



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL ACUERDO MARCO PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS ADMINISTRATIVOS DE SERVICIOS DERIVADOS DE EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA, EN EL ÁMBITO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 116 y 117 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, así como el artículo 68 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, se elabora el presente pliego de prescripciones técnicas, que de conformidad con la exigencia del orden jurídico en materia de contratación administrativa, será definido por referencia a normas nacionales que transpongan normas europeas, a documentos de idoneidad técnica europeos o especificaciones técnicas comunes.

El objeto del Acuerdo Marco es fijar los criterios para la adjudicación de los futuros contratos de servicios que se originen de los expedientes de planeamiento y de gestión urbanística tramitados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, los cuales tendrán por objeto la elaboración de los siguientes documentos, conforme a las cláusulas previstas en el Pliego de Prescripciones Técnicas;

- A. Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de detalle:
- B. Proyectos de Urbanización.
- C. Proyectos de Equidistribución.
- D. Planeamiento General

Dicho objeto corresponde a la categoría 12ª de la Directiva 2004/18/CE, con los siguientes códigos de la nomenclatura Vocabulario Común de Contratos (CPV) de la Comisión Europea: 71240000-2, 71245000-7, 71250000-5 y 71313440-1.

A. – PLANES PARCIALES:

1. – OBJETO DEL PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

- a. El presente Pliego de Condiciones Técnicas tiene como objeto el establecimiento del contenido documental mínimo y las condiciones de entrega de los **PLANES PARCIALES**, que se realicen dentro del acuerdo marco para la celebración de contratos de servicios derivados de expedientes de gestión urbanística, en el ámbito de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, de acuerdo a las fases siguientes:

FASE-I.- BORRADOR DEL PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO. MEMORIA VALORACION DEL DOCUMENTO DE ALCANCE EMITIDO POR EL ORGANO AMBIENTAL Y CONTESTACION A LAS SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE CONSULTA.

FASE II.- VERSION INICIAL DEL PLAN Y ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO. MEMORIA DE LA INFORMACION AL PUBLICO Y PROPUESTA DE RESOLUCION.



FASE III.- PROPUESTA FINAL DEL PLAN. MEMORIA DE VALORACION DE LA DECLARACION AMBIENTAL Y SU INCIDENCIA EN EL DOCUMENTO. PROPUESTA DE AJUSTE Y DOCUMENTO RESULTANTE

- b. Las distintas fases del documento contratado se entregarán completas y aptas para proceder a su tramitación conforme a las condiciones establecidas en este pliego.
- c. Salvo que en el contrato se especifique lo contrario, el trabajo a entregar incluye todos los documentos contenidos en el presente pliego, y cada uno de los documentos señalados incluye el contenido mínimo que en el mismo se especifica. Cualquier omisión no contemplada en el contrato deberá ser señalada y justificada, y valorada por el órgano de contratación, que en caso necesario podrá exigir que se cumpla conforme a lo especificado.

2. – MARCO NORMATIVO.

El trabajo a entregar deberá ajustarse al marco legal vigente en materia de ordenación territorial y urbanística.

TRLOTC	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
DOG -DOT	Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
RGESPC	Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias D 183/2004 de 21 de diciembre en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
RPC	Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
LMU 6-09	Ley 6/2009 de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del territorio en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
LEA	ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
L14-14	Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales en sus disposiciones adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las disposiciones finales primera y tercera,



	en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
TRLS-15	Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana
RPU-L78	Será de aplicación supletoria, el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.
NC-LH-97	Normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística RD 1093/1997 de 4 de julio
LSC-2017	LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

En su redacción se atenderán las determinaciones, instrucciones, directrices, condiciones y criterios que se hayan establecido para el desarrollo de la ordenación del sector en el instrumento de ordenación que lo delimita y/o del que deriva.

3. – AMBITO DE ORDENACIÓN

Será el delimitado por el Planeamiento General o de desarrollo que delimita el sector de ordenación.

4. – CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS DE LOS PLANES PARCIALES

Se define el Plan Parcial como el instrumento Urbanístico de desarrollo, que tiene por objeto en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo urbanizable:

- **NO ORDENADOS POR EL PLAN GENERAL:** Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento
- **ORDENADOS POR EL PLAN GENERAL:** Modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada de conformidad con las determinaciones que establezca el Plan General

Principales características del Plan Parcial:

- a) Es un plan urbanístico, no especial y, por tanto, en un ámbito concreto de suelo, que prevé todos los aspectos precisos para que dicho suelo pueda ser urbanizado y se integre, por tanto, en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población
- b) Es un plan ejecutivo porque legitima la actividad de ejecución del planeamiento y se caracteriza por ofrecer una ordenación global del sector objeto del mismo.
- c) El Plan Parcial es un plan urbanístico o instrumento de ordenación urbanístico, y como tal, ostenta naturaleza jurídica de disposición administrativa de carácter general o reglamentaria, que tiene un carácter de desarrollo del Plan General municipal.



El Plan Parcial es un instrumento urbanístico que organiza el crecimiento de un nuevo sector o nueva área de una ciudad o núcleo de población, estableciendo los usos urbanísticos, tanto de carácter lucrativo (ordenación de los aprovechamientos urbanísticos, edificabilidad, caracterización y tipologías edificatorias), como de carácter dotacional (diseño de los equipamientos comunitarios de servicios públicos y sociales, el sistema de espacios libres, las comunicaciones y las instalaciones y redes de servicios básicas), de manera organizada y con arreglo a unos estándares mínimos, como punto de equilibrio entre el interés general (expresado en usos dotacionales) y los usos lucrativos (residenciales y de actividades económicas).

5. – CRITERIOS APLICABLES A LA ORDENACIÓN

El Plan Parcial se desarrollará de acuerdo con los criterios e instrucciones que determine el Planeamiento vigente, en los siguientes sectores:

- a) Deberán establecer las determinaciones precisas para completar detalladamente la ordenación pormenorizada, a través del instrumento de planeamiento de desarrollo, las áreas o ámbitos de suelo urbano que no tengan la ordenación pormenorizada detallada y completa, y los sectores de suelo urbanizable no ordenados
- b) Deberán completar o desarrollar la ordenación pormenorizada detallada mediante Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido legalmente y según las determinaciones del PGO, los ámbitos de suelo urbano no consolidado, que se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo, y los sectores de suelo urbanizable no ordenado,

Serán de aplicación los siguientes criterios genéricos:

- Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación del PGO y a las instrucciones que se expresen en la ficha del área, ámbito o sector que ordenen.
- Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes del PGO se aplicarán sobre la superficie total delimitada excluidos los terrenos de dominio público existente.
- La densidad de viviendas por hectárea establecida en la ficha correspondiente de uso característico residencial se podrá variar por el planeamiento que desarrolle su ordenación pormenorizada, siempre y cuando esta variación no suponga una disminución de la edificabilidad vinculada a vivienda protegida que se recoge en dicha ficha, que tiene carácter vinculante.
- Las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a servicios de interés público (centros asistenciales, sanitarios, deportivos, docentes, recreativos, culturales) se ubicarán estudiando su relación con las redes viarias y peatonales, con el fin de garantizar su adecuada accesibilidad y su correcta integración en la estructura urbana.
- La red viaria interior o local se ajustará en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno. En el estudio previo de la ordenación de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y de las necesidades del servicio público de transportes.
- La dotación de aparcamientos de vehículos en la superficie de la red viaria deberá establecerse y justificarse con relación a los usos pormenorizados y específicos que se permitan.
- En los casos de ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad, se podrá minorar la reserva establecida en el artículo 138-c de la LSC-2017, sin que pueda ser inferior al cincuenta por ciento de la superficie exigida en el citado artículo. Se determinan como ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad aquéllos



cuya superficie no supere los 5.000 m² y que a efectos de su ejecución comprendan una única unidad de actuación, continua o discontinua. En cualquier caso, se estará a lo que disponga los reglamentos correspondientes.

- Serán de aplicación general común a la ordenación pormenorizada los criterios bioclimáticos y ambientales contenidas en el PGO.

6.- CONTENIDO DOCUMENTAL

El contenido documental mínimo del Plan Parcial de cuya redacción trata el presente Pliego será el siguiente

A) MEMORIA

A.1. ÍNDICE DE DOCUMENTOS

A.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
Estructura de la propiedad del suelo
Información ambiental
Régimen jurídico
Diagnóstico ambiental

A.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del plan
Objetivos y criterios de la ordenación en relación a los definidos en el planeamiento de rango superior para el área de ordenación
Objetivos y criterios de la ordenación
Objetivos y criterios ambientales
Descripción y justificación de la ordenación propuesta
Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan
Anejo de síntesis de la memoria y cuadros de determinaciones cuantificables
Determinaciones de desarrollo
Determinaciones de gestión

A.4. PROGRAMA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Organización y programación temporal de la gestión y ejecución del plan
Priorización de la gestión y ejecución de unidades de actuación
Evaluación económica de las obras de urbanización y de las redes de servicios, de la implantación y gestión de medidas ambientales; en su caso evaluación económica de las obras correspondientes a los sistemas generales; en su caso evaluación económica de indemnizaciones por compensación de derechos, construcciones, plantaciones o instalaciones
Estudio económico-financiero
Cuadro de programación económico-financiero
Viabilidad de la programación temporal de la gestión y ejecución

A.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES DE APLICACIÓN



Generalidades, con remisión a las ordenanzas municipales de urbanización y edificación
Desarrollo y ejecución del plan
Calificación del suelo
Regulación de la parcela
Regulación de la edificación y usos pormenorizados
Cuantificación y localización de las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos
Asignación de porcentajes de viviendas protegidas
En su caso, previsión de reservas de suelo para patrimonio público de suelo
Determinaciones ambientales
Determinaciones de desarrollo
Determinaciones de gestión

B) PLANOS

B.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

Situación respecto al planeamiento de rango superior
Topográfico, hipsométrico, clinométrico, geotécnico, geomorfológico
Estructura de la propiedad y Catastral
Edificaciones, Usos e Infraestructuras existentes
Definición sintética y esquemática de las alternativas de ordenación planteadas
Planos de diagnóstico

B.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

Delimitación del área de Ordenación
Tipologías edificatorias y usos pormenorizados
Trama urbana (Alineaciones y rasantes, perfiles, aparcamientos y análisis de circulaciones)
Trazados de las redes de servicios básicos. (Saneamiento, abastecimiento de agua potable, red riego, hidrantes contra incendios, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones)
Impacto paisajístico de la actuación
Plan de etapas
En su caso, delimitación de polígonos o unidades de actuación

La documentación se presentará siguiendo el índice, esquema y estructura que se determine en cada contrato marco.

La numeración, denominación, Formato y carátula de Planos, se ajustará al modelo que se determine en cada contrato marco.

Incluyéndose como parte necesaria e imprescindible de los trabajos, la elaboración de los ficheros informáticos de acuerdo a la NORMAS TÉCNICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO sobre la Sistematización Informática del Planeamiento Urbanístico que se está desarrollando por el Gobierno de Canarias y que se aportan como anexo I.

7.- CONTENIDO SUSTANCIAL DEL PLAN PARCIAL

El contenido sustancial del Plan Parcial a redactar deberá incorporar los siguientes aspectos en cada uno de los documentos antes referidos:



a) Memoria justificativa de la ordenación.

La Memoria deberá contener la justificación de la adecuación de la ordenación propuesta a las directrices del PGO, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información urbanística y la ordenación propuesta, así como las posibilidades de concreción de sus determinaciones dentro de las etapas establecidas para su ejecución. En concreto, la memoria se referirá a los siguientes extremos:

- a.1. Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el programa del PGO.
- a.2. Información urbanística, incluyendo los estudios necesarios que condicionen la estructura urbanística del territorio: características naturales del territorio (geológicas, geotécnicas, topográficas, ambientales), usos, edificaciones e infraestructuras existentes, estructura de la propiedad del suelo.
- a.3. Objetivos y criterios de la ordenación propuesta en relación a las determinaciones del PGO, de la información urbanística y de los estudios complementarios.
- a.4. Análisis ponderado de las diferentes alternativas posibles, teniendo en cuenta la extensión y entidad del sector ordenado, justificando la alternativa elegida, acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional conectada con las áreas colindantes.

Aneja a la memoria se incluirán cuadros de características de la ordenación propuesta: superficies, módulos, usos, edificabilidades, volúmenes y otros aspectos relevantes de la ordenación.

b) Planos de información o de diagnóstico.

