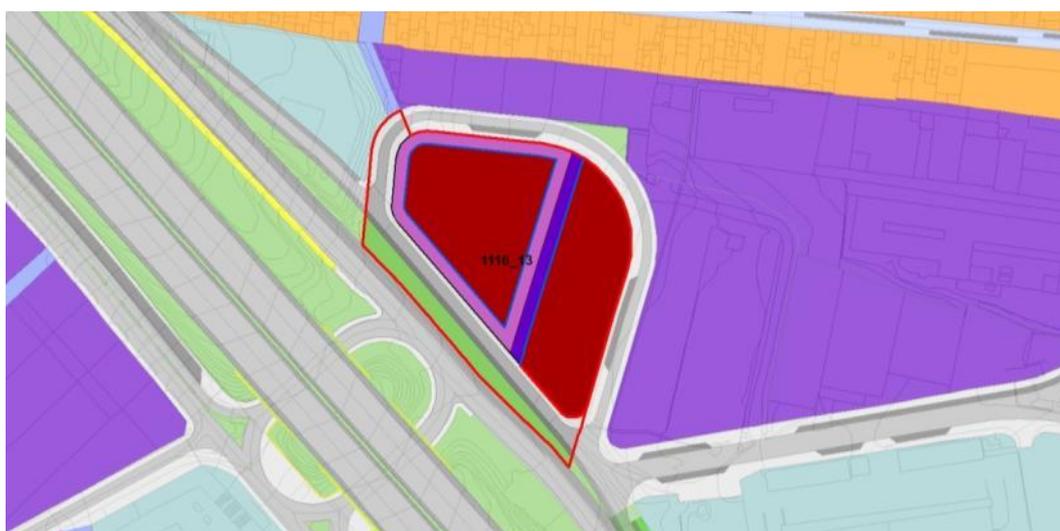
Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
Obtención para Espacio Libre	428	0	Espacio Libre	799	342.196	1.901
TOTAL INGRESOS	428	0			342.196	1.901
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		1.901

2ª ORDENACIÓN

1114_1_p (nueva pieza)	342	1.216	Piso	360	437.760	2.432
TOTAL INGRESOS	342	1.216			437.760	2.432
1114_1_v (Viario conexión)	172		Viario	100	17.174	95
TOTAL GASTOS	172				17.174	95
	514			Aprovech. de Derecho		2.337

3.21. **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 m²s. 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 26.694 udas, que es un 18,55 % 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 ²	€	Udas
Obtención para EL + viario	8.987	0		451	4.053.218	22.518
TOTAL INGRESOS	8.987	0			4.053.218	22.518
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		22.518

2ª ORDENACIÓN

1116_4_p	2.979	4.171	Industrial	243	1.013.456	5.630
1116_5_p	3.798	13.293	Oficinas	306	4.067.658	22.598
TOTAL INGRESOS	6.777	17.464			5.081.114	28.228
Ejecución viario	2.210		Viario	125	276.198	1.534
TOTAL GASTOS	2.210				276.198	1.534
	8.987			Aprovech. de Derecho		26.694

3.22. **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 m²s. 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 53.434 udas, que es un 18,45 % 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.
	m ² s	m ² c		€/m ²	€	Udas
Obtención suelo (EL+DOT+Vía)	15.536	0		515	8.000.865	44.449
Reposición edif. Existente		440		270	118.800	660
TOTAL INGRESOS	15.536	440			8.119.665	45.109
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		45.109

