



MODIFICACIÓN PUNTUAL AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TELDE. (M13-05)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A raíz de la aprobación de la Adaptación del Plan General de Ordenación de Telde, por parte de los ciudadanos que presentaron alegaciones, de los servicios técnicos municipales y del propio equipo redactor, se detectaron en la documentación que compone dicha Adaptación una serie de contradicciones entre documentos, de alegaciones estimadas cuya estimación no venía recogida en la documentación, así como errores numéricos y desajustes que hacían precisa la elaboración de un anexo de corrección de errores para la incorporación al cuerpo documental del Plan General.

A tal efecto, se realizó el citado documento, con fecha noviembre de 2002, incorporando los informes que contestaban a los distintos expedientes en que se habían detectado las citadas contradicciones y errores incorporando los documentos del Plan que debían ser sustituidos en los ejemplares existentes.

Las correcciones hacían referencia a ajustes de planimetría, completamiento de ordenanzas, o bien de elementos del Plan general que estando aprobados definitivamente en la Revisión de 1995, generaban derechos a favor de los particulares y que, por error u omisión, afectaba aquellos derechos, debiendo ser ajustados de forma inmediata.

Como quiera que ha transcurrido un año desde la Aprobación de la Adaptación del Plan General, previo al cual la Ley no permite la realización de modificaciones, procede por parte del Ayuntamiento la consideración de la presente Modificación Puntual, que surge como consecuencia de un mayor nivel de profundización en la pieza concreta de suelo a la hora de acometer la ejecución de las determinaciones del Plan en la misma.

La modificación puntual que se propone a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación si procede es la siguiente:



MEMORIA

1.- Objeto del documento.

En el presente informe se recogen la subsanación de deficiencias a realizar en la planimetría de esta modificación, según el informe remitido por la Consejería de Medio ambiente y Ordenación Territorial, Dirección General de Urbanismo, en relación al expediente 2006/1241, con fecha de 5 de diciembre de 2006.

ANTECEDENTES

El presente documento desarrolla la Modificación del Plan General de Ordenación de Telde (en adelante PGO en la parcela ubicada dentro de la delimitación de suelo urbano de Marpequeña, en la calle Capitán Escandel Nº10, junto a la línea de la GC-1.

La superficie total de los terrenos de la propiedad es la suma resultante de mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados ($1.344,00m^2$) y una segunda superficie novecientos diecisiete metros cuadrados ($917,00m^2$) sumando dos mil doscientos sesenta y un metros cuadrados ($2.261,00m^2$).

COPIADO CONFORME
con el original.

Telde, a

Según el plan Estructural volumen IV en el plano de categorización del suelo 2 y 3 se trata de un Suelo Urbano Consolidado, pero que según el plan Operativo Volumen VI de la planimetría en el plano de Telde Autopista Marpequeña Oeste la parcela se encuentra dividida por su calificación, es decir; para la superficie de seiscientos noventa y tres metros cuadrados con doce decímetros cuadrados ($693,12m^2$) tienen la calificación de suelo urbano regulada con la Ordenanza 82 y un resto de seiscientos ochenta y seis metros cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados ($786,23m^2$) donde no se establece ningún tipo de calificación. Según la medición desde el plan operativo se obtiene una superficie total de mil cuatrocientos setenta y nueve metros cuadrados con treinta y seis decímetros cuadrados ($1.479,36m^2$) superficie menor que la recogen las escrituras que es de dos mil doscientos sesenta y un metros cuadrados ($2.261,00m^2$).

Por otro lado según las Notas Simple aportada por la propiedad se tratan de dos parcelas la que componen parte de la superficie afectadas por la Modificación Puntual que nos ocupa:

Una primera parcela que cuenta con una superficie total de mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados ($1.344,00m^2$), cuenta con los siguientes linderos:

- Al Norte: Con terrenos de Dña. Juana Torres Fleitas, en la actualidad con Dña. Gisela Sousas Díaz.



- Al Sur: Con terrenos de Dña. Juana Torres Fleitas, en la actualidad con Dña. Gisela Sousas Díaz.
- Al Naciente: Con D. Antonio Calderón.
- Al Poniente: Con serventía de paso, con casa de Dña. María del Carmen Torres Fleitas y con casa de D. Juan Estupiñán Espino.