La planimetría reflejará la situación y calificación del sector ordenado en relación al PGO, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo. En general, se diferenciarán los planos de información urbanística (en relación al planeamiento de rango superior) de los planos de información sobre el estado actual (topográfico, hipsométrico, clinométrico, catastral, y de edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente). Toda la planimetría se realizará sobre base topográfica actualizada, reflejando el límite del sector ordenado.

c) Planos de ordenación o de proyecto.

La planimetría de ordenación incluirá, al menos, los siguientes planos:

- b.1. Zonificación: asignación de usos pormenorizados, situación de las reservas para el sistema de espacios libres, dotaciones y equipamientos.
- b.2. Red viaria, definida mediante perfiles longitudinales y transversales, incluyendo la ubicación de aparcamientos, vegetación y supresión de barreras urbanísticas.
- b.3. Redes de servicios: esquemas de las redes de abastecimiento de agua, riego, incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- b.4. Gestión
- b.5. Etapas de desarrollo

Toda la planimetría se realizará sobre base cartográfica actualizada, reflejando el límite del sector ordenado. Se realizarán a escala comprendida entre 1:1.000 y 1:5.000,



eligiendo la más adecuada para identificar la situación del ámbito de gestión y de los principales elementos territoriales y urbanísticos existentes en su entorno y según la que resulte más adecuada para apreciar los grafismos que contienen.

d) Ordenanzas.

Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, y contemplarán el régimen urbanístico del suelo y las normas de edificación.

e) Plan de etapas.

Se redactará como documento independiente del estudio económico financiero, detallando el orden de prioridades en la ejecución material del plan y señalará el sistema de actuación aplicable.

f) Estudio de viabilidad económica.

El plan contendrá la justificación del coste de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios, expresando su coste aproximado.

g) Estudio de Sostenibilidad económica.

El plan deberá contemplar un estudio de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística de acuerdo con lo previsto en el art 140 de la LSC-2017 y en la legislación básica estatal

8.- METODOLOGÍA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Durante el plazo de elaboración de los trabajos se mantendrán reuniones con el servicio técnico de Planeamiento y Gestión de la Gerencia, con una frecuencia mínima de una cada quince días, donde se dará cuenta del estado de los trabajos.

El adjudicatario del contrato de servicios para la redacción del Plan Parcial designará una persona de su equipo que asumirá las funciones de responsable técnico de los trabajos encomendados. Éste será el interlocutor entre el adjudicatario y la persona coordinadora encargada de la dirección de los trabajos. A su vez, también será responsable directo de la ejecución de los trabajos y su presencia será obligatoria en todas las reuniones a celebrar, sin perjuicio de ser asistido en cada ocasión por el personal técnico que estime necesario.

El adjudicatario aportará los medios personales y materiales adecuados para afrontar los trabajos contratados.

El adjudicatario realizará todos los trabajos contratados con el suficiente nivel de precisión y será responsable de sus contenidos a nivel técnico y jurídico, así como de la entrega en plazo y forma de las diferentes fases del trabajo.

El documento del Plan Parcial debe sistematizarse y conformarse para poder integrarlo en una Base de Datos determinaciones urbanísticas, de manera que la Gerencia Municipal de Urbanismo disponga de las determinaciones en un sistema informático que posibilite los adecuados análisis, explotación y gestión de datos. Dicha Base de Datos estará basada en las especificaciones técnicas de las **NORMAS TÉCNICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO** sobre la Sistematización Informática del Planeamiento Urbanístico que se aporta como Anexo I.

9.- CONDICIONES DE PRESENTACIÓN Y ENTREGA



El Plan Parcial deberá presentarse en el soporte digital y formato que se establezca, en su caso, en la correspondiente Norma Técnica que acompañará a cada contrato.

El plazo de ejecución del trabajo de redacción será de **4 meses**, contados a partir de la fecha del contrato. Dicho plazo podrá suspenderse a propuesta del servicio encargado de coordinar los trabajos si, durante el mismo, surgieran imponderables que obstaculizaran su normal desarrollo o impidieran ultimar el documento o alguna de sus partes.

10.- ASPECTOS TÉCNICOS RELATIVOS AL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DEL TRABAJO

La documentación técnica que debe presentarse en el proceso de adjudicación del trabajo, sin perjuicio de lo que se establezca en el pliego de condiciones administrativas, es la que a continuación se describe;

1. Oferta técnica, que constará de la Propuesta metodológica: Memoria técnica del trabajo que se propone desarrollar y de los estudios que forman parte del mismo, aportando la metodología propuesta, indicando las partes o fases en las que se desarrollará el trabajo y definiendo los procedimientos, modelos u otras herramientas técnicas que se propone emplear en cada una de ellas.

2. Oferta económica. Se presentará la oportuna oferta económica, con detalle desglosado del coste de las partes o fases de los trabajos que aparezcan diferenciadas en la propuesta metodológica.

3. Plazo de Ejecución.

11. –DOCUMENTACION QUE APORTA EL ORGANO DE CONTRATACION

El órgano de contratación aportará:

- a.- Relación catastral de propiedades
- b.- Información urbanística de acuerdo al planeamiento de aplicación.
- c.- Cuantos antecedentes de gestión de que disponga.
- d.- Informe de proyectos y servicios urbanos respecto a Servicios Municipales afectados.

La documentación se presentará siguiendo el índice, esquema y estructura que se determine en cada contrato marco.

La numeración, denominación, formato y carátula de planos, se ajustará al modelo que se determine en cada contrato marco.

12.SISTEMATIZACION

Una vez adjudicado el contrato y con carácter previo a la firma del mismo, el órgano de contratación designará un coordinador para la sistematización del Plan. El equipo redactor seguirá determinaciones establecidas en el siguiente: Anexo-1.- Norma Técnica de Planeamiento para la sistematización Informática y documental (NTP-SID). Cualquier desvío o modificación de las mismas deberá estar debidamente autorizada por el coordinador para la sistematización.





B. – PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

1. – OBJETO DEL PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

- a. El presente Pliego de Condiciones Técnicas tiene como objeto el establecimiento del contenido documental mínimo y las condiciones de entrega de los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, que se realicen dentro del acuerdo marco para la celebración de contratos de servicios derivados de expedientes de gestión urbanística, en el ámbito de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, de acuerdo con las fases siguientes:

FASE-I.- PROPUESTA PARA SU TOMA EN CONSIDERACION POR EL ORGANO DE CONTRATACION. PROYECTO BÁSICO.

FASE-II.- DOCUMENTO PARA APROBACION E INFORMACION AL PÚBLICO. PROYECTO DE EJECUCIÓN.

- b. Las distintas fases del documento contratado se entregarán completas y aptas para proceder a su tramitación conforme a las condiciones establecidas en este pliego.
- c. Salvo que en el contrato se especifique lo contrario, el trabajo a entregar incluye todos los documentos contenidos en el presente pliego, y cada uno de los documentos señalados incluye el contenido mínimo que en el mismo se especifica. Cualquier omisión no contemplada en el contrato deberá ser señalada y justificada, y valorada por el órgano de contratación, que en caso necesario podrá exigir que se cumpla conforme a lo especificado.

2. – MARCO NORMATIVO.

El trabajo a entregar deberá ajustarse al marco legal vigente en materia de ordenación territorial y urbanística.

TRLOTC	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
DOG -DOT	Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
RGESPC	Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias D 183/2004 de 21 de diciembre en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



RPC	Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
LMU 6-09	Ley 6/2009 de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del territorio en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
LEA	ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
L14-14	Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales en sus disposiciones adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las disposiciones finales primera y tercera, en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
TRLS-15	Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana
RPU-L78	Será de aplicación supletoria, el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.
NC-LH-97	Normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística RD 1093/1997 de 4 de julio
LSC-2017	LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

En su redacción se atenderán las determinaciones, instrucciones, directrices, condiciones y criterios que se hayan establecido para el desarrollo de la ordenación del sector en el instrumento de ordenación que lo delimita y/o del que deriva.

3. – AMBITO DE ACTUACIÓN

Será el delimitado por el Planeamiento General o de desarrollo que delimita el sector de ordenación.

4.– CARACTERÍSTICAS GENÉRICAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes del planeamiento general o planeamiento de desarrollo y, en suelo urbanizable, la realización material de las determinaciones de los planes parciales.

Deben constituir en todo caso instrumentos para la ejecución y desarrollo de las determinaciones que el plan prevea en cuanto a obras de urbanización, no pueden contener determinaciones sobre la ordenación, régimen del suelo o de la edificación, ni modificar las



previsiones del plan; se deben limitar a desarrollarlos con la única licencia de efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras; si ésta adaptación altera las determinaciones de ordenación o régimen del suelo, deberá aprobarse (previa o simultáneamente) la correspondiente modificación del plan. En aplicación estricta de estos preceptos, un proyecto de urbanización no tiene capacidad para modificar el diseño de la sección transversal de una vía según la definición contenida en el plan. Su campo de actuación propio es, sin embargo, de extrema relevancia: la construcción material del espacio público de la ciudad, lo que implica decisiones de diseño y de detalle de pavimentos, soluciones de encuentro de rasantes de calles, definición del mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería y arbolado de acompañamiento en calles y plazas. El proyecto urbano en sentido estricto es el proyecto de urbanización de los espacios públicos.

Las obras de urbanización que deban ser incluidas en el proyecto son las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendio.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de la energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Proyecto de jardinería extendido a todo el sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Otras redes de distribución que pudiera haber previsto el plan.
- Soluciones de enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales de la ciudad, acreditando que éstos tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los proyectos de urbanización deberán detallar y programar con precisión las obras y sus características técnicas para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del mismo proyecto.

5. – CRITERIOS APLICABLES A LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación los siguientes criterios genéricos:

- Red viaria: en general, en las vías urbanas se diseñarán trazados compuestos básicamente por tramos rectos, articulados por las intersecciones, en las que se resolverán, en su caso, los cambios de alineación evitándose así las curvas. En los casos en que los cambios de alineaciones rectas no coincidan con intersecciones se proyectarán curvas circulares, no disponiéndose, salvo casos excepcionales, curvas de transición.

Deberá ser objetivo del proyectista la reducción de las pendientes al mínimo, dentro de lo que una buena integración en la topografía permita en cada situación concreta.

La planificación, el trazado y la realización de la red viaria peatonal y en particular los itinerarios públicos se harán de forma que éstos resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducidas.

En cualquier tipo de vía la pendiente longitudinal en tramos largos no deberá ser inferior a cero con ochenta (0,80) o uno (1) por ciento, con objeto de facilitar el drenaje de los valles del viario.

La acera se dispondrá una pendiente transversal mínima comprendida entre el uno (1) y el dos (2) por ciento, hacia el lado del bordillo. Las aceras deberán ir siempre delimitadas con bordillos. Como norma general, los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de doce



(12) centímetros, no recomendándose alturas superiores a catorce (14) centímetros, con un mínimo absoluto de diez (10) centímetros.

- **Pavimentos:** el pavimento deberá contribuir a hacer legible y facilitar la comprensión de la distribución funcional del espacio de la vía pública, mejorando con ello la percepción por los usuarios y su seguridad, por lo que puede ser conveniente diferenciar mediante ritmos, colores, materiales o texturas cada una de los elementos de la vía pública. El uso de pavimentos diversos deberá permitir el reconocimiento de los distintos elementos funcionales de la vía pública a las personas invidentes y, en general facilitar el tránsito de todas las personas, muy especialmente las discapacitadas. Los materiales se diversificarán de acuerdo con la diferente función y categoría, circulación de personas o de vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas o sólo peatonales, cruce de peatones, etc.
- **Señalización:** en términos generales, puede decirse que, en áreas urbanas, la señalización de advertencia de peligro pierde importancia y sólo se usa de forma excepcional. De ahí que la señalización urbana se dirija fundamentalmente a regular el uso de la vía pública y a proporcionar información sobre destinos. La señalización de áreas urbanas debe concebirse e integrarse como un elemento del paisaje urbano en el proceso general de diseño de la vía pública y no constituir una actividad posterior agregada al mismo.
- **Redes de servicios:** como norma general, todas las redes de servicios públicos, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo espacios libres públicos, aceras o red viaria peatonal. No podrán atravesar los espacios ajardinados, a no ser que sea absolutamente imposible localizarlas en otra situación, en cuyo caso, deberá hacerlo de forma subterránea, debidamente señalizadas y canalizadas a una profundidad mínima de ciento cincuenta (150) centímetros. Salvo en casos debidamente justificados, todas las redes de servicios públicos, excepto la red de saneamiento, se desdoblaron, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para las acometidas domiciliarias. La posición relativa en planta de las redes de servicios en canalizaciones enterradas con relación a la línea de fachada será: canalización de distribución de agua, energía eléctrica en baja tensión, telefonía, alumbrado exterior y saneamiento. La canalización más próxima a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre ella y dicha línea de, al menos, cincuenta (50) centímetros. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para las redes de los servicios públicos; alumbrado público, distribución de agua, telefonía, energía eléctrica en baja tensión, energía eléctrica en media tensión y saneamiento.
- **Jardines:** el proyecto contendrá un documento parcial de jardinería, en el que se diseñen, describan y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren los espacios ajardinados, la vegetación existente y/o de nueva incorporación, su estado y características. En dicho documento será obligatoria la inclusión de la red de riego, que habrá de ser diseñada con criterios de máximo rendimiento y mínima intervención humana para su manipulación. Toda nueva urbanización o remodelación, deberá cumplir condiciones referentes a movilidad, funcionalidad, seguridad, diversidad de ambientes, biodiversidad de



especies, calidad ambiental, paisaje urbano y sostenibilidad, que favorezcan el correcto desarrollo de los elementos vegetales, así como su conservación.