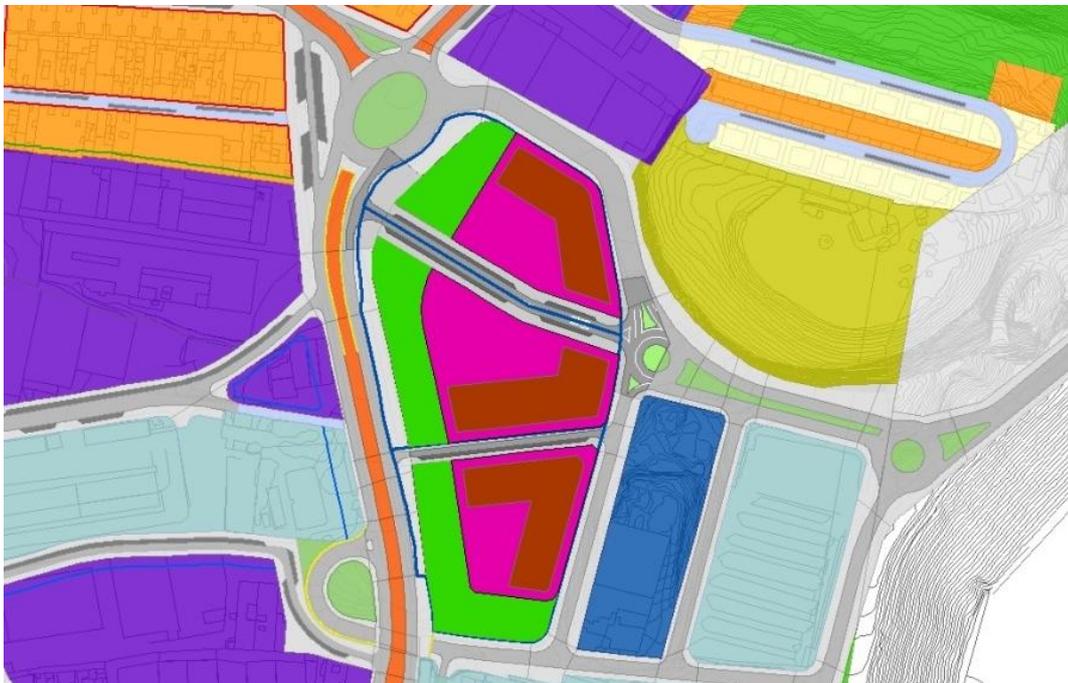
2ª ORDENACIÓN

1120_3_p (nueva pieza)	4.574	28.815	Piso	378	10.892.166	60.512
TOTAL INGRESOS	4.574	28.815			10.892.166	60.512
Parque	8.064			90	725.743	4.032
Viario	4.210			125	526.290	2.924
Demolición edif. Existente		440		50	22.000	122
TOTAL GASTOS	12.274	440			1.274.033	7.078
	16.848			Aprovech. de Derecho		53.434

3.23. Ámbitos de gestión 1122_1, 1122_2 y 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 m²s, situado entre la carretera La Cuesta- Taco (TF-194) y el edificio de aparcamientos del Hospital Universitario. Se descalifica el sistema general sanitario del PGO-2004 y se establece una primera ordenación con uso principal comercial, donde el aprovechamiento de derecho se ha calculado con las condiciones de edificabilidad del PGO-2004, aplicando el valor de repercusión medio del AUH donde se ubica.

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 oeste del ámbito, con frente a la TF-194. 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 de los 3 ámbitos suma un total de 84.428 udas, que es un 19,45 % 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	9.293	Comercial	450	4.181.726	23.232
obtencion frente Avd. Taco	390			212	82.657	459
TOTAL INGRESOS	7.538	9.293			4.264.383	23.691
Ejecución frente Avd. Taco	390		Viario	150	58.484	325
Demolición naves actuales		5.069	Edificios	50	253.450	1.408
TOTAL GASTOS	390				58.484	1.733
	7.928			Aprovech. de Derecho		21.958

2ª ORDENACIÓN

1122_1_p	4.409	11.903	Comercial	450	5.356.461	29.758
TOTAL INGRESOS	4.409	11.903			5.356.461	29.758
Ejecución viario	896		Viario	100	89.558	498
Ejecución frente viario	390		Viario	150	58.500	325
Demolición naves actuales		5.069	Edificios	50	253.450	1.408
Ejecución parque	2.740		Espacio Libre	90	246.568	1.370
TOTAL GASTOS	4.025				648.076	3.600
	8.434			Aprovech. de Derecho		26.158