La segunda parcela, con una superficie total de novecientos diez y siete metros cuadrados (917,00m²) cuenta con los siguientes linderos:

- Al Norte: Con carretera.
- Al Sur: Con terrenos de D. Matías Cabrera Miranda.
- Al Naciente: Con Autopista.
- Al Poniente: Con terrenos de Dña. Juana Torres Fleitas

Es objeto de esta Modificación la corrección de un error de la planimetría al no reconocer la calificación de la totalidad del solar que se encuentra claramente delimitado en todos sus perímetros.

En dicho expediente se expone que existe un Convenio Urbanístico acompañado de un informe por el técnico municipal con fecha el 15 de mayo de 2004 donde se informa **FAVORABLEMENTE** la propuesta del convenio donde la propiedad se comprometen a la cesión de terrenos propiedad de la promotora y completar la urbanización de los viales necesarios; es decir calle Capitán Escandel y la calle trasera de ésta por el Sur y mantener ensanchado la actual servidumbre que lo separa de las edificaciones colindantes mejorando considerablemente el acceso a ellos a demás de dotarlos en lo que se refiere al Diseño Urbano que se propone y completar los servicios técnicos municipales y remate de la urbanización.

En el mismo diagnóstico se detecta que a pesar de tratarse parte del suelo urbano por estar dentro de la delimitación no se encuentra regulada por ningún tipo de Ordenanza a pesar de contar con acceso propio desde la Calle Capitán Escandel se encuentra perfectamente asfaltado y encintado a la espera de completar la pavimentación de la acera, condición necesaria para que un suelo urbano art.50 de T.R. Lotc-Lenac.

Esta Modificación Puntual se plantea el reconocimiento del tipo de Ordenanza B2 que regule el diseño urbano propuesto para la totalidad de la parcela objeto de la modificación con las alienaciones que se proponen incluyendo las servidumbres y vías peatonales que se proponen.

Dicha Modificación se inicia tras la propuesta de de Convenio Urbanístico recogido en el expediente 1270/2004.

Por tanto, básicamente se pretende por medio de este instrumento de planeamiento, resolver de forma puntual la problemática surgida por un error de la planimetría, al no calificar la totalidad de la parcela, para la posible ejecución de un proyecto destinado para edificio de viviendas y/o usos compatibles.

Se redacta esta modificación del PGO de oficio, siendo el M.I. Ayuntamiento de Telde que actúa como promotor, único órgano competente para tal fin y a la vista de la la propuesta de de Convenio Urbanístico recogido en el expediente 1270/2004 formulada por los propietarios.



2.- Justificación de la figura de planeamiento urbanístico y Ambiental.

• Justificación de la figura de planeamiento.

El DECRETO Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en el artículo 45 de su anexo "Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias" (en adelante T.R. Lotc-Lenac) y el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RP), en el artículo 154, establecen que, la alteración del contenido de los Instrumentos de Ordenación, como en nuestro caso es el Plan General de Ordenación (en adelante PGO), se producirá mediante su revisión o modificación.

La alteración del contenido del PGO que se pretende efectuar no comete ninguno de los motivos que define el artículo 46.1. del T.R. Lotc-Lenac ni el artículo 156 del RP para ser necesaria la elaboración de una revisión, ya que no ha sido motivada por agotamiento de la ejecución de la ordenación propuesta, ni porque modifica el modelo territorial ni la ordenación estructural del PGO y tampoco reclasifica suelo rústico a urbanizable. Así pues tal como establece el T.R. Lotc-Lenac en el artículo 46.3. "Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su **modificación**".

Asimismo, el artículo 46.4 del T.R. Lotc-Lenac, establece que la modificación puede tramitarse en cualquier momento siempre que se respeten las condiciones establecidas en el mismo y puesto que la modificación no incumple ninguna de las reglas, queda justificada su tramitación.

La modificación plantea la asignación de una calificación dentro del límite urbano para la operatividad del solar, incorporación la Ordenanza que la regule, por lo que corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva, tal como se establece en el citado artículo 46.5.b).

• Justificación del Contenido ambiental.

La preocupación de la calidad ambiental y la preservación del medio ambiente ha sido una constante desde que en 1983 se aprobara la Carta Europea de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Las características singulares que posee el territorio canario junto con la calidad de sus recursos naturales, han determinado que los modelos de ocupación del territorio así como su estructura socio económica deben configurarse desde el propósito de compatibilizar el desarrollo y calidad de vida con la preservación del medio ambiente adecuado.