- **Mobiliario urbano:** los espacios libres públicos, concebidos como áreas de descanso y recreo, deberán dotarse del mobiliario urbano suficiente para facilitar la estancia de los usuarios. Estos elementos, con independencia de los destinados al alumbrado y señalización informativa, consistirán como mínimo en bancos y papeleras. Los elementos del mobiliario urbano de los nuevos espacios libres públicos, cumplirán con las normas municipales en sus características e instalación y, en cuanto a su forma y estética, atenderán, en su caso, a los modelos normalizados por el Ayuntamiento.

6.- CONTENIDO DOCUMENTAL

El contenido documental mínimo del Proyecto de Urbanización de cuya redacción trata el presente Pliego será el siguiente

a.-MEMORIA

- Agentes intervinientes
- Antecedentes y Objeto del trabajo:
 - Antecedentes (arquitectónicos, urbanísticos, técnicos, legales y económicos) y otros condicionantes de partida.
 - Datos del emplazamiento (situación, forma, superficies, altimetría y orientación).
- Justificación de su adaptación al planeamiento: límites de actuación, características (de uso, ocupación y ambientales), situación actual.
- Descripción de las características de las obras a realizar y de los materiales a emplear.
- Descripción de las instalaciones y justificación de su cálculo.
- Normativa técnica de obligado cumplimiento y, en su caso, las siguientes:
 - Disposiciones mínimas en Seguridad y Salud en las obras de construcción.
 - Normativa sobre Barreras Arquitectónicas.
- Resumen del presupuesto.
- Plazos de ejecución y garantía.
- Plan de obra detallado.
- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos del mismo serán las siguientes:
 - Movimientos de tierras.
 - Pavimentación de viario.
 - Acondicionamiento de espacios libres.



- Jardinería y Riego.
- Mobiliario urbano.
- Señalizaciones y marcas.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Red de telecomunicaciones.
- Recogida de residuos.
- Desarrollo de las redes previstas en el planeamiento parcial o especial (RPU-L78).
- Resolución del enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos (RPU-L78).

b.-ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

En concordancia con la legislación sectorial aplicable en materia de seguridad y salud en las obras de construcción, se deberá realizar un Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud, según se justifica en la memoria.

El contenido mínimo del Estudio de Seguridad y Salud Completo comprende los siguientes apartados:

- Memoria.
- Pliego de Condiciones.
- Mediciones y Presupuesto.
- Planos.

c.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

En aquellos proyectos en los que de acuerdo con la legislación vigente sea necesario (art 7 LEA), se deberá incluir un Estudio de Impacto Ambiental. En este estudio, que deberá incluir el contenido que requiera toda la información que sea solicitada en la legislación de aplicación, se tendrán en cuenta las medidas correctoras de impacto ambiental que resulten de aplicación de las Ordenanzas Ambientales y de las Normas de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación.

d.- PLIEGO DE CONDICIONES

Abarcará los aspectos legales, facultativos, económicos y técnicos. No hará falta la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario (RPU-L78).

Prescripciones sobre los materiales:



- Especificaciones de calidad: características técnicas y dimensionales, sellos y marcas de calidad.
- Ensayos de control.
- Tolerancias.

Prescripciones en cuanto a la ejecución de obra:

- Proceso de ejecución cuando requiera condiciones especiales.
- Criterios de aceptación y rechazo.
- Criterios de medición y valoración de unidades.

e.-MEDICIONES Y PRESUPUESTO

- Mediciones desarrolladas por partidas, agrupadas en capítulos.
- Cuadros de precios auxiliares, unitarios y descompuestos.
- Aplicación de precios al estado de mediciones, agrupado por capítulos.
- Resumen por capítulos, con expresión del valor final de ejecución material y de contrata.

f.-PLANOS

- Situación referida al planeamiento vigente.
- Información topográfica con expresión del estado actual de las instalaciones existentes.
- Ordenación y su adaptación al planeamiento vigente.
- Red viaria y espacios libres: definición geométrica de su trazado.
- Perfiles longitudinales y transversales de la red viaria.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de agua pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica pública.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía
- Otras redes.



- Detalles constructivos.

La documentación se presentará siguiendo el índice, esquema y estructura que se determine en cada contrato marco.

La numeración, denominación, Formato y carátula de Planos, se ajustará al modelo que se determine en cada contrato marco.

7.- CONTENIDO SUSTANCIAL DEL PROYECTO

El contenido sustancial del Proyecto de urbanización a redactar deberá incorporar los siguientes aspectos en cada uno de los documentos antes referidos:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

La Memoria deberá contener la justificación de la adecuación del proyecto a las directrices del planeamiento que desarrolla, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información urbanística y el proyecto, así como las posibilidades de concreción de sus determinaciones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

En este documento se especificarán claramente los datos que se estimen necesarios para definir la obra y considerará las necesidades a satisfacer, debiendo justificarse las soluciones adoptadas, en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas las obras e instalaciones proyectadas, según se establezca en la legislación sectorial aplicable.

Se indicarán los datos previos y métodos de cálculo, cuyos detalles y desarrollo se incluirán en anexos separados.

b) Pliego de condiciones.

Establecerá la regulación de la ejecución de las obras y las correspondientes responsabilidades, especificando las características, que deban reunir las unidades de obra, así como los materiales a utilizar, fijando los ensayos y pruebas a que deban someterse para la verificación de las condiciones que deberán cumplimentar.

Se establecerán todas las condiciones, normativas, dimensiones, dosificaciones, rendimientos y sanciones referidas a todas y cada una de las unidades de obra estudiadas, de forma que queden perfectamente definida su calidad, ejecución, medición y abono.

En este documento del proyecto se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, a cuyos efectos deberá consignar, expresamente o por referencia a los pliegos de prescripciones técnicas generales que resulten de aplicación, las características que hayan de reunir los materiales a emplear y ensayos a que deban someterse para la comprobación de las condiciones, que han de cumplir las normas para la elaboración de las distintas unidades de obra, las precauciones a adoptar durante la construcción y las medidas de seguridad.



Igualmente, detallará las formas de medición y valoración de las distintas unidades de obra y las de abono de las partidas alzadas, establecerá el plazo de garantía y especificará las normas y pruebas previstas para las recepciones.

c) Mediciones y presupuesto.

Se incluirán los presupuestos, que constarán de las mediciones y los cuadros de precios unitarios y descompuestos, presupuestos parciales de las unidades de obra y presupuestos generales de ejecución material y por contrata.

Los precios de los materiales y de las unidades de obra será el resultante de la suma de su costo real de adquisición, teniendo en cuenta los descuentos sobre la tarifa oficial, mano de obra de su instalación y demás gastos adicionales. De esta forma se podrá obtener una valoración real de la instalación en cualquier fase de la misma y cualquier variación del número de unidades de obra quedará automáticamente afectada por su mano de obra y gastos varios.

En actuaciones municipales, a los efectos de evitar precios contradictorios, se consignarán en los cuadros de precios y presupuestos parciales no solamente los materiales y unidades de obra que se hayan proyectado, sino aquellos otros alternativos que previsiblemente puedan instalarse.

d) Planos.

La planimetría reflejará la situación y calificación del sector ordenado en relación al PGO, así como el estado de los mismos en cuanto a construcciones, vegetación y usos existentes, y la estructura de la propiedad del suelo. Toda la planimetría se realizará sobre base topográfica actualizada, reflejando el límite del sector proyectado. Se realizarán a escala comprendida entre 1:500 y 1:1.000, eligiendo la más adecuada para identificar la situación del ámbito de gestión y de los principales elementos territoriales y urbanísticos existentes en su entorno y según la que resulte más adecuada para apreciar los grafismos que contienen.

Los planos deberán ser lo suficientemente descriptivos del conjunto de obras e instalaciones, así como de los detalles de las unidades de obra y materiales, para que puedan deducirse de ellos las mediciones, que sirvan de base para las valoraciones pertinentes.

8.- METODOLOGÍA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Durante el plazo de elaboración de los trabajos se mantendrán reuniones con el servicio técnico de Planeamiento y Gestión de la Gerencia, con una frecuencia mínima de una cada quince días, donde se dará cuenta del estado de los trabajos.

El adjudicatario del contrato de servicios para la redacción del Proyecto de Urbanización designará una persona de su equipo que asumirá las funciones de responsable técnico de los trabajos encomendados. Éste será el interlocutor entre el adjudicatario y la persona coordinadora encargada de la dirección de los trabajos. A su vez, también será responsable directo de la ejecución de los trabajos y su presencia será obligatoria en todas las reuniones a



celebrar, sin perjuicio de ser asistido en cada ocasión por el personal técnico que estime necesario.

El adjudicatario aportará los medios personales y materiales adecuados para afrontar los trabajos contratados.

El adjudicatario realizará todos los trabajos contratados con el suficiente nivel de precisión y será responsable de sus contenidos a nivel técnico y jurídico, así como de la entrega en plazo y forma de las diferentes fases del trabajo.

9.- CONDICIONES DE PRESENTACIÓN Y ENTREGA

El Plan Parcial deberá presentarse en el soporte digital y formato que se establezca, en su caso, en la correspondiente Norma Técnica que acompañará a cada contrato.

Toda la documentación a presentar será en formato digital.

El plazo de ejecución del trabajo de redacción será de **6 meses**, contados a partir de la fecha del contrato.

Dicho plazo podrá suspenderse a propuesta del servicio encargado de coordinar los trabajos si, durante el mismo, surgieran imponderables que obstaculizaran su normal desarrollo o impidieran ultimar el documento o alguna de sus partes.

SISTEMATIZACION: Una vez adjudicado el contrato y con carácter previo a la firma del mismo, el órgano de contratación designará un coordinador para la sistematización del Plan. El equipo redactor seguirá determinaciones establecidas en el siguiente: Anexo-1.- Norma Técnica de Planeamiento para la sistematización Informática y documental (NTP-SID). Cualquier desvío o modificación de las mismas deberá estar debidamente autorizada por el coordinador para la sistematización.

10.- ASPECTOS TÉCNICOS RELATIVOS AL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DEL TRABAJO

La documentación técnica que debe presentarse en el proceso de adjudicación del trabajo, sin perjuicio de lo que se establezca en el pliego de condiciones administrativas, es la que a continuación se describe;

1. Oferta técnica, que constará de una Propuesta metodológica: Memoria técnica del trabajo que se propone desarrollar y de los estudios que forman parte del mismo, aportando la metodología propuesta, indicando las partes o fases en las que se desarrollará el trabajo y definiendo los procedimientos, modelos u otras herramientas técnicas que se propone emplear en cada una de ellas.

2. Oferta económica. Se presentará la oportuna oferta económica, con detalle desglosado del coste de las partes o fases de los trabajos que aparezcan diferenciadas en la propuesta metodológica.

3. Plazo de Ejecución.



11. –DOCUMENTACION QUE APORTA EL ORGANO DE CONTRATACION

El órgano de contratación aportara:

- a.- Relación catastral de propiedades
- b.- Información urbanística de acuerdo al planeamiento de aplicación.
- c.- Cuantos antecedentes de gestión de que disponga.
- d.- Informe de proyectos y servicios urbanos respecto a Servicios Municipales afectados.

La documentación se presentará siguiendo el índice, esquema y estructura que se determine en cada contrato marco.

La numeración, denominación, formato y carátula de planos, se ajustará al modelo que se determine en cada contrato marco.



C. – PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN:

1. – OBJETO DEL PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

a. El presente Pliego de Condiciones Técnicas establece el contenido mínimo y condiciones de entrega de los documentos de gestión que se realicen dentro del acuerdo marco para la celebración de contratos de servicios derivados de expedientes de gestión urbanística, en el ámbito de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, de acuerdo a las fases siguientes:

FASE-I.- BORRADOR DE PROPUESTA PARA SU TOMA EN CONSIDERACION POR EL ORGANO DE CONTRATACION

FASE-II.- DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL. MEMORIA DE LA INFORMACION AL PÚBLICO Y PROPUESTAS DE RESOLUCION.

FASE III.- DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA. TEXTO REFUNDIDO

b. Las distintas fases del documento contratado se entregarán completas y aptas para proceder a su tramitación conforme a las condiciones establecidas en este pliego.

c. Salvo que en el contrato se especifique lo contrario, el trabajo a entregar incluye todos los documentos contenidos en el presente pliego, y cada uno de los documentos señalados incluye el contenido mínimo que en el mismo se especifica. Cualquier omisión no contemplada en el contrato deberá ser señalada y justificada, y valorada por el órgano de contratación, que en caso necesario podrá exigir que se cumpla conforme a lo especificado.

2. – MARCO NORMATIVO.

El trabajo a entregar deberá ajustarse al marco legal vigente en materia de ordenación territorial y urbanística.

TRLOTC	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
DOG -DOT	Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
RGESPC	Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias D 183/2004 de 21 de diciembre en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



RPC	Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
LMU 6-09	Ley 6/2009 de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del territorio en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
LEA	ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
L14-14	Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales en sus disposiciones adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las disposiciones finales primera y tercera, en relación con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
TRLS-15	Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana
RPU-L78	Será de aplicación supletoria, el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.
NC-LH-97	Normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística RD 1093/1997 de 4 de julio
LSC-2017	LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

En su redacción se atenderán las determinaciones, instrucciones, directrices, condiciones y criterios que se hayan establecido para el desarrollo de la ordenación del sector en el instrumento de ordenación que lo delimita y/o del que deriva.

3. – AMBITO DE GESTION

Será el delimitado por el planeamiento General o de desarrollo que delimita la Unidad de Actuación.

4. – SISTEMA DE EJECUCION Y FORMA DE GESTION

El proyecto de equidistribución de beneficios y cargas se desarrollará de acuerdo al sistema que determine el Planeamiento vigente, o aquel que resulte de los cambios que se produzcan dentro de lo permitido por el RGEPC

La propuesta inicial de determinación del aprovechamiento urbanístico global y medio de equidistribución del ámbito o sector, que habrán de ser calculados de acuerdo a lo dispuesto en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico relativas al aprovechamiento urbanístico. La propuesta inicial se formalizará en los siguientes documentos:



- 1) Ficha informativa del sector
- 2) Memoria justificativa
- 3) Delimitación de las unidades de actuación incluidas en el ámbito o sector
- 4) Documento de determinación del aprovechamiento urbanístico global y medio de equidistribución del ámbito o sector

5. – CRITERIOS APLICABLES A LA REPARCELACION

La reparcelación es un instrumento que hunde sus raíces en el principio de equidistribución de beneficios y cargas, que a lo largo de la evolución normativa del derecho de suelo y urbanístico, ha venido en consagrarse como uno de los principios vertebradores de todo el sistema urbanístico

La materialización de dicho principio se obtiene a través de técnicas e instrumentos, operando unas en fase de planeamiento -aprovechamiento medio, áreas de reparto...- y otras en fase de ejecución del planeamiento. Como se ha dicho anteriormente y se desprende de la definición aportada, la reparcelación es una técnica de equidistribución de beneficios y cargas, que opera en la fase de ejecución del planeamiento.

La reparcelación urbanística a plasmar en el Proyecto tendrá como fin alcanzar uno o varios de los objetivos recogidos en el artículo 30 del RGESPC, y las operaciones de reparcelación que contenga se realizarán de conformidad con los principios que rigen la actividad de gestión y ejecución, expresados en el artículo 2.1 del RGESPC a partir de los contenidos en el artículo 4 del TRLOTENC, y según los criterios establecidos en el capítulo II del Título III y en la sección 1ª 1 del capítulo IV del Título III del propio RGESPC.

Según el alcance y contenido de las operaciones que instrumenten, las operaciones de reparcelación pueden diferenciarse según se recoge en el artículo 31 del RGESPC, en los siguientes tipos:

- a) Reparcelación urbanística material
- b) Reparcelación económica
- c) Reparcelación material y económica

6.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El contenido documental mínimo del Proyecto de reparcelación de cuya redacción trata el presente Pliego será el exigible a los instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria, de acuerdo al artículo 43 del RGEC, y a los artículos 6 y 7 de las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos- de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, cumpliendo así con el contenido que debe tener el proyecto de reparcelación como título inscribible de las operaciones de equidistribución.

En consecuencia, el contenido documental mínimo del Proyecto de reparcelación a redactar constará de los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.



- b) Relación de propietarios e interesados y descripción de las fincas de origen, así como de los documentos acreditativos de la titularidad de sus derechos (que podrán incorporarse como Anexo) y, en su caso, la información catastral.
- c) Descripción y propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
- d) Cuenta de liquidación provisional.
- e) Estudio de viabilidad económica.
- f) Planos de información y Planos de reparcelación:

Además del contenido documental anterior, el Proyecto de reparcelación deberá incorporar como Anexos copia testimoniada de los siguientes documentos:

- certificaciones del Registro de la Propiedad sobre titularidad y cargas de las fincas de origen.
- títulos de propiedad y documentos sobre los derechos y circunstancias que concurren en las fincas de origen.
- certificación con la expresa indicación de haber sido notificados todos los propietarios e interesados en el expediente del sistema que corresponda.
- propuesta de reparcelación presentada por la mayoría de los propietarios (o por la entidad urbanística de cooperación).
- escrito con los criterios de reparcelación manifestados por los interesados.
- bases de actuación (en caso de conformar un documento aparte).
- convenio urbanístico de gestión por cooperación, en su caso.

La documentación se presentará siguiendo el índice, esquema y estructura que se determine en cada contrato marco.

La numeración, denominación, formato y carátula de planos, se ajustará al modelo que se determine en cada contrato marco.

7.- CONTENIDO SUSTANCIAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El contenido sustancial del Proyecto de reparcelación a redactar será el exigible a los instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria, de acuerdo a lo establecido en los artículos 3.3 a 46 del RGESPC, y en las Normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, cumpliendo así con el Contenido que debe tener el proyecto de reparcelación como título inscribible de las operaciones de reparcelación y equidistribución.

En consecuencia, el contenido sustancial del Proyecto de reparcelación a redactar deberá incorporar los siguientes aspectos referidos a tales operaciones, en cada uno de los documentos antes referidos:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

La Memoria deberá contener la descripción de la unidad de actuación y de las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento, indicando la fecha de la



aprobación definitiva del mismo y la de su publicación en el boletín oficial correspondiente. También deberá contener los antecedentes relativos al expediente del sistema que se desarrolla, y los criterios de aplicación con respecto a las operaciones reparcelatorias y de equidistribución, así como un resumen de los aspectos de interés que contengan los documentos relativos a la actividad de gestión y ejecución que, en su caso, se hubieran aprobado o recibido (bases de actuación, convenio de gestión por cooperación, propuestas de reparcelación, escritos sobre criterios a aplicar, etc.).

b) Relación de propietarios e interesados y descripción de las fincas de origen.

La relación de propietarios e interesados debe recoger todos los datos que haya sido posible obtener. En concreto se procurará recoger los datos de identificación siguientes:

- en caso de persona física: nombre, domicilio y D.N.I./N.I.F., además de los datos sobre la posible intervención de representante, en su caso, o sobre las circunstancias que puedan afectar a su capacidad de disponer del bien.
- en caso de persona jurídica: nombre, domicilio, C.I.F., datos de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil, así como los datos personales de sus representantes y apoderados, y los títulos que les habilitan para intervenir como tales, así como las circunstancias de la sociedad que, en su caso, puedan afectar a la capacidad de disposición de sus bienes.

Con la relación de propietarios e interesados se incluirán los respectivos datos con la expresa indicación de haber sido notificados en el expediente, en cumplimiento del apartado 11 del artículo 7 de las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La descripción de cada una de las fincas de origen o de las partes de fincas incluidas en la unidad de actuación, deberá especificar también: su titularidad; las cargas y gravámenes inscritas sobre las mismas (indicando las que han de cancelarse o las que han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes); sus datos registrales y catastrales, en caso de existir; y las modificaciones que se produzcan en su descripción, en su superficie o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no coincidan con los del Proyecto de reparcelación que se redacte.

También deberán describirse las construcciones, edificaciones, instalaciones, obras y servidumbres existentes en cada finca de origen, incluso aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

c) Descripción y propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

En el caso de que se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de actuación o sector, se describirá la finca agrupada.

Se produzca o no lo anterior, el documento incluirá la descripción de las parcelas resultantes formadas en virtud de las operaciones de reparcelación y distribución equitativa, bien por sustitución de las fincas de origen o bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos, indicando cuando sea posible la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos de las fincas de origen con las de las parcelas resultantes adjudicadas a los titulares de las primeras.



En la descripción de las parcelas resultantes deberán incluirse, en su caso, las construcciones, instalaciones y servidumbres preexistentes que se mantienen.

También se expresará sobre cada una de las parcelas resultantes la cuota de carga urbanística que se le asigna, sin perjuicio de que deberá expresarse también en la cuenta de liquidación provisional.

La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes deberá expresar si es por título subrogación, por otro derecho derivado del desarrollo del sistema de ejecución o por cesión obligatoria, en el caso del Ayuntamiento. Si se trata de adjudicaciones en pro indiviso se deberá expresar el porcentaje de cada titular.

d) Cuenta de liquidación provisional.

La cuenta de liquidación provisional deberá reflejar el coste de la totalidad de las operaciones comprendidas en la actuación urbanística que se desarrolla, y contendrá la relación pormenorizada de gastos, atendiendo para ello a lo dispuesto en los artículos 38 y 39 a 42 del RGEC, y el saldo individualizado correspondiente a cada propietario o adjudicatario privado de parcela resultante.

También Se incluirán las indemnizaciones que correspondan y las diferencias de adjudicación de aprovechamiento que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose de acuerdo a la legislación general aplicable.

e) Estudio de viabilidad económica.

El Estudio de viabilidad económica deberá justificar el resultado positivo de la rentabilidad de la actuación, partiendo de las previsiones de ingresos y de los gastos totales que se determinen en aplicación de los artículos 38, 39, 40.2 y 41 del RGESPC.

8.- CONTENIDO PLANIMÉTRICO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El contenido planimétrico del Proyecto de reparcelación a redactar será el que determina el artículo 45 del RGEC, y en los artículos 3 y 7.12 de las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

En consecuencia, deberán elaborarse e incorporarse al Proyecto de reparcelación, Como mínimo, los siguientes planos de información y de reparcelación;

- Planos de información:

I.1.- Plano de situación de la unidad de actuación donde deberá estar referenciada el área territorial o de ordenación urbanística en la que se, sitúa,

I.2.- Plano de delimitación del ámbito de gestión o unidad reparcelable y del estado actual del terreno, con inclusión de las edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

I.3.- Plano de la ordenación pormenorizada con respecto a la unidad de actuación y su entorno, y que debe reproducir la ordenación contenida en el planeamiento vigente. En caso de resultar necesario, este plano se dividirá en dos: el correspondiente a las determinaciones. sobre usos y gestión y el que refleje las determinaciones sobre alineaciones, rasantes y tipologías o zonas de edificación.

I.4.-Plano síntesis de las obras previstas en el Proyecto de urbanización



- Planos de reparcelación:

R.1.-Plano de las fincas de origen, indicando su superficie y distinguiendo las, correspondientes a los distintos propietarios mediante algún tipo de grafismo (trama o código, expresando su significado en la leyenda).

R.2.-Plano de parcelas resultantes, con expresión respecto a cada una de ellas del uso principal o característico, superficie de suelo, superficie edificable, aprovechamiento y condiciones urbanísticas.

R.3.-Plano de los elementos a indemnizar, en su caso.

R.4. - Plano de las obras de urbanización a ejecutar y, en su caso, fases de ejecución de las mismas.

El plano de información I.1 podrá realizarse a escala comprendida entre 1:2.000 y 1:5.000, eligiendo la más adecuada para identificar la situación del ámbito de gestión y de los principales elementos territoriales y urbanísticos existentes en su entorno. Los planos de información 1.2 e I.3 se elaborarán a escala 1:1.000, 1:1.500 o 1:2.000, según la que resulte más adecuada para apreciar los grafismos que contienen, debiendo adoptarse la misma escala para ambos planos.

