Entregado Montse 31/10/2007
Ayuntamiento de Tegueste

AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE
Registro de ENTRADA
Num. 2007-007785
10-10-2007

CABILDO DE TENERIFE

R.E.L. 0338011

ÁREA DE TURISMO Y PLANIFICACIÓN
Servicio Administrativo de Planificación
C/ San Pedro de Alcántara, 5-1ª planta (Edificio Orly)
38003 S/C de Tenerife

Santa Cruz de Tenerife, a 4 de octubre de 2007
ACL/RIGG

Asunto: *Informe Institucional Revisión Parcial del PGO Tegueste (Adaptación Básica), zona Pedro Álvarez*

Destinatario:
Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

CABILDO INSULAR DE TENERIFE
08 OCT 2007
SALIDA Nº 47840

El Consejo de Gobierno Insular de este Excmo. Cabildo, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de octubre de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"33.- Informe Institucional en relación a la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Tegueste (Adaptación Básica), en la zona de Pedro Álvarez.

Los Informes Institucionales son una figura que tiene la misión de concentrar en un solo informe todas las consideraciones que, respecto a los instrumentos de planeamiento, deben hacer las diferentes Áreas de este Cabildo Insular.

De acuerdo con el artículo 29.5.II) del Reglamento Orgánico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, el Consejo de Gobierno Insular es el órgano competente para la emisión de los informes preceptivos que hayan de dirigirse a otras Administraciones Públicas.

Con fecha 10 de agosto de 2007, consta en el expediente el correspondiente Informe emitido por el Servicio Técnico de Planes Insulares del Área de Turismo y Planificación de esta Corporación Insular, con relación a la Revisión Parcial del Plan General de Tegueste (Adaptación Básica) en la zona de Pedro Álvarez, es el siguiente:

"(...)

2. Ámbito, objeto y contenido de la presente Revisión Parcial del Planeamiento

El ámbito de la presente Revisión afecta a un área de unos 31.488 m², lindando al norte con la carretera Pedro Álvarez, al Sur con el barranco de Las Tapias, por el Este con la parcela catastral nº 119 y por el Oeste con las fincas catastrales 88 y 89. El acceso se produce desde la propia carretera a Pedro Álvarez. En el vigente Plan General de Ordenación de Tegueste (adaptación básica de las Normas Subsidiarias al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias), la mayor parte de este ámbito está clasificada como suelo rústico en la categoría de Protección Agraria Tradicional; el resto, localizado en el margen de la carretera a Pedro Álvarez y con un fondo entre los 30 y 35 metros, tiene la categorización urbanística de suelo urbano consolidado.

De la documentación presentada se deduce con absoluta claridad que la intención del promotor es ejecutar en la finca de su propiedad una urbanización de 103 viviendas unifamiliares (56 de protección oficial y 38 de venta libre), indicándose con más que suficiente detalle (a nivel de anteproyecto) la disposición de los volúmenes edificables e incluso los dos modelos de distribución arquitectónica de las viviendas en régimen de protección. Sin embargo, por más que como "instrumento de ejecución" la documentación tenga un desarrollo suficiente para saber qué es lo que se pretende hacer, no puede considerarse en absoluto que alcance el contenido mínimo exigible en tanto instrumento de planeamiento. Dicho en otras palabras, la documentación presentada no puede admitirse como una Revisión Parcial del Plan General, porque no cuenta con el contenido imprescindible que es propio de un instrumento de planeamiento general.