Esta preocupación, desde los inicios de la Comunidad Autónoma de Canarias, ha tenido una marcada expresión en su legislación, de la que constituyen hitos indudables las primeras leyes urbanísticas aprobadas por el Parlamento Canario en 1987 y la



legislación de impacto ambiental, siendo la Ley canaria 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, una de las primeras y escasas muestras de legislación autonómica en dicha materia.

Sin embargo, la Ley 11/1990 se dirigía expresamente a la evaluación de proyectos específicos, resultando sumamente dificultosa su aplicación a los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, por lo que consciente de la necesidad de incorporar el contenido ambiental de forma detallada en estos instrumentos de planeamiento, la Administración Urbanística ha dispuesto del "DECRETO 35/95, de 24 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de Planeamiento" (en adelante DECRETO 35/95).

3.- Antecedentes.

3.1.- Planeamientos anteriores.

3.1.1.- Proyecto de Urbanización colindantes.

La trama urbana donde se encuentra integrada la parcela objeto de esta Modificación del PGO tiene su origen en el sector urbano barrio de Marpequeña.

La parcela objeto de la modificación se encuentra claramente consolidado con una parcelación seriada y manzana regular conformada por la calle Capitán Escandel a falta de ejecutar lo establecido en el Convenio Urbanístico propuesto.

Dicha parcela se encuentra dentro de suelo urbano lindando a la autopista la GC-1.

3.2.- Planeamiento vigente y análisis de la ordenación establecida en el mismo.

El vigente PGO fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la COTMAC en su adaptación al T.R. Lotc-Lenac con fecha 4 de febrero de 2.002.

La parcela objeto de esta Modificación una parte se clasifica como Suelo Urbano con Categorización de suelo urbano consolidado según la planimetría en volumen IV del Plan General de Ordenación Estructural en el plano de categorización del suelo N° 2 y 3 escala 1:10.000, pero que en la planimetría del Plan Operativo volumen VI en el plano TA-2, Telde Autopista Marpequeña Oeste, encontramos

Según el PGO vigente la superficie regulada con la Ordenanza B2 es de 693,12m² y existe una segregación agrupación en superficie de 1.033m².

Hay un resto de suelo urbano que en el Plan Operativo que no presenta ningún tipo de Ordenanza que la regule, a pesar de estar incluido dentro del Suelo Urbano Consolidado según el Plan Estructural.

Superponiendo la nueva propuesta en la Planimetría del Plan Operativo se destina aproximadamente una superficie total de 77,95m² para ensanche de la actual servidumbre, una superficie total de 820,35m² calificada como residencial regulada con la ordenanza B2 todo ello supone una superficie total de 921,90m², se le añade 77,07m² para nuevo peatonal que separa la segunda pieza edificatoria, esta segunda

COTEJADO: Conquerda
con el Plan
Telde, a

12/2/2007
firma.





parcela edificada regulada con ordenanza B2 tiene de superficie 400,40m² y un nuevo rodonal de superficie 181,00m².

Con lo cual la superficie total edificada que se propone es de 2.319,42m², lo que superaría los 1.316,92m² iniciales.

Con esta nueva propuesta se produce un exceso de edificabilidad de 1.002,50m², que suponiendo una media de 90m² por vivienda equivale a una media de 12 viviendas y 3 habitantes por vivienda y se incrementa en 36 habitantes lo que supone necesariamente un incremento de 180m² para espacios libres.

Y es desde este documento donde se pretende regular el uso y las alineaciones para la parcela para que posteriormente pueda llevarse a cabo el correspondiente proyecto de ejecución destinado a edificio de viviendas y/o usos compatibles según la ordenanza B de aplicación.

4.- Objetivos y criterios de carácter ambiental y urbanístico.

La modificación se plantea con el fin de alcanzar los siguientes objetivos:

- Corregir la planimetría con el objeto de asignarle la misma Ordenanza aplicable para todo el ámbito de Marpequeña que es la Ordenanza B2.
- Reajustar las nuevas alineaciones propuestas para dicha parcela donde se recoge el nuevo ancho para la servidumbre que nos separa de las edificaciones colindantes y el nuevo que se propone paralelo a dicha servidumbre, al igual que las nuevas alineaciones de la calle Capitán Escandel y la nueva vía que se propone paralela a ésta.