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	11.895	Comercial	450	5.352.826	29.738
obtencion frente viario	1.106			212	234.421	1.302
TOTAL INGRESOS	10.256	11.895			5.587.247	31.040
Ejecución frente Avd Taco	1.106			150	165.864	921
Demolición naves actuales		11.814	Edificios	50	590.700	3.282
TOTAL GASTOS	1.106				165.864	4.203
	11.362			Aprovech. de Derecho		26.837

2ª ORDENACIÓN

1122_2_p	5.645	15.241	Comercial	450	6.858.493	38.103
TOTAL INGRESOS	5.645	15.241			6.858.493	38.103
Ejecución viario	1.248		Viario	125	155.979	867
Ejecución frente viario	1.106		Viario	150	165.900	922
Demolición naves actuales		11.814	Edificios	50	590.700	3.282
Ejecución parque	2.257		Espacio Libre	90	203.150	1.129
TOTAL GASTOS	4.611				1.115.729	6.198
	10.256			Aprovech. de Derecho		31.904

Ámbito 1122 3:

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
1122_24_p	7.453	9.689	Comercial	450	4.359.999	24.222
Obtención frente viario	850			212	180.164	1.001
TOTAL INGRESOS	8.303	9.689			4.540.163	25.223
Ejecución frente Avd Taco	850			150	127.475	708
demolicion naves actuales		9.436	Edificios	50	471.795	2.621
TOTAL GASTOS	850				127.475	3.329
	8.303			Aprovech. de Derecho		21.894

2ª ORDENACIÓN

1122_3_p	4.642	12.533	Comercial	450	5.639.848	31.332
TOTAL INGRESOS	4.642	12.533			5.639.848	31.332
Ejecución viario	1.191		Viario	125	148.894	827
Ejecución frente viario	850		Viario	150	127.500	708
Demolición naves actuales		9.436	Edificios	50	471.795	2.621
Ejecución parque	1.620		Espacio Libre	90	145.773	810
TOTAL GASTOS	3.661	9.436			893.962	4.966
	8.303			Aprovech. de Derecho		26.366



3.24. Ámbito de gestión 1206_1 (El Pilar)

El ámbito de gestión A7 con código 1206_1 se delimita recogiendo las parcelas entre la calle Los Custodios y la calle Los Pescadores, y tiene una superficie de 27.170 m²s.

Tanto en primera como en segunda ordenación se plantean dos nuevos viarios para la mejora de la trama, viarios que conectarán el barrio de El Cardonal con el barrio de El Pilar. Acompañando al nuevo viario al norte del ámbito, se plantea un espacio libre que otorgue de permeabilidad a la zona y permita que se establezca una mejor relación entre estos dos barrios, actualmente desligados. Se plantea además la mejora de la sección de la calle Los Custodios y su conexión con la Avenida de Los Majuelos. Debido al desnivel entre el norte y el sur del ámbito, se plantean diferentes usos acorde con los planteados en las piezas de alrededor. En el nivel 0 (con frente al viario propuesto al sur) se plantea una pieza con uso industrial con dos plantas de altura máxima, y en el nivel 1 (frente al espacio libre propuesto por el norte) se plantea como uso principal el comercial. En segunda ordenación el aprovechamiento de las piezas se incrementa, se prevé la ubicación de una zona de aparcamiento privado en la pieza industrial (9.500 m²c) y a cambio los propietarios del ámbito cederían y ejecutarían el nuevo espacio libre propuesto.



El aprovechamiento del ámbito se fija en 68.957 udas, un 18,66 % 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. Udass
	m2s	m2c		€/m ²	€	
Comercial	14.663	8.065		450	3.629.093	20.162
NAVE		16.129		270	4.354.911	24.194
Obtencion viario + EL	12.507		Viario +EL	198	2.476.386	13.758
TOTAL INGRESOS	27.170	24.194			10.460.390	58.113
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		58.113