Todos los planos de reparcelación se elaborarán a la misma escala, que podrá ser 1:500, 1:1.000, 1:1.500 o 1:2.000, según la que resulte más adecuada para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos y para que el plano pueda editarse en el formato elegido (preferentemente DIN A-3).

La cartografía base a utilizar, así como la simbología gráfica y la numeración de las parcelas, deberán presentarse en el soporte digital y formato que se establezca, en su caso, en la correspondiente Norma Técnica del Planeamiento.

9.- METODOLOGÍA PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Durante el plazo de elaboración de los trabajos se mantendrán con el servicio técnico de Planeamiento y Gestión de la Gerencia, las reuniones que resulten necesarias, con una frecuencia mínima de una cada quince días, donde se dará cuenta del estado de los trabajos.

El adjudicatario del contrato de servicios, para la redacción del Proyecto de reparcelación designará una persona de su equipo que asumirá las funciones de responsable técnico de los trabajos encomendados. Éste será el interlocutor entre el adjudicatario y la persona coordinadora encargada de la dirección de los trabajos. A su vez, también será responsable directo de la ejecución de los trabajos y su presencia será obligatoria en todas las reuniones a celebrar, sin perjuicio de ser asistido en cada ocasión por el personal técnico que estime necesario.

El adjudicatario aportará los medios personales y materiales adecuados para afrontar los trabajos contratados.

El adjudicatario realizará todos los trabajos contratados con el suficiente nivel de precisión y será responsable de sus contenidos a nivel técnico y jurídico, así como de la entrega en plazo y forma de las diferentes fases del trabajo.

10.- CONDICIONES DE PRESENTACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN



El Proyecto de reparcelación deberá presentarse en el soporte digital y formato que se establezca, en su caso, en la correspondiente Norma Técnica que acompañará a cada contrato. Toda la documentación a presentar será en formato digital.

El plazo de ejecución del trabajo de redacción del Proyecto de reparcelación será de **4 meses**, contados a partir de la fecha del contrato.

Dicho plazo podrá suspenderse a propuesta del servicio encargado de coordinar los trabajos si, durante el mismo, surgieran imponderables que obstaculizaran su normal desarrollo o impidieran ultimar el documento o alguna de sus partes.

SISTEMATIZACION: Una vez adjudicado el contrato y con carácter previo a la firma del mismo, el órgano de contratación designará un coordinador para la sistematización del Plan. El equipo redactor seguirá determinaciones establecidas en el siguiente: Anexo-1.- Norma Técnica de Planeamiento para la sistematización Informática y documental (NTP-SID). Cualquier desvío o modificación de las mismas deberá estar debidamente autorizada por el coordinador para la sistematización.

11.- ASPECTOS TÉCNICOS RELATIVOS AL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DEL TRABAJO

La documentación técnica que debe presentarse en el proceso de adjudicación del trabajo, sin perjuicio de lo que se establezca en el pliego de condiciones administrativas, es la que a continuación se describe;

- 1. Oferta técnica,** que constará de una Propuesta metodológica: Memoria técnica del trabajo que se propone desarrollar y de los estudios que forman parte del mismo, aportando la metodología propuesta, indicando las partes o fases en las que se desarrollará el trabajo y definiendo los procedimientos, modelos u otras herramientas técnicas que se propone emplear en cada una de ellas.
- 2. Oferta económica.** Se presentará la oportuna oferta económica, con detalle desglosado del coste de las partes o fases de los trabajos que aparezcan diferenciadas en la propuesta metodológica.
- 3. Plazo de Ejecución.**

12. –DOCUMENTACION QUE APORTA EL ORGANO DE CONTRATACION

El órgano de contratación aportará:

- a.- Relación catastral de propiedades
- b.- Información urbanística de acuerdo al planeamiento de aplicación.
- c.- Cuantos antecedentes de gestión de que disponga.
- d.- Informe de proyectos y servicios urbanos respecto a Servicios afectados.

La documentación se presentará siguiendo el índice, esquema y estructura que se determine en cada contrato marco.

La numeración, denominación, formato y carátula de planos, se ajustará al modelo que se determine en cada contrato marco.



D. – PLAN GENERAL DE ORDENACION DE SANTA CRUZ DE TENERIFE Y SU EVALUACION AMBIENTAL

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

1. OBJETO DEL PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS

1. El presente Pliego de Condiciones Técnicas establece el contenido mínimo y condiciones de entrega de la Revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife y su evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a las fases siguientes:

FASE-I.- BORRADOR DEL PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO. MEMORIA VALORACION DEL DOCUMENTO DE ALCANCE EMITIDO POR EL ORGANO AMBIENTAL Y CONTESTACION A LAS SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE CONSULTA.

FASE II.- AVANCE DEL PLAN Y ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO. ANALISIS Y VALORACION DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS. VALORACION DE LAS INDICACIONES DE LOS ORGANISMOS Y PERSONAS INTERESADAS. MEMORIA DE LA INFORMACION AL PUBLICO Y PROPUESTA DE RESOLUCION.

FASE III.- VERSION INICIAL DEL PLAN Y MODIFICACION SI FUERA PRECISO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO. SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS MAS EQUILIBRADAS. VALORACION DE LAS INDICACIONES DE LOS ORGANISMOS Y PERSONAS INTERESADAS. MEMORIA DE LA INFORMACION AL PUBLICO Y PROPUESTA DE RESOLUCION.

FASE IV.- PROPUESTA FINAL DEL PLAN. MEMORIA DE VALORACION DE LA DECLARACION AMBIENTAL Y SU INCIDENCIA EN EL DOCUMENTO. CORRECCIONES RESULTANTES DE LA DECLARACION AMBIENTAL. RESUMEN EJECUTIVO QUE DETALLE LAS LINEAS BASICAS DE LA ORDENACION. VALORACION Y CONCLUSIONES INFORMES EMITIDOS POR LAS ADMINISTRACIONES CONSULTADAS. MEMORIA DE LA INFORMACION AL PUBLICO CON SINTESIS Y PROPUESTA DE RESOLUCION.

2. Las distintas fases del documento contratado se entregarán completas y aptas para proceder a su tramitación.

3. Salvo que en el contrato se especifique lo contrario, el trabajo a entregar incluye todos los documentos contenidos en el presente pliego, y cada uno de los documentos señalados incluye el contenido mínimo que en el mismo se especifica. Cualquier omisión no contemplada en el contrato deberá ser señalada y justificada, y valorada por el órgano de contratación, que en caso necesario podrá exigir que se cumpla conforme a lo especificado.

4. En todo caso, el trabajo a entregar deberá ajustarse al marco legal vigente en materia de ordenación territorial y urbanística comprendido en la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSC-2017), y en base a lo dispuesto en su disposición derogatoria única, los preceptos vigentes de las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (RPC) aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del territorio, Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. Deberá adaptarse, asimismo, a los reglamentos de



desarrollo de la ley 4/2017, de 13 de julio, al momento de su entrada en vigor, si afectara al documento en tramitación.

Deberá ajustarse, así mismo, al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana. Será de aplicación supletoria, el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, y a cuantas disposiciones legales estén vigentes en el periodo de redacción de las fases que se contemplan hasta que el documento entre en vigor.

2. DOCUMENTACIÓN DE LA FASE I.- BORRADOR DEL PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO. MEMORIA VALORACION DEL DOCUMENTO DE ALCANCE EMITIDO POR EL ORGANO AMBIENTAL Y CONTESTACION A LAS SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE CONSULTA.

2-A.- BORRADOR: El Plan General de Ordenación, en su fase de BORRADOR, debe incorporar, al menos, los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa. Análisis de planeamiento previo. Problemática detectada.
2. Planos de información y diagnóstico
3. Memoria de ordenación. Análisis de alternativas.
4. Esquema de Normativa (estructural y pormenorizada)
5. Planos de ordenación (estructural y pormenorizada)
6. Organización de la ejecución pública del plan general, incluyendo la sostenibilidad económica de las actuaciones de urbanización.
7. Esquema memoria de Gestión. Propuesta de Convenios urbanísticos

2-B.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO: El documento inicial estratégico, debe incorporar, al menos, los documentos siguientes:

- 1.-Objetivos de la Planificación. Antecedentes
- 2.-Alcance y contenido del plan. Alternativas:
Respecto al planeamiento que se revisa; respecto a la interrelación con el casco Urbano; respecto a los usos; Respecto a los espacios libres y dotaciones; Respecto al trazado Viario; Respecto a la edificabilidad
- 3.-Desarrollo Previsible del Plan.
- 4.- los aspectos Relevantantes de la situación actual del medio ambiente. Problemas ambientales de referencia.
- 5.- Características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas.
Variables ambientales significativas; Caracterización específica del paisaje; Elementos naturales y culturales de interés.
- 6.- Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el, cambio climático:
Consideraciones legales ambientales; valoración de los efectos del Plan en el medio ambiente; Caracterización de los efectos previsibles sobre el paisaje.
- 7.- Incidencias previsibles en los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

2-C.- MEMORIA VALORACION DEL DOCUMENTO DE ALCANCE EMITIDO POR EL ORGANO AMBIENTAL. CONTESTACION A LAS CONSULTAS. PROPUESTA DE RESOLUCION.



3.- DOCUMENTACION DE LA FASE II.- AVANCE DEL PLAN Y ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO. ANALISIS Y VALORACION DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS. VALORACION DE LAS INDICACIONES DE LOS ORGANISMOS Y PERSONAS INTERESADAS. MEMORIA DE LA INFORMACION AL PUBLICO Y PROPUESTA DE RESOLUCION.

3.A.- AVANCE DEL PLAN: el avance del Plan, debe incorporar, al menos, los documentos siguientes:

DOCUMENTO 1: MEMORIA INFORMATIVA

DOCUMENTO 2: PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DOCUMENTO 3: MEMORIA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO 4: NORMATIVA

DOCUMENTO 5: PLANOS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO 6: ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN.

3.A.1.- DOCUMENTO 1: MEMORIA INFORMATIVA

La Memoria Informativa de la fase de aprobación inicial (y las sucesivas) proporciona los datos ambientales, territoriales, socio-económicos, y el régimen jurídico vigente en el territorio municipal, sobre los que va a plantearse la ordenación. Debe contemplar los siguientes apartados: Información urbanística (Inventario ambiental, Análisis territorial, Análisis socioeconómico y Régimen jurídico del territorio) y Diagnóstico urbanístico y ambiental.

1.1. INFORMACIÓN

a) Análisis territorial

Este apartado considerará los datos actuales del sistema territorial, integrado por los siguientes elementos:

I. Descripción del modelo territorial existente.

II. Análisis del sistema urbano.

- Síntesis de la evolución de los procesos de ocupación y transformación del territorio municipal.
- Características de la estructura y forma de los núcleos.
- Extensión superficial y capacidad del suelo urbano y urbanizable clasificado por el planeamiento vigente, para los distintos usos residencial, turístico, terciario e industrial.
- Estructura del parque de viviendas, diferenciando vivienda libre y con régimen de protección, tipologías básicas, ocupación, etc.
- Análisis del uso eficiente del suelo:
 - Áreas urbanas que se encuentren deficientemente utilizadas.
 - Áreas urbanas de suelo urbano con destino residencial o industrial que presenten una edificabilidad o densidad notablemente inferior a las propias de zonas urbanísticas dentro del propio núcleo.

III. Análisis del sistema rural, constituido por los espacios excluidos de los procesos de urbanización.

- Evolución de la edificación en el medio rural, usos y tipologías dominantes.
- Extensión superficial y capacidad de población de los asentamientos rurales.
- Características de la estructura y forma de los núcleos.



IV. Sistema de infraestructuras y servicios. Localización y cuantificación de las infraestructuras, servicios e instalaciones de uso comunitario, con datos sobre la capacidad y el nivel de servicio que soportan:

- Infraestructuras viarias, diferenciando las categorías según la Ley de Carreteras de Canarias. Resumen y conclusiones del estudio de movilidad.
- Infraestructuras de transporte (estaciones de guaguas, puertos, aeropuertos, grandes áreas de aparcamientos, etc.)
- Infraestructuras de energía eléctrica.
- Instalaciones y red de abastecimiento de agua.
- Redes de saneamiento y depuración.
- Instalaciones de gestión de residuos.
- Infraestructuras de telecomunicaciones.