Secretaría:
11 octubre 2007

Sin necesidad de entrar en detalles, baste señalar que la documentación presentada no cumple el que es el cometido de todo plan general, establecer la ordenación estructural y pormenorizada (en este caso del ámbito objeto de la revisión parcial) a través de las pertinentes determinaciones urbanísticas (véase artículo 32.2 TR). En efecto, no se establece la clasificación y categorización del suelo, no se delimita el sector, no se señalan los parámetros definitorios del aprovechamiento (ni siquiera se cuantifica el aprovechamiento unitario y mucho menos se justifica su equilibrio respecto al de otros ámbitos del municipio), no se regulan las condiciones de edificación ni de admisibilidad de usos pormenorizados, no se fijan las determinaciones relativas a la gestión y ejecución ... Simplemente, estamos ante un documento que, sea lo que sea, no es una Revisión Parcial del Plan General porque no tiene el contenido material mínimo exigible para serlo. En tal sentido, sorprende que el Ayuntamiento de Tegueste lo haya aprobado inicialmente como tal cuando resulta evidente que lo procedente habría sido devolver la documentación al promotor para que convirtiese lo que no es sino la expresión de una voluntad de ejecución en un documento de planeamiento.

Dado que la presente no es la documentación de una Revisión Parcial del PG de Tegueste, no puede informarse como tal; no obstante, sí cabe valorar, tanto jurídica como técnicamente, la iniciativa urbanizadora y edificatoria que se pretende en estos terrenos. En primer lugar, interesa discutir si procede legalmente, al amparo de la Ley 1/2006 de 7 de febrero pero también de las restantes disposiciones vigentes, tramitar y aprobar una alteración del planeamiento general que legitime la pretendida urbanización y edificación de estos terrenos. En segundo lugar, y sólo supuesta la viabilidad legal, interesa pronunciarse sobre la idoneidad urbanística de la propuesta y especialmente sobre su compatibilidad con las determinaciones del PIOT.

3. Procedencia y viabilidad legal del cambio de clasificación de estos terrenos

La Ley 2/2003 de 30 de enero de Vivienda de Canarias tenía como objetivo principal "*hacer efectivo el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada*". Para ello, entre otras medidas, implanta la obligatoriedad del establecimiento de un estándar urbanístico mínimo para viviendas protegidas que deben incorporar los instrumentos municipales de planeamiento. Sin embargo, tales intenciones se encontraron con el problema de la "extrema dilación de la adaptación íntegra al TRLOTENC de los instrumentos de ordenación aptos para clasificar suelo urbano y urbanizable", lo que está "*impidiendo la calificación de suelo con destino a viviendas protegidas en los términos exigidos por la Ley de Viviendas y el TRLOTENC*". Para resolver este problema se aprueba la modificación de la Ley de Vivienda, ampliando el redactado de la Disposición Transitoria Quinta para lograr (en la intenciones del legislador) "*una más ágil tramitación de la revisión parcial de los instrumentos de ordenación que tiendan a clasificar como urbano en la categoría de no consolidado o urbanizable en la categoría de urbanizable sectorizado terrenos que en el planeamiento vigente están clasificados como suelo rústico*". Es importante resaltar que, como el mismo legislador asume, y así lo expresa, la medida que se plantea no es otra cosa que una solución coyuntural a corto y medio plazo, de ningún modo definitiva. Este carácter coyuntural de la medida explica las condiciones, tanto del contenido como del procedimiento, que legalmente se establecen para poder aprobar las correspondientes alteraciones del planeamiento general.

Dichas condiciones se relacionan en el punto 2 de la citada Disposición Transitoria Quinta. En el expediente administrativo municipal consta la verificación del cumplimiento por esta iniciativa de algunas de ellas: que la superficie mínima de actuación sea superior a 2 Has, que al menos el 50% del aprovechamiento del sector se destine a la construcción de viviendas protegidas (es el 50% de la superficie edificable lo que se destina), que el suelo objeto de reclasificación no esté adscrito a determinadas categorías de suelo rústico y que sea contiguo a suelo urbano, etc. Hay una condición que el Ayuntamiento estima que se cumple sin aportar ningún argumento y que resulta especialmente relevante desde las competencias de este Cabildo: que sobre el ámbito objeto de reclasificación el planeamiento territorial no prohíba expresamente los usos que se pretenden legitimar. El único

instrumento de planeamiento territorial vigente sobre el área que nos ocupa que establece determinaciones respecto a la admisibilidad de los usos es el Plan Insular de Ordenación de Tenerife. Ha, por tanto, de verificarse si esta iniciativa cumple o no el PIOT.