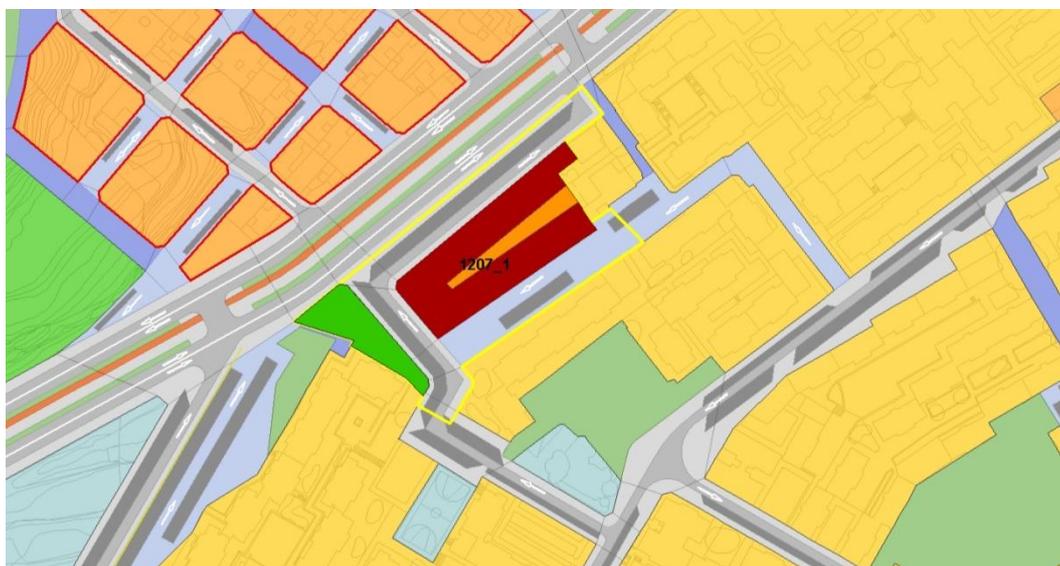
2ª ORDENACIÓN

Nave		17.120		270	4.622.400	25.680
Comercial		18.554		450	8.349.326	46.385
Parking		9.500		72	684.000	3.800
TOTAL INGRESOS	14.663	45.174			13.655.726	75.865
Espacio Libre	5.888		EL	90	529.920	2.944
Viario local secundario	4.552		Viario	100	455.151	2.529
Viario local principal	2.067		Viario	125	258.375	1.435
TOTAL GASTOS	12.507				1.243.446	6.908
	27.170			Aprovech. de Derecho		68.957

3.25. **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 m²s. La segunda ordenación difiere de la primera en los siguientes aspectos:

- a) 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.
- b) Se plantea una pieza con uso residencial colectivo en 8 plantas de altura máxima, 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 15.187 Udas, un 20,93 % 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 ² s	m ² c		€/m ²	€	Udas
1207_17_p	2.069	3.310	Piso	252	834.221	4.635
Obtención El y viario	3.593			397	1.426.421	7.925
TOTAL INGRESOS	5.662	3.310			2.260.642	12.559
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		12.559

2ª ORDENACIÓN

1207_2_p	2.069	13.449	Piso	252	3.389.022	18.828
TOTAL INGRESOS	2.069	13.449			3.389.022	18.828
1207_1_p	575		EL	90	51.738	287
Viario	3.018		Viario	200	603.600	3.353
TOTAL GASTOS	3.593				655.338	3.641
	5.662			Aprovech. de Derecho		15.187



3.26. **Ámbito de gestión 1208_1 (Avenida de Taco _I)**

El ámbito de doble ordenación 1208_1 con una superficie de 4.364,11 m²s recoge la parcela de PESA (empresa azucarera).

En primera ordenación se plantea una pieza de uso comercial hacia la Avd.de Taco, así como un espacio libre que se conecta con el espacio libre desarrollado en la doble ordenación anexa. La ordenación alternativa plantea el mismo uso, sin embargo, se aumenta la edificabilidad con el fin de que el propietario ceda parte de la parcela para desarrollar el espacio libre público.