V. Dotaciones y equipamientos existentes que sirvan al conjunto del municipio: Espacios libres públicos; Edificios administrativos (administración civil, justicia, defensa, seguridad, penitenciaria); Docentes; Sanitarios y asistenciales; Funerarios. Instalaciones deportivas. Culturales, recreativos, sociales, religiosos. Terciarios: ferias, mercados, áreas comerciales; Equipamientos turísticos complementarios.

VI. Proyectos y propuestas que afecten o puedan afectar a la propuesta de ordenación.

- Análisis pormenorizado de los núcleos de población.
- Análisis pormenorizado de las infraestructuras, dotaciones y equipamientos con datos sobre la capacidad y el nivel de servicio que soportan.
- Análisis de la edificación, sus usos, estado, tipologías, valor patrimonial y demás características definitorias.
- Una síntesis de las situaciones básicas del suelo del municipio, diferenciando el suelo en situación de rural, el que se encuentra en situación de urbanizado, y aquel que, con arreglo al planeamiento vigente, se prevé el paso a situación de urbanizado, sin que se haya terminado la correspondiente actuación de urbanización.

b) Análisis socioeconómico

El análisis socioeconómico deberá reflejar las características fundamentales del municipio en la etapa previa a la redacción del plan, incluyendo, al menos, los siguientes aspectos

I. POBLACIÓN. Características demográficas, densidad, estructura, dinámica de los últimos diez años, balance migratorio y las previsiones de su evolución, todo ello diferenciado por entidades de población.

II. SOCIEDAD. Datos sobre condiciones económicas y sociales, ingresos, empleo, ocupación y formación.

III. ACTIVIDADES ECONÓMICAS. Descripción y cuantificación de las actividades económicas desarrolladas en el territorio:

- Sector Primario: actividades forestales, agrícolas, ganaderas, pesqueras y de acuicultura.
- Sector Secundario:
 - Actividades industriales
 - Actividades mineras y extractivas, con inventario de canteras y plantas de áridos.
 - Subsector de la construcción.
- Sector Terciario:
 - Actividades comerciales. Análisis de la estructura comercial del municipio.
 - Actividades turísticas y de hostelería.



c) Régimen jurídico del territorio

La Memoria contendrá un apartado informativo respecto al planeamiento vigente, áreas protegidas y afecciones sectoriales, vigente en el territorio:

- Espacios Naturales Protegidos incluidos en el territorio municipal. Red Natura 2000 (ZEC + ZEPA). Áreas de Sensibilidad Ecológica.
- Protección sectorial: dominio público y servidumbres de protección señalados por la normativa sectorial que deben tenerse en cuenta (montes, marítimo- terrestre, portuario, aeroportuario, carreteras, minas, hidráulico, adscritos a Defensa, etc.), Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección.
- Planeamiento vigente:
 - Síntesis de la ordenación establecida por el Plan Insular vigente que afecte directamente al área de ordenación y deban ser respetadas por el PGO, en especial la zonificación PORN.
 - Instrumentos de ordenación de los ENP que afecten al territorio municipal, vigentes o en sus distintas fases de tramitación.
 - Síntesis de la evolución del planeamiento general del municipio.
 - Clasificación y categorización del suelo vigente. Deben relacionarse los terrenos reclasificados o recategorizados en virtud del cumplimiento de la D.A. 4ª de la Ley 19/2003, de Directrices (D.T. 4ª.2 Ley 19/2003).
 - Descripción de la situación del planeamiento parcial y especial, diferenciando los que se consideran vigentes de aquellos en que se hayan incumplido los deberes urbanísticos, a efectos de programar ulteriormente las medidas destinadas a promover la eficiencia en el uso del suelo.
 - Evolución de las solicitudes de licencias de urbanización y edificación, Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales.

En este apartado se completará, en caso de que existan nuevos datos, la documentación del análisis de la fase de Avance.

ANEXO) Estudio Básico de riesgos de competencia municipal

La memoria contendrá un Estudio Básico de riesgos a fin de establecer los criterios de diseño para evitar y minimizar los riesgos en relación con las escorrentías naturales y el drenaje.

1.2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Valoración de los datos aportados por la información urbanística, señalando aquellos aspectos más relevantes que han de ser considerados para el establecimiento de los criterios y objetivos de la ordenación.

3.A.2.- DOCUMENTO 2: PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Planos de información ambiental:

1. Hipsometría y clinometría
2. Geología y geomorfología. Áreas de interés geológico
3. Clima
4. Hidrología
5. Edafología y Áreas de interés agrícola
6. Valores ecológicos (flora, fauna, hábitats, biodiversidad)
7. Paisaje
8. Patrimonio cultural
9. Impactos ambientales

Planos de información territorial:



1. Sistema territorial. Núcleos.
2. Usos del suelo: Infraestructuras y servicios. Usos actuales. Planos de diagnóstico. Planos de régimen jurídico:
 1. Áreas protegidas. ENP y Red Natura 2000 (ZECs y ZEPAs)
 2. Afecciones sectoriales
 3. Planeamiento vigente.

En este apartado se completará, en caso de que existan nuevos datos, la documentación de la fase de Borrador, además de los siguientes en relación a los núcleos urbanos y rurales:

- a) Análisis del estado actual del suelo y de la edificación: usos y alturas.
- b) Infraestructuras viarias: Pavimentación y encintado de aceras.
- c) Otras infraestructuras: Redes y tendidos (eléctrico, alumbrado público, abastecimiento de agua, saneamientos y evacuación/depuración de aguas residuales).
- d) Situaciones básicas del suelo.

3.A.3.- DOCUMENTO 3: MEMORIA DE ORDENACIÓN CRITERIOS GENERALES A APLICAR A LA ORDENACIÓN

- El PGO debe regular pormenorizadamente todo el suelo urbano consolidado, aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable en los que no se remita la ordenación a planeamiento de desarrollo y todos los asentamientos rurales (salvo aquellos casos excepcionales en que justificadamente se remita a un Plan Especial).

- Cuando el PGO establece la ordenación pormenorizada debe ser suficientemente detallada para permitir iniciar la actividad de gestión y ejecución sin necesidad de plan parcial o especial. La Memoria de la ordenación responderá a la descripción y justificación del modelo de ordenación y transformación territorial elegidos, a partir de la alternativa elegida y del resultado del trámite de participación ciudadana y consulta a las administraciones públicas de la fase -I. Deberán diferenciarse los siguientes aspectos:

1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del PGO. Cuando se trate un proceso de adaptación, se hará referencia a la disposición legal o instrumento en cuya virtud se produce.
2. El proceso de elaboración seguido, con un resumen de las alternativas presentadas en el Avance y sus características diferenciales. Una síntesis y valoración global del conjunto de las sugerencias y de los informes sectoriales recibidos, y cómo se han tenido en cuenta en la propuesta y en su caso, las modificaciones que se han introducido. Se explicará asimismo el proceso de coordinación entre las distintas administraciones, los temas sobre los que ha habido criterios diferentes y el modo en que se han consensuado, y en general la justificación de que se ha dado cumplimiento al principio de cooperación interadministrativa y de participación ciudadana.
3. Descripción y justificación del modelo de ordenación y transformación territorial adoptado, en especial:
 - a) La distribución territorial y dimensión de los suelos previstos para localizar los distintos usos globales (ambientales, agropecuarios, industriales, turísticos, comerciales, etc.). Deberá evaluarse la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos; y en lo que se refiere a los suelos industriales, en su caso, las medidas previstas para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial.
 - b) Criterios seguidos para la delimitación de las distintas clases y categorías de suelo en función del modelo territorial adoptado.



c) Explicación del modelo de ordenación de los elementos estructurantes adoptado. Se justificará que el sistema de infraestructuras y servicios generales existentes y previstos tiene capacidad para satisfacer la demanda de recursos y servicios proveniente de las nuevas implantaciones.

d) Las actuaciones de transformación previstas, diferenciando las actuaciones de urbanización y las de dotación; y dentro de las primeras, las de nueva urbanización y las de renovación o rehabilitación urbana.

4. Los criterios seguidos para la delimitación de las distintas categorías de suelo rústico, expresando los motivos que han llevado a incluir las distintas zonas de cada una de las categorías que este tipo de suelo.

5. En cuanto al aprovechamiento urbanístico:

a) La justificación de los coeficientes establecidos para la obtención del aprovechamiento medio.

b) La asignación de aprovechamientos a cada uno de los sectores de suelo urbanizable y ámbitos

c) La justificación de que la diferencia del aprovechamiento medio entre los recintos de aprovechamiento de una misma clase de suelo situados en una misma área territorial no supera el 15%.

d) La justificación de que los aprovechamientos asignados para el suelo urbanizable y urbano no consolidado son los estrictamente precisos para atender los crecimientos previsibles.

e) El cálculo y la justificación de que el porcentaje de edificabilidad destinada a viviendas protegidas en los suelos residenciales cumple con los mínimos legales, y su distribución entre los distintos ámbitos y sectores.

6. Respecto a los elementos estructurantes:

a) En caso de que se hayan clasificado infraestructuras o nuevos suelos urbanizables en la franja de 500 metros

de anchura del litoral, la justificación de su excepcionalidad y de que está previsto y justificado por Directrices de Ordenación sectoriales y el planeamiento insular.

b) La justificación de que las reservas para el sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas, tiene una proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro y en particular que el suelo destinado a parques urbanos públicos cumple con el estándar mínimo de 5m²/hab.

7. La justificación de la coherencia de la ordenación con las Directrices de Ordenación General y las del Turismo.

8. La justificación de la coherencia de la ordenación con el planeamiento insular y territorial que le afecte.

9. La justificación del cumplimiento de la legislación de carácter sectorial de aplicación y condicionantes que se deriven de ésta. En particular deberá justificarse que al ordenar el litoral en sus diferentes tramos se ha respetado los requisitos y condicionantes establecidos por la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, incluyendo, en su caso, la justificación exigida por el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley, en su redacción modificada por Ley 53/2002, de 30 de diciembre.

10. La Memoria de Ordenación contendrá un cuadro-resumen (o varios) que sintetice las cifras correspondientes a la ordenación estructural, y como mínimo los datos referidos a las siguientes variables:

a) Superficie ocupada por cada clase y categoría de suelo, especificando las variaciones respecto al régimen anterior.



- b) Capacidad poblacional, y en su caso alojativa turística, prevista para los distintos núcleos, distinguiendo el suelo urbano, el suelo urbanizable, y cada asentamiento rural.
 - c) Edificabilidad total en suelo urbano, urbanizable, y rústico de asentamiento rural, diferenciando usos globales residencial, turístico, industrial y terciario,
 - d) Señalamiento de aquellas áreas donde se incrementa la edificabilidad, densidad o cambian los usos asignados, y en qué medida.
 - e) Aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado, por ámbitos y total, y del suelo urbanizable, por sectores y total.
 - f) Cuantificación de las superficies destinadas al sistema general de espacios libres.
 - g) Las reservas destinadas al patrimonio público de suelo, en su caso.
11. Resumen ejecutivo de las alteraciones de carácter general del Plan en relación a la ordenación vigente.

3.A.4.- DOCUMENTO 4: NORMATIVA

La documentación del documento de aprobación inicial del PGO (y los sucesivos) debe diferenciar las normas de ordenación estructural y las de ordenación pormenorizada.

Los ficheros de las zonas, ámbitos, sectores, unidades de actuación, etc. forman parte integrante de la Normativa.

4.1. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La ordenación estructural contendrá las determinaciones establecidas por el artículo 32.2.A) del TRLOTG, y como mínimo:

1. Disposiciones de carácter general:

- a) Naturaleza, ámbito y objeto.
- b) Vigencia y supuestos de Revisión y Modificación
- c) Documentación integrante del PGO
- d) Reglas de interpretación y orden de prelación de la documentación integrante del PGO.

2. Determinaciones generales y régimen sobre el suelo rústico:

- a) Clasificación y categorización del suelo. Ámbitos urbanísticos de ordenación y Ámbitos de Sistemas Generales.
- b) Determinaciones generales de régimen urbanístico: deberes y derechos urbanísticos de los propietarios, aprovechamiento urbanístico y edificatorio, limitaciones de carácter sectorial (régimen del suelo afectado por el dominio público y servidumbres de protección: carreteras, marítimo-terrestre, portuario, aeroportuario, hidráulico, etc.)
- c) Desarrollo de la ordenación: instrumentos de planeamiento de desarrollo, planeamiento parcial y especial, estudios de detalle, proyectos de actuación y calificaciones territoriales, etc.
- d) Determinaciones generales del suelo urbano: régimen general, suelo urbano consolidado y no consolidado, usos característicos y adscripción en suelo urbano de parcelas para vivienda protegida, en su caso.
- e) Determinaciones generales del suelo urbanizable: régimen urbanístico previo, suelo urbanizable ordenado, no ordenado y no sectorizado, usos característicos y adscripción en suelo urbanizable de parcelas para vivienda protegida, en su caso.
- f) Determinaciones generales en suelo rústico: régimen general, aprovechamiento edificatorio, segregaciones y parcelaciones y condiciones generales de los usos y edificaciones en suelo rústico.
- g) Régimen de las distintas categorías de suelo rústico: protección ambiental, protección agraria, protección minera, infraestructuras y equipamientos, asentamientos rurales y protección territorial.