Uno de los componentes del Modelo de Ordenación Territorial definido por el PIOT es la distribución básica de usos en la totalidad de la Isla, que se concreta a través de la división de ésta en Áreas de Regulación Homogénea (ARH). Cada parte del territorio insular está adscrita a una ARH, lo cual implica un determinado régimen básico de admisibilidad de usos e intervenciones. El ámbito objeto de esta iniciativa urbanizadora se dispone en la gran mayoría de su superficie (30.000 m²) sobre un ARH de Protección Económica 2. En esta ARH son usos incompatibles (prohibidos) todos los residenciales; además, están prohibidas las intervenciones de urbanización. Es evidente pues que tramitar una posible revisión parcial del PG de Tegueste con el objeto de reclasificar estos terrenos a suelo urbano o urbanizable de uso residencial incumpliría una de las condiciones que exige la propia normativa legal en la cual se ampara esta iniciativa.

Ciertamente, el régimen de las ARH del PIOT tiene un carácter directivo y es admisible, a través del planeamiento de desarrollo (en este caso, el planeamiento general), "readscribir" terrenos a otro régimen de ARH. Pero tales readscripciones (como sería, en este caso, pasar estos terrenos de Protección Económica 2 a Expansión Urbana) sólo pueden hacerse en cumplimiento de las propias normas del PIOT, tal como específicamente se establece en el artículo 2314.4. Ello exigiría un análisis suficiente de las características del territorio que justificara su exclusión de la protección económica y, además, para argumentar el cumplimiento de las directrices para la clasificación de suelo urbano y urbanizable (artículo 2392), contenido que obviamente no aparece en la documentación presentada. Estos trabajos, de otra parte, difícilmente pueden limitarse a una finca concreta como la presente, sino que han de abarcar un ámbito territorialmente unitario (al menos todo el ámbito comprendido entre el núcleo de Pedro Álvarez, la carretera TF-141 y el barranco). Como claramente se establece en el artículo 1133, en tanto no se produzca la adaptación del planeamiento (lo que exige los trabajos referidos) no se autorizará la ejecución de actos de uso del suelo o intervenciones en terrenos adscritos a un ARH en que tal uso o intervención resulte incompatible. Este es justamente el caso.

4. Conclusión

De acuerdo a lo expuesto respecto a la documentación remitida por el Ayuntamiento de Tegueste y aprobada inicialmente como Revisión Parcial del Plan General de ese municipio en la zona de Pedro Álvarez, que tiene por objeto legitimar la urbanización de una finca rústica con destino residencial al amparo de los previsto en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley de Vivienda de Canarias, se concluye lo siguiente:

a) La documentación presentada no alcanza el contenido mínimo para ser considerada una Revisión Parcial del Plan General. En consecuencia, se recomienda al Ayuntamiento de Tegueste que revise el acuerdo municipal mediante el cual aprobó inicialmente como revisión del plan general algo que no es tal.

b) La iniciativa de urbanizar la finca rústica mediante la reclasificación urbanística no puede ampararse en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley de Vivienda de Canarias, toda vez que incumple una de las condiciones exigidas en la misma, ya que sobre esos terrenos el PIOT prohíbe expresamente el uso residencial.

c) Toda vez que no es viable la tramitación de esta iniciativa al amparo del procedimiento "transitorio" previsto en la Ley de Vivienda, no procede informar sobre la idoneidad de la misma desde el punto de visto de la ordenación territorial y urbanística.

Por todo lo expuesto, el Consejo de Gobierno Insular **ACUERDA** informar la Revisión Parcial del Plan General de Tegueste (Adaptación Básica), en la zona de Pedro Álvarez, en el sentido señalado."

Lo que comunico a ustedes para su conocimiento y efectos, significándoles que contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó este acto en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la notificación de esta resolución, o interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

Se advierte asimismo que, caso de interponerse el recurso potestativo de reposición, impedirá la interposición del recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta de aquél.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime procedente.

LA CONSEJERA CON DELEGACIÓN ESPECIAL EN PLANIFICACIÓN,

María del Pino de León Hernández