El aprovechamiento del ámbito se fija en 21.424 udas que se corresponde con un 22,51% 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 ²	€	Udas
1208_109	2.976	4.464	Local Comercial	540	2.410.690	13.393
Obtención EL	778		EL	597	464.669	2.581
Obtención frente Avd. Taco	610		Viario	597	363.931	2.022
TOTAL INGRESOS	4.364	4.464			3.239.290	17.996
Urbanización frente Avd. Taco	610		Viario	150	91.440	508
TOTAL GASTOS					91.440	508
				Aprovech. de Derecho		17.488

2ª ORDENACIÓN

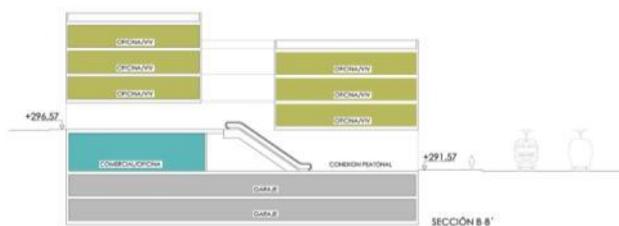
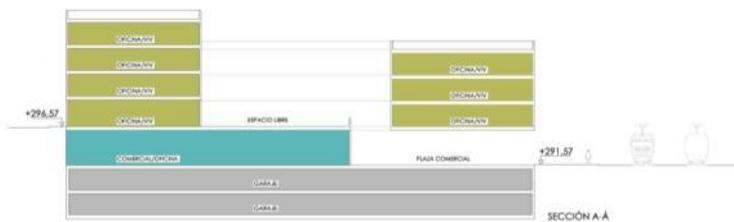
1208_7	2.976	7.440	Local Comercial	540	4.017.816	22.321
TOTAL INGRESOS	2.976	7.440			4.017.816	22.321
Urbanización frente Avd. Taco	610		Viario	150	91.440	508
Urbanización EL	778		Espacio Libre	90	70.051	389
TOTAL GASTOS	1.388				161.491	897
	4.366			Aprovech. de Derecho		21.424

3.27. **Ámbito de gestión 1208_2 (Avenida de 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 4.262 m2s.

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, ya que no se justifica su categorización como SUNC. Establecido el derecho se plantea una ordenación más adecuada, 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 el bajo de esta plaza se prevé la construcción de un local para uso dotacional. 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 16 m que configuran un patio interior de manzana privado.



Secciones propuestas para las piezas lucrativas

El aprovechamiento de derecho del ámbito se fija en 20.452 udas, que es un 20,46 % 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
1208_110	3.366	2.329	Piso	252	586.908	3.261
1208_110		2.329	Oficinas	360	838.440	4.658
1208_110		2.329	Comercial	540	1.257.660	6.987
Expropiación plaza	804			597	479.892	2.666
TOTAL INGRESOS	4.170	6.987			3.162.900	17.572
Urban. Frente avd. Taco	92		viario	150	13.764	76
Ejecución Patio Manzana	1.036		EL	90	93.240	518
TOTAL GASTOS	92				107.004	594
VALORACION	4.262				3.055.896	16.977

2ª ORDENACIÓN

1208_2		5.386	Piso	252	1.357.171	7.540
1208_2		3.366	Oficinas	360	1.211.760	6.732
1208_2		3.366	Comercial	540	1.817.640	10.098
TOTAL INGRESOS	3.366	12.118			4.386.571	24.370
Urbanización Patio Manzana	985		EL	90	88.650	493
Ejecución DOT + EL	804		Dotacional+ EL	750	602.880	3.349
Urban. Frente avd. Taco	92		viario	150	13.764	76
TOTAL GASTOS	896				705.294	3.918
VALORACION	4.262				3.681.277	20.452