- h) Actuaciones singulares en suelo rústico y condiciones particulares para su implantación.
- i) Medidas correctoras ambientales a incluir en las normas generales (a partir de las establecidas en el informe de sostenibilidad ambiental para corregir o aminorar los efectos significativos sobre el medio ambiente).
- j) Disposiciones Adicionales: instrumentos normativos complementarios, régimen de las edificaciones y usos existentes en fuera de ordenación y otros, en su caso.
- k) Disposiciones adicionales y transitorias.

4.2. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La Normativa de ordenación pormenorizada, contendrá las determinaciones precisas para permitir la legitimación de las determinaciones de ejecución del Plan, que debe incluir, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Determinaciones para el planeamiento de desarrollo en suelo urbano: criterios generales y para el planeamiento especial (en su caso)
- b) Determinaciones para el planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable: determinaciones generales para el planeamiento parcial, criterios de ordenación, condiciones del viario y del espacio libre público, reservas de suelo (Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos).
- c) Gestión y ejecución: ámbitos de gestión y ejecución (en suelo urbano y urbanizable), sistemas de ejecución, convenios urbanísticos, plazos de gestión y ejecución del planeamiento, ejecución de sistemas generales, obras públicas ordinarias, requisitos para simultanear obras de edificación y urbanización, proyectos de ejecución, etc.
- d) Protección del Patrimonio: normativa de referencia, régimen de los Bienes de Interés Cultural, criterios para la remisión a planeamiento de desarrollo del patrimonio arquitectónico protegido, tipos de obras permitidas, etc.
- e) Parámetros y condiciones de la edificación: determinaciones generales, conceptos y condiciones sobre la parcela edificatoria (parcelación, planimetría y altimetría, linderos, fondo edificable, ocupación, etc.) y condiciones de edificabilidad y aprovechamiento (superficie edificable, superficie útil, coeficientes de ponderación, alturas, etc.).
- f) Tipologías edificatorias: definición de los distintos tipos, incluyendo determinaciones sobre las condiciones de la parcela, alineaciones, retranqueos, alturas, adaptación topográfica, etc.
- g) Determinaciones generales sobre los usos: ordenación y regulación, clasificación sistemática (usos globales o característicos, pormenorizados, específicos, complementarios, etc.), condiciones generales de admisibilidad, etc.
- h) Condiciones de los usos: definición de los distintos tipos y categorías, incluyendo determinaciones sobre sus categorías pormenorizadas y específicas, condiciones de admisibilidad y compatibilidad, condiciones particulares, etc.
- i) Medidas correctoras ambientales a incluir en las normas pormenorizadas (a partir de las establecidas en el informe de sostenibilidad ambiental para corregir o aminorar los efectos significativos sobre el medio ambiente).
- j) Disposiciones adicionales y transitorias.

4.3. FICHERO DE ÁMBITOS, SECTORES Y ASENTAMIENTOS RURALES DE PLANEAMIENTO REMITIDO

Contendrá los datos y características generales de los ámbitos y sectores, los objetivos y criterios de ordenación, y también:



- 1) Determinación del aprovechamiento urbanístico, global y medio (en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado).
- 2) Asignación del porcentaje de edificabilidad residencial para viviendas protegidas (en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con uso global residencial).
- 3) Señalamiento del carácter privado o público del sistema de ejecución y, en este último caso, el concreto sistema de ejecución para las unidades de actuación delimitadas en cada uno de los ámbitos y sectores (o asentamientos rurales, en su caso).
- 4) Programación temporal de la gestión y ejecución pública del planeamiento.

3.A.5.- DOCUMENTO 5: PLANOS DE ORDENACIÓN.

a) PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- I. Clasificación y categorización del suelo.
- II. Estructura general del territorio y usos globales del suelo.
- III. Infraestructuras generales (según previsiones aportadas por los organismos o compañías de servicio competentes).
 - En su caso, delimitación de áreas de gestión integrada o de rehabilitación integral.

b) PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los planos de ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, y de los asentamientos rurales contendrán:

- I. Delimitación de cada uno de los recintos en los que se establece la ordenación pormenorizada.
- II. Asignación de tipologías edificatorias.
- III. Asignación de usos pormenorizados.
- IV. Delimitación de los espacios libres públicos.
- V. Emplazamiento de las dotaciones y equipamientos.
- VI. Trazado y características de la red viaria con señalamiento de las alineaciones y rasantes (estas últimas, en las principales intersecciones viarias de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable ordenado).
- VII. Previsión de aparcamientos públicos.
- VIII. Delimitación de unidades de actuación.

3.A.6.- DOCUMENTO 6: ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN.

El documento inicial del Plan General incluirá la programación de la gestión y ejecución pública del plan, así como el contenido del informe de sostenibilidad económica establecido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Este documento distinguirá las diferentes actuaciones que deban ser impulsados o desarrollados por la Administración pública a partir del Plan General, su programación temporal (gestión y ejecución del planeamiento, adquirir e incorporar al patrimonio público de suelo las parcelas o terrenos que así se haya establecido y, en su caso, la constitución de los órganos de gestión de las Áreas de Gestión Integrada), las actuaciones dirigidas a los fines específicos de conservación de la naturaleza y protección ambiental y paisajística (en su caso) y la evaluación económica de las actuaciones de carácter municipal necesarias para la ejecución del Plan (redacción de planeamiento, documentos de gestión y ejecución, etc.), que se acompañará de un estudio



económico-financiero en el que se evaluará el costo de las inversiones públicas para la ejecución del Plan.

3.A.7.- DOCUMENTO 7: CONVENIOS URBANÍSTICOS

Se incluirán los Convenios urbanísticos que hayan servido para formular la ordenación, aportados por la Administración que los haya suscrito y se añadirán como Anexos.



INFORMACIÓN A APORTAR POR LAS ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS COMPETENTES

- a) Convenios urbanísticos.
- b) Estructura del parque de viviendas, diferenciando viviendas libres y con régimen de protección, tipologías básicas, obsolescencia, ocupación, etc.
- c) Inventarios vigentes de patrimonio arqueológico y etnográfico, y Bienes de Interés Cultural.
- d) Infraestructuras de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, redes de saneamiento y depuración, instalaciones de gestión de residuos, infraestructuras de telecomunicaciones, existentes y previsiones.
- e) Capacidad y estado de las dotaciones y equipamientos existentes y previsiones.
- f) Información socioeconómica (población, empleo, formación, actividades económicas, etc.)
- g) Solicitudes de licencias de urbanización y edificación, Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales



3.B.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO: el estudio ambiental estratégico deberá redactarse de acuerdo al condicionado establecido por el documento de alcance que emita el órgano ambiental estratégico. Debe incorporar, al menos, los documentos establecidos en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

ANEXO

IV

Contenido del estudio ambiental estratégico

1. Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes;
2. Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa;
3. Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa;
4. Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000;
5. Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración;
6. Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos;
7. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo;
8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida;
9. Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento;
10. Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

3.C.- MEMORIA DE INFORMACION PUBLICA Y PROPUESTA DE RESOLUCION

Este documento incluirá el siguiente contenido:

1. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA:

- Síntesis del resultado del informe a las alegaciones.
- Informe respecto a cada uno de los informes sectoriales recibidos en la fase de consulta, y propuesta de modificaciones a introducir (en su caso).
- Síntesis del informe elaborado desde la Consejería de Política Territorial , Sostenibilidad y Seguridad.



2. INFORME A LAS ALEGACIONES:

- Respuesta razonada a cada una de las alegaciones recibidas durante el trámite de información pública y propuesta de modificaciones a introducir en caso de estimación.

4.- DOCUMENTACION DE LA FASE III.- VERSION INICIAL DEL PLAN Y MODIFICACION SI FUERA PRECISO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO. SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS MAS EQUILIBRADAS. VALORACION DE LAS INDICACIONES DE LOS ORGANISMOS Y PERSONAS INTERESADAS. MEMORIA DE LA INFORMACION AL PUBLICO Y PROPUESTA DE RESOLUCION.

4.A.- VERSION INICIAL DEL PLAN: La versión Inicial del Plan, en desarrollo del avance, debe incorporar, al menos, los documentos siguientes:

DOCUMENTO 1: MEMORIA INFORMATIVA. SELECCION DE ALTERNATIVAS

DOCUMENTO 2: PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DOCUMENTO 3: MEMORIA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO 4: NORMATIVA

DOCUMENTO 5: PLANOS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO 6: ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN.

DOCUMENTO 7: CONVENIOS URBANÍSTICOS

El contenido de cada uno de estos apartados será al menos el establecido para la fase de avance

4.B.- MODIFICACION DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO: A la vista del resultado del trámite de consulta y del resultado de la exposición al público, se procederá a la modificación, si fuera preciso, del estudio ambiental estratégico.

4.C.- SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS MAS EQUILIBRADAS: Teniendo en cuenta lo establecido en el documento de alcance y a la vista del resultado del trámite de consulta y de la exposición al público, se procederá a proponer la alternativa que se considere más equilibrada.

4.D.- VALORACION DE LAS INDICACIONES DE LOS ORGANISMOS Y PERSONAS INTERESADAS: Se redactará una memoria de valoración de lo establecido en los informes de los diferentes organismos afectados y personas interesadas. Esta memoria hará especial incidencia en las modificaciones resultantes para la alternativa seleccionada

4.E.- MEMORIA DE LA INFORMACION AL PUBLICO Y PROPUESTA DE RESOLUCION. Se redactará una memoria de información al público, con propuesta de resolución y su incidencia en las modificaciones resultantes para la alternativa seleccionada

Una vez remitida esta documentación al órgano ambiental, para su análisis técnico, a la vista del resultado de este proceso y la declaración ambiental estratégica, se procederá, si fuera preciso, a la redacción del documento resultante para aprobación definitiva.



5.- DOCUMENTACION DE LA FASE IV.- PROPUESTA FINAL DEL PLAN. MEMORIA DE VALORACION DE LA DECLARACION AMBIENTAL Y SU INCIDENCIA EN EL DOCUMENTO. CORRECCIONES RESULTANTES DE LA DECLARACION AMBIENTAL. RESUMEN EJECUTIVO QUE DETALLE LAS LINEAS BASICAS DE LA ORDENACION.

Concluidos los periodos de información al público y los tramites de consulta reglamentariamente establecidos, y una vez valorados los informes de los organismos consultados, y sometidos a la valoración del órgano de contratación, se procederá a la redacción del documento final del Plan que incluirá los siguientes documentos:

- A.- **PROPUESTA FINAL DEL PLAN.** Contenido según apartado 4-A y 4-C
- B.- **ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO.** Contenido según apartado 4-B
- C.- **MEMORIA DE LA INFORMACION PUBLICA.** Contenido según apartado 4-D Y 4-E
- D.- **DOCUMENTO RESUMEN.** - Describirá la integración en el plan del estudio ambiental estratégico, detallando las líneas básicas de ordenación.

Una vez remitida esta documentación al órgano ambiental, para su análisis técnico, a la vista del resultado de este proceso y la declaración ambiental estratégica, se procederá, si fuera preciso, a la redacción del documento resultante para aprobación definitiva .

6. CONDICIONES DE ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS

1. GENERALES

La entrega del instrumento de ordenación incluirá documentos impresos y digitales y se hará de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato y en el presente pliego. Se entregarán TRES COPIAS en formato papel y TRES COPIAS en formato digital, una de ellas en abierto.

1.2. DOCUMENTOS IMPRESOS

1.1.1. PRESENTACIÓN

La documentación impresa en soporte papel, se entregará en una caja de archivo o proyecto de un tamaño

adecuado. Cada caja llevará una portada, así como el lomo, con los datos siguientes:

- a) DENOMINACIÓN del instrumento de ordenación y FASE del documento.
- b) FECHA (mes y año) de finalización de la redacción del documento.
- c) NÚMERO Y DENOMINACION DE LA CAJA, cuando el documento se disponga en varias cajas. (p. ej.: I – Memoria Informativa).
- d) AYUNTAMIENTO
- e) EQUIPO REDACTOR

Los apartados d) y e) anteriores pueden disponerse en la portada y lomo mediante los logotipos o escudos correspondientes.



En el interior de la portada de cada caja se adherirá un índice con la documentación que contenga o en su caso relación de los planos. Este índice, conjuntamente con los de las restantes cajas se dispondrá, además, suelto en la primera caja, grapado o encanutillado como un pequeño cuadernillo, y además en la Memoria, de modo tal que en todo momento pueda localizarse y comprobarse la documentación entregada.

1.1.2. DOCUMENTOS DE TEXTO

Los documentos de texto se entregarán en soporte papel, en formato DIN A-4, encuadrados y encarpados, mediante el sistema que se considere oportuno y que técnicamente permita su manejo. Cada uno de los documentos de texto de la memoria llevará, al inicio del mismo, un índice detallado de su contenido. En el texto del documento se hará referencia, en todos los puntos que tengan relación, a la cartografía, así como a las fuentes consultadas para su elaboración.

1.1.3. PLANIMETRÍA

La planimetría deberá entregarse en soporte papel, de forma perfectamente legible tanto en color como en blanco y negro, debiendo permitir su posterior reproducción con igual calidad. La planimetría exigible en el presente pliego se presentará doblada en tamaño DIN-A4 y de manera independiente a los documentos de texto. Toda la planimetría incluirá en su carátula lo siguiente:

1. Denominación del instrumento de ordenación, municipio y fase del documento.
2. Mes y año de finalización de la redacción del documento.
3. Denominación del equipo redactor, así como su logotipo correspondiente, en su caso.
4. Mención escrita o gráfica al Ayuntamiento.
5. Escala de trabajo.
6. Orientación de la planimetría.

La leyenda de la planimetría tendrá relación directa con los documentos de texto para cada tema, sin omisiones ni modificaciones de nomenclatura respecto a lo citado en los mismos, y siempre de conformidad con la legislación urbanística o sectorial vigente en el momento de su *elaboración*.

1.1.4. CARTOGRAFÍA

La cartografía a utilizar será la oficial elaborada por la empresa GRAFCAN, en la última versión disponible en el momento de la contratación. La base cartográfica reflejará como mínimo lo siguiente:

1. Delimitación del municipio.
2. Infraestructura viaria principal y edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.
3. Deslinde y amojonamiento del Dominio Público Marítimo Terrestre, si el instrumento de ordenación está afectado por el litoral.
4. Deslinde y amojonamiento del Dominio Público Hidráulico, si existiere, y en su defecto la línea del cauce de los barrancos, así como las infraestructuras hidráulicas existentes.
5. Toponimia básica.
6. En la cartografía a escala 1:5000, las curvas de nivel cada 25 metros.
7. En la cartografía a escala 1:2000, las curvas de nivel cada 5 metros.
8. En cartografía 1:1000, las curvas de nivel cada metro.

1.3. DOCUMENTO EN SOPORTE INFORMÁTICO



Los requisitos que deberán cumplirse en la entrega de los documentos de planeamiento urbanístico en soporte informático, tienen por objeto posibilitar lo siguiente:

1. Mayor eficacia en el estudio y verificación de la corrección técnica y jurídica de los instrumentos de planeamiento durante su tramitación o redacción.
2. La fácil y unívoca integración de las determinaciones de cada Plan en la Base de Datos de Planeamiento de Canarias (BDP de Canarias).
3. La adecuada difusión pública y manejo de los planes.

Se entregará una copia del documento completo, en soporte informático y en una caja que llevará una portada igual a la de los documentos impresos. Dicha copia se adjuntará en la caja de archivo o proyecto junto a los documentos de texto. Deberá constar tanto de archivos de difusión como de archivos abiertos o modificables, definidos éstos de la siguiente forma:

4. Archivos de difusión. Son aquéllos que reproducen informáticamente la documentación completa del instrumento de planeamiento objeto de aprobación. Deberán presentarse en formato "PDF", para evitar su manipulación, facilitar su posterior inclusión y difusión en la página Web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Se cuidará evitar diferencias entre los documentos impresos y los pdf, siendo éstos completos, es decir cada volumen o tomo del documento escrito (memoria, normativa, etc.) deberá incluir en el mismo archivo pdf las portadas, separatas, índices, tablas, gráficos, etc. Para ello, la impresión definitiva de los textos se realizará a partir del formato definitivo en PDF. Respecto a los archivos de planimetría en pdf, cada hoja de un plano será un archivo individual, agrupándose éstos en carpetas según el tipo de plano. Para la impresión, tanto si se utiliza AutoCAD como MicroStation, se adjuntarán ficheros de impresión *.PLT o *.000, respectivamente.

5. Archivos abiertos o modificables. Se presentarán en formato abierto aquellos archivos en los que se refleja la ordenación del instrumento de planeamiento en cuestión (*.doc, *.mdb, *.xls, *.dgn, *.shp, *.dwg, etc.).

En el caso de los archivos que contengan la planimetría el contenido será el siguiente:

a) La ordenación estructural, que incluirá como mínimo:

- Los recintos que delimiten el ámbito objeto de ordenación.
- Los recintos que delimiten las distintas clases y categorías de suelo y sus códigos correspondientes.
- Los recintos que delimiten los elementos estructurantes y sus códigos correspondientes.

b) La ordenación pormenorizada, que incluirá como mínimo:

- Los recintos que delimiten las manzanas y espacios de accesibilidad con sus códigos correspondientes.
- Los recintos que delimiten zonas de edificación con sus códigos correspondientes.
- Los recintos que delimiten zonas de usos pormenorizados y sus códigos correspondientes.
- Los recintos que delimiten bienes catalogados y sus códigos correspondientes.
- Los recintos que delimiten ámbitos de gestión urbanística y sus códigos correspondientes.
- Los recintos que delimiten ámbitos de desarrollo por otro instrumento de planeamiento y sus códigos correspondientes.

Los códigos a incluir pueden ser elementos de texto localizados en el interior de los recintos o pueden estar

implícitos en el nombre de la capa o nivel, en el que dichos recintos estén digitalizados (siempre y cuando se haya tenido

en cuenta el valor de la determinación a la hora de digitalizar en una u otra capa o nivel).

1.4. METODOLOGÍA PARA DIGITALIZACIÓN DE INFORMACIÓN EN PROGRAMAS CAD Y SU FUTURA INCORPORACIÓN EN SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.



Esta sistematización básica se introduce para facilitar la futura inserción del documento dentro de un sistema de información geográfica SIG a nivel de la Comunidad Autónoma.

Para los programas Autocad (Autodesk) y Microstation (Bentley/Intergraph).

El sistema de coordenadas: La información deberá referirse al sistema de coordenadas cartesianas con proyección

UTM (unidades en metros) basado en el nuevo marco geodésico de representación UTM de Canarias REGCAN95, cuyas características son:

- Elipsoide WSG84
- Semieje mayor: $a = 6.378.137$
- Aplanamiento: $f = 298,257553563$
- Huso 28N.

Debido a que Microstation trabaja con un espacio de coordenadas finito, se hace necesario, para poder incorporar las coordenadas UTM con todos sus dígitos, a definir los siguientes parámetros dentro de las opciones Ajustes ->Archivo

de Diseño ->Unidades de Trabajo:

- Unidad principal: Metros.
- Unidad Auxiliar: Centímetro.
- 10 Unidades de posición por unidad auxiliar.
- 100 Unidades auxiliares por unidad principal.

También es necesario definir el espacio de coordenadas en el cuadrante positivo del sistema cartesiano desplazando el origen global a (0,0).

Nota: Si desea utilizar un sistema de coordenadas relativo inserte un elemento bien visible (p.ej. una cruceta) en una capa aparte en unas coordenadas conocidas y rotule las coordenadas, en el caso que su sistema esté rotado puede especificarlo rotando la cruceta o bien insertando al menos un punto de coordenadas más. Lo importante es trabajar en las mismas unidades que la cartografía a usar y trabajar sobre ella, sin haber cambiado su georreferenciación.

1.5. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La cartografía base como referencia.

Se debe procurar emplear siempre la cartografía base como ficheros de referencia externa dentro de su fichero de dibujo, teniendo en cuenta que, el origen global de dicha referencia externa, debe coincidir con el origen global del dibujo de trabajo. Nunca modifique los elementos cartográficos para definir las entidades que pretende modelar, apóyese en ellos para crear nuevas entidades en su fichero de trabajo. Tanto Microstation como Autocad le proveen de las herramientas necesarias para hacerlo.

La subdivisión del territorio.

Se debe plantear siempre trabajar el territorio como un modelo continuo. En el caso que necesite hacer divisiones utilice siempre criterios físicos claros que garanticen la continuidad de las entidades cuando se haga necesario unirlos.

Por ejemplo no divida los elementos en un criterio basado en hojas por cuestiones de impresión o de coincidencia con la estructura de hojas de la cartografía.

El espacio modelo y el espacio papel.

Hay que tener presente que nunca deberá recortar, rotar o eliminar elementos para que a la hora de plotear se ajusten a su formato de salida. Para ello tanto Autocad como Microstation le proporcionan suficientes herramientas para evitarlo:

- Haga uso del espacio papel para configurar el formato de salida.



- El uso de cercados permite ocultar elementos en los ficheros de referencia así como ajustar perfectamente el área de impresión. La rotación de la vista le permite ajustar el norte geográfico sin necesidad de alterar las coordenadas de los elementos.

Sobre los tipos de entidades.

Se tratará de no emplear los siguientes tipos de entidades:

- Splines o Curvas de Bezier.

Sobre la digitalización.

Cuando esté dibujando entidades lineales continuas procure forzarla apoyándose en los puntos claves de las anteriores (final, principio, más cercano, etc.) los errores más frecuentes son

Entidades que no llegan Entidades que se pasan

Trabaje con entidades tipo línea (tramos) y únalos posteriormente para obtener la entidad deseada. Esto lo puede hacer:

Uniando polilíneas

Creando cadenas complejas.

Criterios de representación

En todos los casos se deberán mantener los siguientes criterios para la representación de los elementos gráficos:

a) Elementos lineales:

- En caso de que se tome como referencia para el trazado una línea de cartografía, la línea digitalizada no podrá separarse de la original en más de 1 metro medido a escala 1:5.000 para los planos realizados a dicha escala y de 20 centímetros medidos a escala 1:1000 para los planos realizados a esta escala.

- Se darán tantos puntos como sea necesario para que el contorno refleje fielmente las curvaturas.

En los tramos curvos (como los trazados de carreteras) se utilizarán arcos de circunferencia y en tramos rectos se evitará la introducción de puntos que no aporten información.

- El elemento gráfico utilizado en la digitalización será la polilínea.

- Cuando se trate de tramos sin intersecciones intermedias, únicamente existirán los nodos inicial y final, evitando nodos superfluos.

- Todas las intersecciones entre elementos lineales darán lugar a nodos. De esta manera un tramo no podrá intersectarse con ningún otro elemento que no sea un nodo.

- Cuando un elemento lineal intersecte con el borde del área de ordenación, se generará un nodo.

- Cuando a un vértice confluyan más de una línea se asegurará que todas lo hacen en el mismo punto.

b) Elementos poligonales:

- Como en el caso de los elementos lineales, la línea digitalizada no podrá separarse de la original en más de 1 metro medido a escala 1:5.000 para los planos realizados a dicha escala y de 20 centímetros medidos a escala 1:1000 para los planos realizados a esta escala.

- Cada elemento poligonal aparecerá identificado por un código que será único para cada polígono.

- Los contornos del área deberán cerrar perfectamente, haciendo coincidir el nodo inicial del primer tramo con el nodo final del último tramo.

- Los polígonos se ajustarán al ámbito de ordenación, tomando sus límites como elemento de cierre en caso de proseguir fuera de dicho ámbito.

- Las líneas de los polígonos adyacentes deberán apoyarse de tal manera que estas sean las mismas, generando vértices en los nodos de unión.



c) Organización de la información:

La información gráfica necesaria para la elaboración de los planos propuestos se realizará de acuerdo con los criterios de la NORMAS SIPU (Sistematización de la información del Planeamiento Urbanístico)

2.SISTEMATIZACION

Una vez adjudicado el contrato, la Gerencia Municipal de Urbanismo designará un coordinador para la sistematización del Plan. El equipo redactor seguirá determinaciones establecidas desde la Gerencia Municipal de Urbanismo.