SUBSANACIÓN A LAS DEFICIENCIAS ESTABLECIDAS POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION TERRITORIAL Y VICECONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y PLANIFICACIÓN DEL GOBIERNO DE CANARIAS:

Según los informes técnicos y jurídicos emitidos por las administraciones citadas, se subsana las deficiencias señaladas en los mismos, con el fin de dar cumplimiento a las condicionantes impuestas a la citada modificación, justificando las mismas a continuación:

- 1. La parcela colindante con la carretera GC-1 no podrá tener acceso directo de vehículos al carril de aceleración de la vía colectora distribuidor de la Carretera de Interés Regional GC-1**

La nueva parcela colindante que se propone como nuevo frente de fachada a la GC-1, se ha de desarrollar a una cota superior al carril de aceleración a la carretera GC-1, de acuerdo con la rasante actual del lugar de la calle Capitán Escandel y el futuro vial paralelo a ésta que se encuentra a una cota superior.



Enlace actual de la calle Capitán Escandel con el carril de aceleración a la GC-1



Alineación actual de la calle Capitán Escandel, que hay conservar

2. **Tampoco podrá conectarse la nueva calle que se proyecta paralela a la calle Capitán Escandel directamente con la carretera GC-1.**

La nueva vía que se plantea paralela a la calle Capitán Escandel, se trata de un vial de carácter rodonal de uso público, que ha de respetar la cota actual con lo que dicha calle queda a una cota superior a la carretera GC-1, con lo que resulta inviable un nuevo enlace. Este nuevo vial de uso público servirá de acceso tanto a las edificaciones existentes como a las nuevas parcelas que se proponen y se remata con la carretera GC-1 con una zona verde.



Nuevo vial de carácter peatonal paralelo a la calle Capitán Escandel

3. **Las edificaciones deberán ubicarse por detrás de la Línea Límite de Edificación aprobada para el suelo urbano en el vigente Plan General de Ordenación del Municipio tal y como se señala en la nueva propuesta de los documentos de Planos de Ordenación Pormenorizada TA-2.**

Como aclaratoria se aportan unos nuevos planos de sustitución a la modificación puntual, donde se puede ver que las nuevas edificaciones quedan dentro del límite del suelo urbano según se refleja en el Plan Operativo del Plan General de Ordenación Pormenorizada del 2002 en el plano denominado TA-2, Telde autopista, Marpequeña Oeste a escala 1/2000. Como aclaratoria el límite del suelo urbano se representa en línea discontinua en tono azulado.

El resto del suelo que queda dentro de la zona de servidumbre de protección de carretera, se califica como zona verde, como elemento de remate a las nuevas zonas peatonales propuestas en la modificación puntual.

4. **En el supuesto caso de que se proyectara una nueva calle urbana paralela a la carretera GC-1 deberá estar separada físicamente de la misma y por detrás de la Línea Límite de Edificación que se señala en el Plan General de Ordenación del Municipio vigente de Telde.**

En la propuesta las únicas vías paralelas a la carretera, se localizan detrás de la línea límite de edificación y tienen carácter peatonal. El peatonal que se localiza más al Oeste y que linda con las edificaciones existentes, se plantea como reconocimiento de la servidumbre de paso que hoy sirven de acceso y como respuesta a la ordenación recogida en el PGO del 2002 que imposibilita el acceso a las edificaciones existentes.



COTEJADO con el original.
Telde, 19 Dic. 2007
Firma:



Servidumbre actual de acceso a la vivienda de la calle Capitán Escandel.

El otro peatonal que se recoge tiene el mismo carácter peatonal, servirá de acceso tanto a las edificaciones existentes como a las nuevas edificaciones. A la vez que se mejorará la calidad ambiental de la zona con estos nuevos espacios urbanos mejoran carácter urbano como nuevo espacio de esparcimiento a la vez que mejora la accesibilidad de los peatones en la zona.

En relación al art.46.5.b, en la propuesta de la modificación se incrementa su edificabilidad en 1.002,50m², que considerando una media de 90,00m² por vivienda y 3 habitantes por vivienda, con lo que resulta necesario una aportación nuevo espacios libres de 180,00m². Según la propuesta se aportan 77,95m² y 177,00m² que suman 254,95m² de peatonales, cumpliendo la propuesta el art.46.5.

En la Ciudad de Telde, 22/03/07

Arquitecta Jefe de la Revisión del Plan General Ordenación

FDO. M^a JESUS SANTANA SANTANA

COTEJADO con el original.
Telde a

13 DIC 2007

Firma: