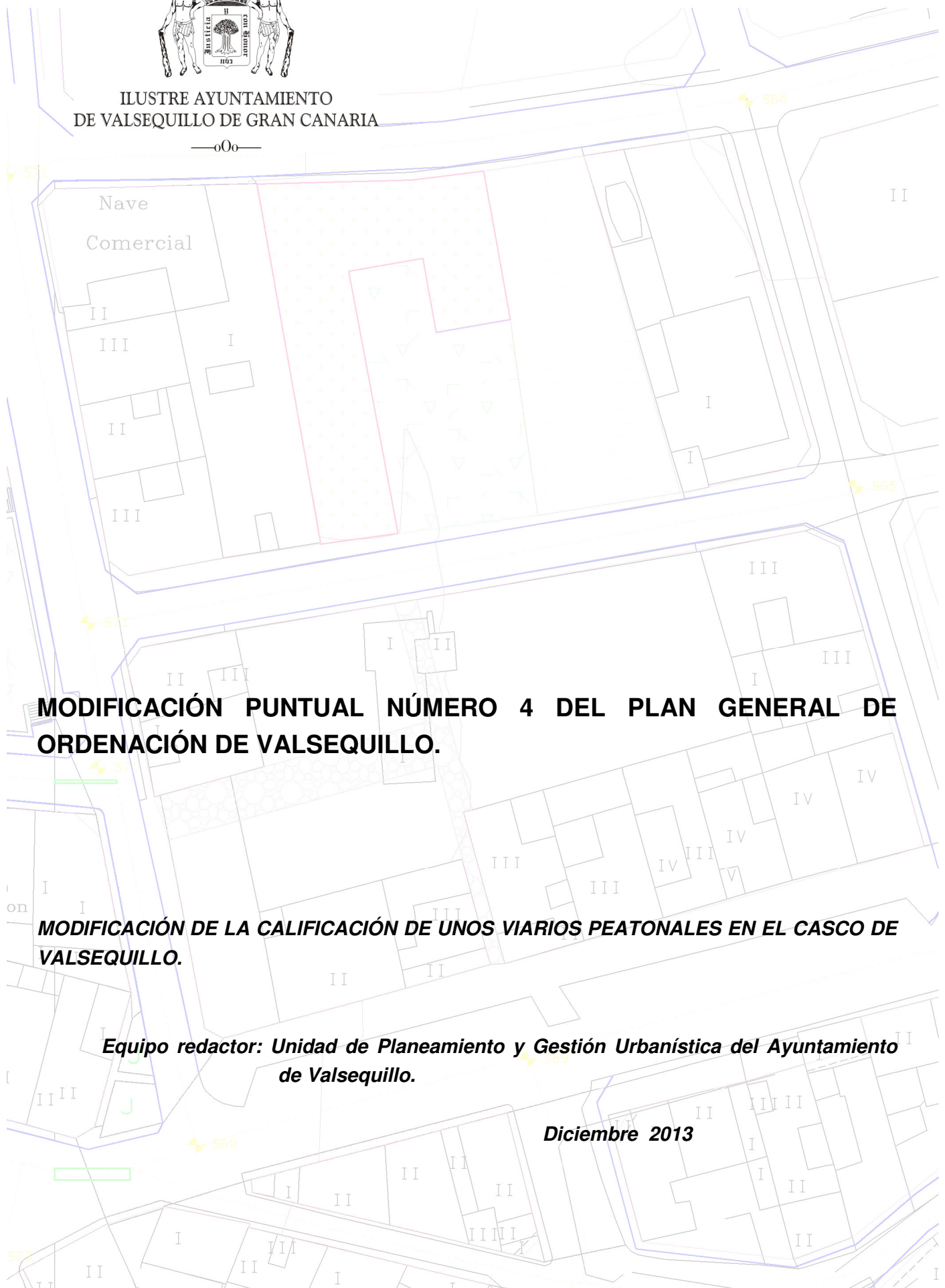




ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—



MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.

MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE UNOS VIARIOS PEATONALES EN EL CASCO DE VALSEQUILLO.

Equipo redactor: Unidad de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valsequillo.

Diciembre 2013



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO.

MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE UNOS VIARIOS PEATONALES EN EL CASCO DE VALSEQUILLO.

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación de Valsequillo (PGOV) fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 3 de noviembre de 2005. El Acuerdo de Aprobación Definitiva fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 221, del 10 de noviembre de 2005, y la normativa se publicó en Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 144, de 9 de noviembre de 2005.

Tras su entrada en vigor y la experiencia de la aplicación de una normativa tan compleja se han ido detectando detalles que precisan de modificaciones puntuales para su corrección.

En Sesión celebrada el 20 de diciembre de 2006, el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias aprobó la primera Corrección de Errores del PGOV.

La modificación que pasamos a exponer tiene su antecedente en la petición de unos propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización afectados por unos viarios peatonales delimitados en el PGOV. Esta modificación se desarrolla en los apartados siguientes de este documento.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

2.- CONTENIDO.

La modificación puntual aquí planteada está acompañada de un introducción explicativa, justificación de la modificación, cuantificación de las determinaciones, cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 5b) del artículo 46 del TRELTCENC y planimetría específica.

3.- MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLANEAMIENTO.

Los artículos 32 y 46 del TRELTCENC hacen referencia a las modificaciones puntuales del planeamiento:

“Artículo 32.- Planes Generales de Ordenación: objeto y contenido.

...

3. Sobre la base de los correspondientes Avances, los Planes Generales se formularán y tramitarán por el respectivo Ayuntamiento, correspondiendo su aprobación definitiva a:

a) El propio Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando se trate de modificaciones limitadas a la ordenación pormenorizada.

b) La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en todos los restantes casos, previo informe del Cabildo Insular correspondiente respecto a su acomodación a las prescripciones del Plan Insular de Ordenación. Cuando este informe sea negativo, será tenido en cuenta por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para requerir del Ayuntamiento la adaptación del Plan en trámite antes de ser aprobado.”

“Artículo 46.- Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.

1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.

c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.

d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.

2. En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.

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.

4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.

b) Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.

5. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:

a) Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

b) Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional”.

La presente modificación puntual no afecta a zonas verdes o espacios libres, no incrementa el volumen edificable de una zona, ni altera la clasificación del suelo, por lo que corresponderá al Ayuntamiento su aprobación definitiva, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

4.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Los terrenos afectados por esta modificación puntual están ubicados en la manzana comprendida entre las calles Avenida de Juan Carlos I y las calles Isla de Fuerteventura, Isla de Tenerife e Isla del Hierro, en el Casco de Valsequillo.

Según el PGOV, esta manzana está clasificada como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización, siéndole de aplicación la normativa “M3” que establece una tipología edificatoria de vivienda entre medianeras, con tres plantas de altura y coeficiente de edificabilidad de 2,80 m²/m².

La manzana se encuentra afectada por unos viarios peatonales delimitados en el PGOV que tenían el sentido de consolidar como viales públicos unas servidumbres privadas existentes que servían para el acceso a viviendas y terrenos dentro de la manzana.

Posteriormente a la aprobación definitiva del PGOV, los solicitantes de la modificación puntual adquieren todos los terrenos y las viviendas y sus servidumbres para la promoción de un edificio de locales y viviendas.

Con fecha 22 de marzo de 2006 presentan un escrito en el que solicitan la recalificación de los viarios peatonales para conseguir un mejor aprovechamiento del sótano, ya que la calificación actual como vías peatonales públicas impediría su utilización privada bajo rasante para la construcción de un garaje común. Esta circunstancia obligaría a desarrollar la parcela original a través de tres manzanas distintas divididas por los peatonales, con lo que habría que disponer de accesos independientes a cada uno de los sótanos de aparcamiento de las nuevas manzanas, con el consiguiente e innecesario consumo de suelo en rampas y ocupaciones privativas de la vía pública para sus accesos.

En su escrito proponen que se tramite por parte del Ayuntamiento una modificación puntual del PGOV con el objeto de suprimir dicha calificación, sustituyéndola por la misma calificación del resto de la manzana, esto es, uso residencial con normativa M3.



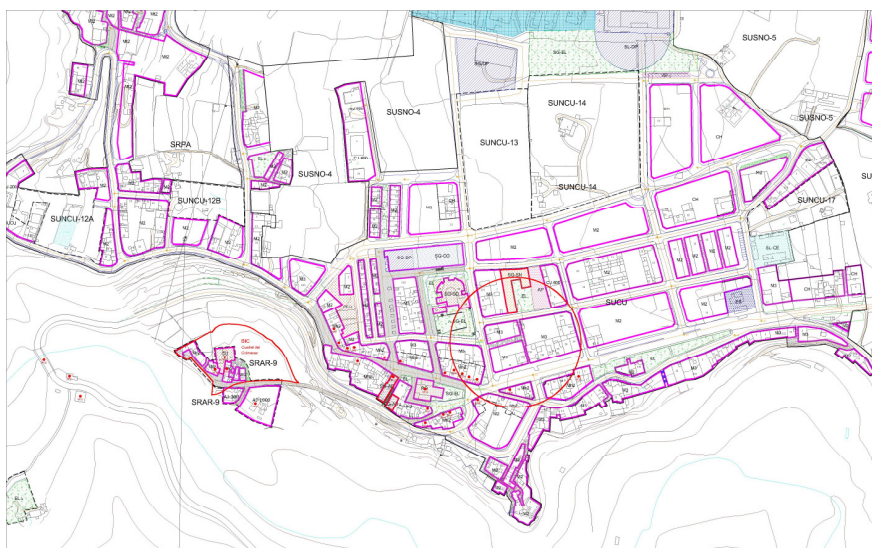
ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