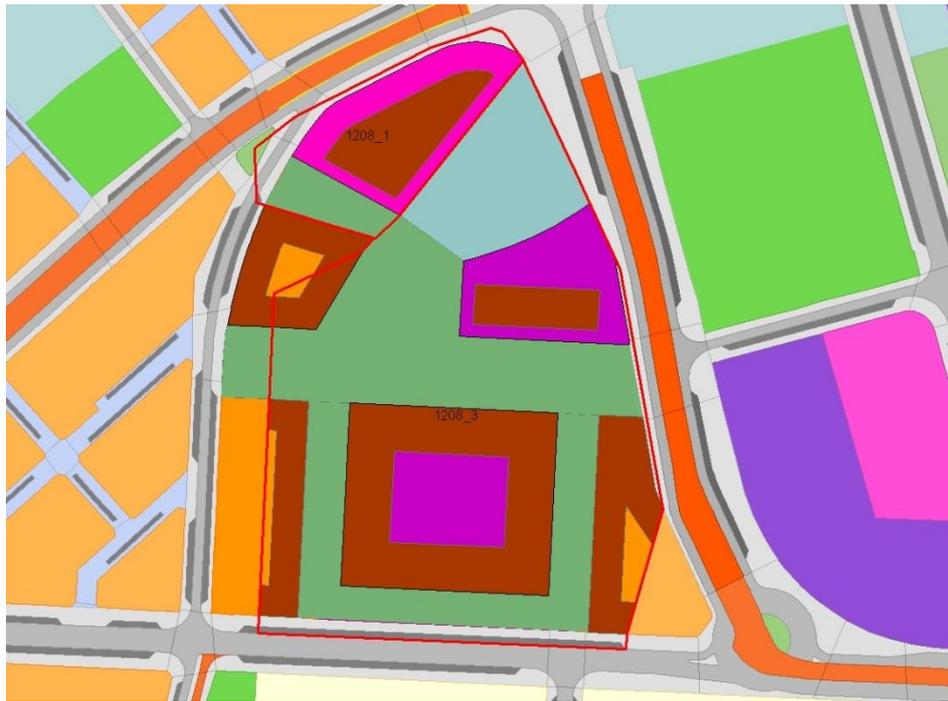




3.28. **Ámbito de gestión 1208_3 (La Azufrera)**

El ámbito de doble ordenación 1208_3 con una superficie de 25.047 m²s recoge la parcela de La Azufrera.

En primera ordenación se propone un espacio libre interior que conecta la avda. Taco con la calle San José Obrero y la calle Venezuela, en cuyo entorno al se desarrollan tres piezas residenciales, dos piezas de uso comercial y una pieza de uso dotacional, así como un parking de uso público bajo rasante. La ordenación alternativa plantea las mismas piezas con idéntico uso, sin embargo, se aumenta la edificabilidad con el fin de que el propietario ceda parte de la parcela para desarrollar el espacio libre público.



El aprovechamiento del ámbito se fija en 108.010 udas que se corresponde con un 20,61% 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		€/m²	€	Udas
1208_118	1.956	3.457	Piso	360	1.244.520	6.914
		1.152	Local Comercial	540	622.260	3.457
1208_103	2.449	4.785	Piso	360	1.722.578	9.570
		1.595	Local Comercial	540	861.289	4.785
1208_63	486	1.165	Piso	360	419.481	2.330
		388	Local Comercial	540	209.740	1.165
1208_67	2.493	3.800	Oficinas	360	1.368.000	7.600
		1.000	Local Comercial	540	540.000	3.000
1208_102	8.145	7.736	Comercial	540	4.177.170	23.207
		7.736	Oficinas	360	2.784.780	15.471
Obtención frente viario	903		Viario	597	539.091	2.995
Obtención EL	5.701			336	1.915.536	10.642
Obtención Dotacional	2.914			336	979.017	5.439
TOTAL INGRESOS	25.047	32.814			17.383.462	96.575
Demolicion Naves		13.160		60	789.600	4.387
Ejecución EL privado	3.768			90	339.086	1.884
Ejecución frente viario	905		Viario	150	135.750	754
TOTAL GASTOS					135.750	7.025
	25.047			Aprovech. de Derecho		89.550

2ª ORDENACIÓN

1208_1	1.280	4.609	Piso	360	1.659.360	9.219
		1.152	Local Comercial	540	622.260	3.457
1208_2	1.772	6.380	Piso	360	2.296.771	12.760
		1.595	Local Comercial	540	861.289	4.785
1208_6	486	1.554	Piso	360	559.308	3.107
		388	Local Comercial	540	209.740	1.165
1208_4	2.493	4.800	Oficinas	360	1.728.000	9.600
		1.600	Local Comercial	540	864.000	4.800
1208_3	2.865	11.000	Comercial	540	5.940.000	33.000
1208_95	2.865	11.000	Comercial	540	5.940.000	33.000
1208_8 (aparc bajo rasante)		8.933	Aparcamiento	72	643.196	3.573
TOTAL INGRESOS	11.761	53.012			21.323.924	118.466
Demolicion Naves		13.160		60	789.600	4.387
Ejecución EL	9.469			90	852.210	4.735
Ejecución Dotacional (1208_5)	2.914			36	104.895	583
Ejecución frente viario	903		Viario	150	135.450	753
TOTAL GASTOS	13.286				135.450	10.456
	25.047			Aprovech. de Derecho		108.010



3.29. **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 m²s.

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 20,79% 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 ²	€	Udas
1210_51_p	4.308	8.458	Piso	180	1.522.440	8.458
Obtención frente c/ Maxorata	697		EL viario	319	222.250	1.235
TOTAL INGRESOS	5.005	8.458			1.744.690	9.693
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		9.693

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
TOTAL INGRESOS	2.267	12.262			2.353.861	13.077
1210_45_p	2.041		Plaza	90	183.706	1.021
Ejecución frente c/Maxorata	697		EL viario	90	62.704	348
TOTAL GASTOS	2.738				246.410	1.369
	5.005			Aprovech. de Derecho		11.708

3.30. Ámbitos de gestión 1212_1 y 1212_2 (*Avenida de 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 m²s y 10.005 m²s 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:

- a) Se plantean tres piezas residenciales con 5, 6 y 7 plantas de altura máxima, creciendo hacia el norte del ámbito, con frente a la calle Virgen de la Luz y a calle San Nicolás.
- b) 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 4.477 udas y 12.103 udas que se corresponde con un 21,94 % y 22,32 % 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 ²	€	Udas
Obtención Parque	1.894		Espacio Libre	349	660.852	3.671
TOTAL INGRESOS	1.894	0			660.852	3.671
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		3.671

2ª ORDENACIÓN

1212_2	1.017	4.915	Piso	180	884.700	4.915
TOTAL INGRESOS	1.017	4.915			884.700	4.915
1212_1	876		Espacio Libre	90	78.852	438
TOTAL GASTOS	876				78.852	438
	1.894			Aprovech. de Derecho		4.477

Ámbito 1212_2:

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
Obtención Parque y viario	10.005		EL/Viario	178	1.780.890	9.894
TOTAL INGRESOS	10.005	0			1.780.890	9.894
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		9.894

2ª ORDENACIÓN

1212_3	2.884	8.247	Piso	180	1.484.460	8.247
1212_4	2.319	5.994	Piso	180	1.078.920	5.994
TOTAL INGRESOS	5.203	14.241			2.563.380	14.241
1212_1	2.692		Plaza	90	242.277	1.346
Ejecución patio de manzana		1.585		90	142.650	793
TOTAL GASTOS	2.692				242.277	2.138
	7.895			Aprovech. de Derecho		12.103



3.31. **Ámbito de gestión 1212_3 (Calle Gran Rey)**

El ámbito de doble ordenación con código 1212_3 tiene una superficie de 2.244,75 m²s 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 5.166 udas que es un 18,70 % 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 / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
Obtención Plaza	2.245	0	Espacio Libre	349	783.418	4.352
TOTAL INGRESOS	2.245	0			783.418	4.352
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		4.352

2ª ORDENACIÓN

	929	3.966	Piso	180	713.887	3.966
Comercial en PB		929	Local Comercial	360	334.426	1.858
TOTAL INGRESOS	929	4.895			1.048.313	5.824
Plaza	1.316		Espacio Libre	90	118.420	658
TOTAL GASTOS	1.316				118.420	658
	2.245			Aprovech. de Derecho		5.166

3.32. **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 m²s, 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 5.062 udas que se corresponde con un 19,90% más que el calculado para la primera ordenación. Se adjuntan tablas justificativas a continuación:

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
Obtención Plaza	2.235	0	Espacio Libre	340	759.954	4.222
TOTAL INGRESOS	2.235	0			759.954	4.222
TOTAL GASTOS					0	0
				Aprovech. de Derecho		4.222

2ª ORDENACIÓN

	914	4.017	Piso	180	723.087	4.017
Comercial en PB		853	Local Comercial	360	307.026	1.706
TOTAL INGRESOS	914	4.870			1.030.113	5.723
Plaza	1.321		Espacio Libre	90	118.929	661
TOTAL GASTOS	1.321				118.929	661
	2.235			Aprovech. de Derecho		5.062

3.33. **Ámbito de gestión 1301_1 (Universidad de Geneto)**

Se delimita un ámbito con ordenación alternativa, recinto A7 con código 1301_1 que se localiza al sur de la Avenida Astrofísico Fco. Sánchez, con una superficie de 9.998 m²s.

En primera ordenación se plantea una pieza de oficinas con frente a la Avenida, con las mismas condiciones edificatorias que las piezas colindantes del mismo uso, así como, una pieza de uso dotacional universitario. En segunda ordenación se plantean los mismos usos, sin embargo se aumenta la edificabilidad, y a cambio los propietarios ceden la parte de la parcela destinada a equipamiento.



El aprovechamiento de derecho total se fija en 27.070 udas, que resulta un 20,04 % superior al calculado para la primera ordenación, tal y como se justifica a continuación:

Ámbito 1301_1:

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
1301_17	5.617	5.055	Oficinas	450	2.274.832	12.638
Obtención 1301_21	4.381		Equipamiento	413	1.809.258	10.051
TOTAL INGRESOS	9.998	5.055			4.084.090	22.689
Demolición edificación		496		50	24.800	138
TOTAL GASTOS					0	138
	9.998			Aprovech. de Derecho		22.552

2ª ORDENACIÓN

1301_4	5.617	11.234	Oficinas	450	5.055.174	28.084
TOTAL INGRESOS	5.617	11.234			5.055.174	28.084
1301_8	4.381		Equipamiento	36	157.716	876
Demolición edificación		496		50	24.800	138
TOTAL GASTOS	4.381				182.516	1.014
	9.998			Aprovech. de Derecho		27.070

3.34. **Ámbito de gestión 1307_1 (Geneto)**

Se plantea un ámbito de ordenación alternativa con código 1307_1 con una superficie de 2.264 m²s, situado en el camino de San Miguel de Geneto.

La diferencia entre la segunda y la primera ordenación se basa fundamentalmente en un incremento de aprovechamiento en la pieza comercial, donde se prevé la construcción de una estación de servicios, a cambio de que los propietarios del ámbito cedan el suelo destinado a dotacional y viario público.



Se le asigna un aprovechamiento de derecho al ámbito de 1.492 udas que se corresponde con un 19,49 % más que el calculado para la primera ordenación. Se adjuntan tablas justificativas a continuación:

1ª ORDENACIÓN

Pieza / Viario / Edificación	S Suelo	E (est.)	Producto Inmobiliario	V unit,	Valor	Aprov.
	m2s	m2c		€/m ²	€	Udas
1307_38	1.743	261	Comercial	405	105.887	588
Obtención equipamiento	511		Equipamiento	234	119.686	665
TOTAL INGRESOS	2.254	261			225.574	1.253
Ejec. zona ajardinada	10		Espacio Libre	90	875	5
TOTAL GASTOS	10				875	5
	2.264				Aprovech. de Derecho	1.248

2ª ORDENACIÓN

1307_1	1.743	732	Comercial	405	296.484	1.647
TOTAL INGRESOS	1.743	732			296.484	1.647
1307_2	375		Equipamiento	36	13.517	75
Ejecución viario	136		Viario	100	13.600	76
Ejec. zona ajardinada	10		Viario	90	875	5
TOTAL GASTOS	521				27.992	156
	2.264				Aprovech. de Derecho	1.492