Se ha de remarcar que estos viarios peatonales delimitados en el PGOV, ni han sido anteriormente, ni no son vías públicas en la actualidad. El Ayuntamiento entiende la innecesidad de la existencia de estos callejones delimitados en el PGOV, una vez que se han extinguido las servidumbres que los justificaban, y se plantea mantener su existencia, cambiando su calificación a *Peatonal Privado*. De este modo se evitaría el aumento de la edificabilidad residencial de la parcela, lo que implicaría la necesidad de incrementar de los espacios libres a razón de, como mínimo, cinco metros cuadrados por habitante, tal y como se recoge en el artículo 46 del TRELOTCENC.

Tras el trámite de Consulta Interadministrativa, y a sugerencia de la Ponencia Técnica Oriental de la COTMAC celebrada el 20 de mayo de 2013, se propone el cambio del término *Peatonal Privado* por el de *Área de Esparcimiento Privada (AEP)* [denominación que se utiliza, entre otros, en los artículos 82.7b)5), 84.7b)3), 85.7b)3), 86,7b)3) y 142.1.f)7)2)D, del vigente Plan General], ya que el término *Peatonal Privado* no aparece en el texto del Documento Normativo del PGOV.

En definitiva, la Modificación Puntual propuesta consiste en **la recalificación de los viarios peatonales públicos delimitados por el PGOV en la manzana comprendida entre las calles Avenida de Juan Carlos I y las calles Isla de Fuerteventura, Isla de Tenerife e Isla del Hierro, como Área de Esparcimiento Privada (AEP), calificación que permitiría su aprovechamiento en sótano para aparcamiento.**



SITUACIÓN



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

FOTO AÉREA 1977 (Fuente: GRAFCAN)



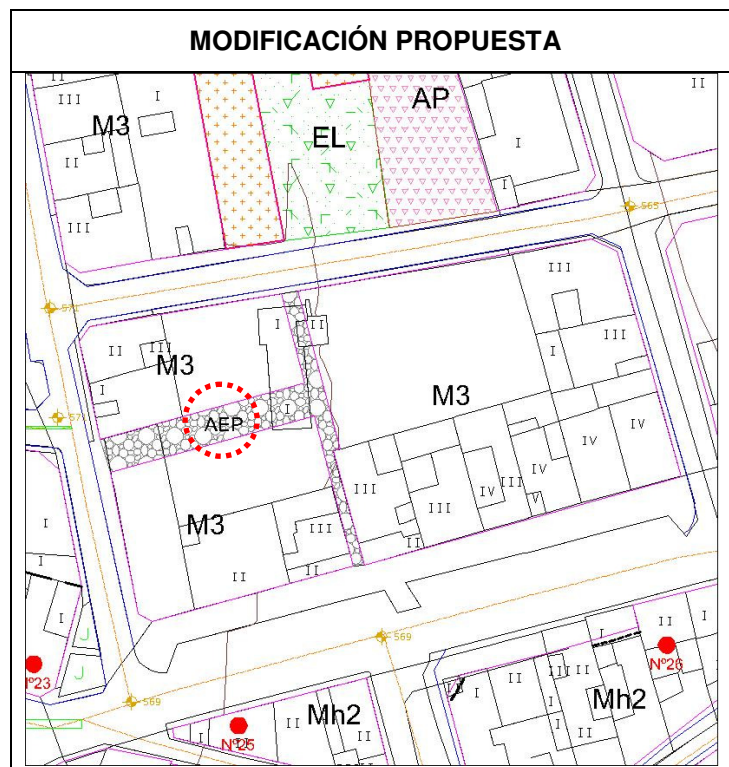
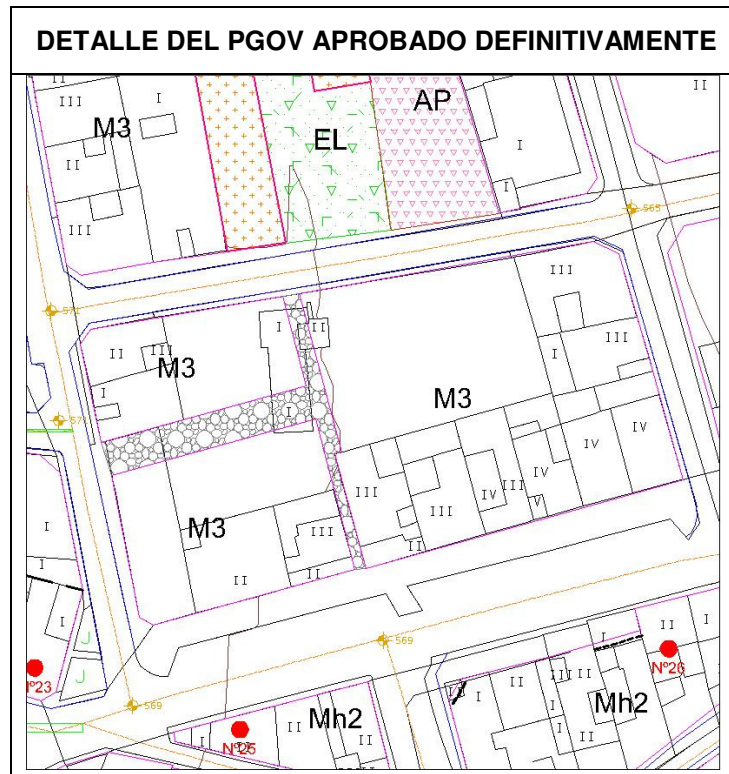
FOTO AÉREA 1996 (Fuente: GRAFCAN)





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—





ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

5.- ESTADO ACTUAL.

En los terrenos afectados por esta Modificación Puntual se está ejecutando en estos momentos la construcción de un edificio de 46 viviendas, locales y garaje, construcción amparada por la licencia de obras nº 70/06-L, concedida por acuerdo de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valsequillo en sesión celebrada el 22 de mayo de 2007, y prórroga concedida en Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 27 de julio de 2009.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Como ya se ha expuesto anteriormente, la presente modificación se justifica desde diferentes presupuestos:

- La innecesidad funcional de los viarios peatonales previstos en el Plan General, al haber desaparecido las servidumbres que los justificaban.
- Un más racional aprovechamiento del sótano para aparcamiento, ya que de mantenerse la calificación actual de los peatonales, se dividiría el sótano en tres garajes independientes, con sus correspondientes accesos y rampas, con lo que se reduciría de manera importante su capacidad y se afectaría con tres vados a la vía pública.
- La existencia de un Convenio con los propietarios del suelo para la tramitación de esta Modificación Puntual.

7.- MODIFICACIONES A REALIZAR EN EL DOCUMENTO NORMATIVO Y LA PLANIMETRÍA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Se modifica el artículo 80 del Documento Normativo del Plan General de Ordenación de Valsequillo para incluir un nuevo apartado 3.1.8, que define las Áreas de Esparcimiento Privadas.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

—oOo—

Se modifica el plano 3.9 de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano del Plan General de Ordenación para incluir la señalización de los terrenos antes descritos como área de esparcimiento privada (AEP) e incluir la simbología en la leyenda.

8.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 46.5.b) DEL TRELOTCENC.

La modificación puntual no afecta a la edificabilidad sobre rasante de la parcela, sino exclusivamente al sótano de aparcamiento. Por tanto, al no incrementar la modificación propuesta el volumen edificable, no es necesario prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante, tal y como se establece en el apartado 5b) del artículo 46 del TRELOTCENC.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE.

las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

- 1.5.- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.
- 1.6.- Las viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cualquier otra clase de edificación residencial en todo lo que no hubiese quedado previsto en este PGO y las correspondientes Ordenanzas Municipales de Edificación.
- 1.7.- Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- 1.8.- En las áreas de uso pormenorizado residencial se delimitan en este PGO, como calificación secundaria, las áreas de esparcimiento privadas (AEP), constituidas por suelo residencial libre de edificación sobre rasante que puede ser ocupado en el subsuelo.

2) **Uso turístico.**

2.1.- Los usos turísticos desarrollables en el municipio de Valsequillo son los siguientes.

a) Hotel de Ciudad.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 218 del PIOGC, sólo podrá implantarse en el suelo urbano de uso residencial permanente, siempre que el PGOV o sus instrumentos de desarrollo lo establezcan previamente como uso principal de una parcela.

La densidad de la zona donde se pretenda realizar un hotel de ciudad deberá ser menor o igual a 50 viv./ha.

La capacidad alojativa total conjunta del futuro establecimiento turístico convencional deberá ser inferior al 15% de la capacidad alojativa total del ámbito espacial de referencia, considerando para ello cuatro (4) plazas por vivienda.

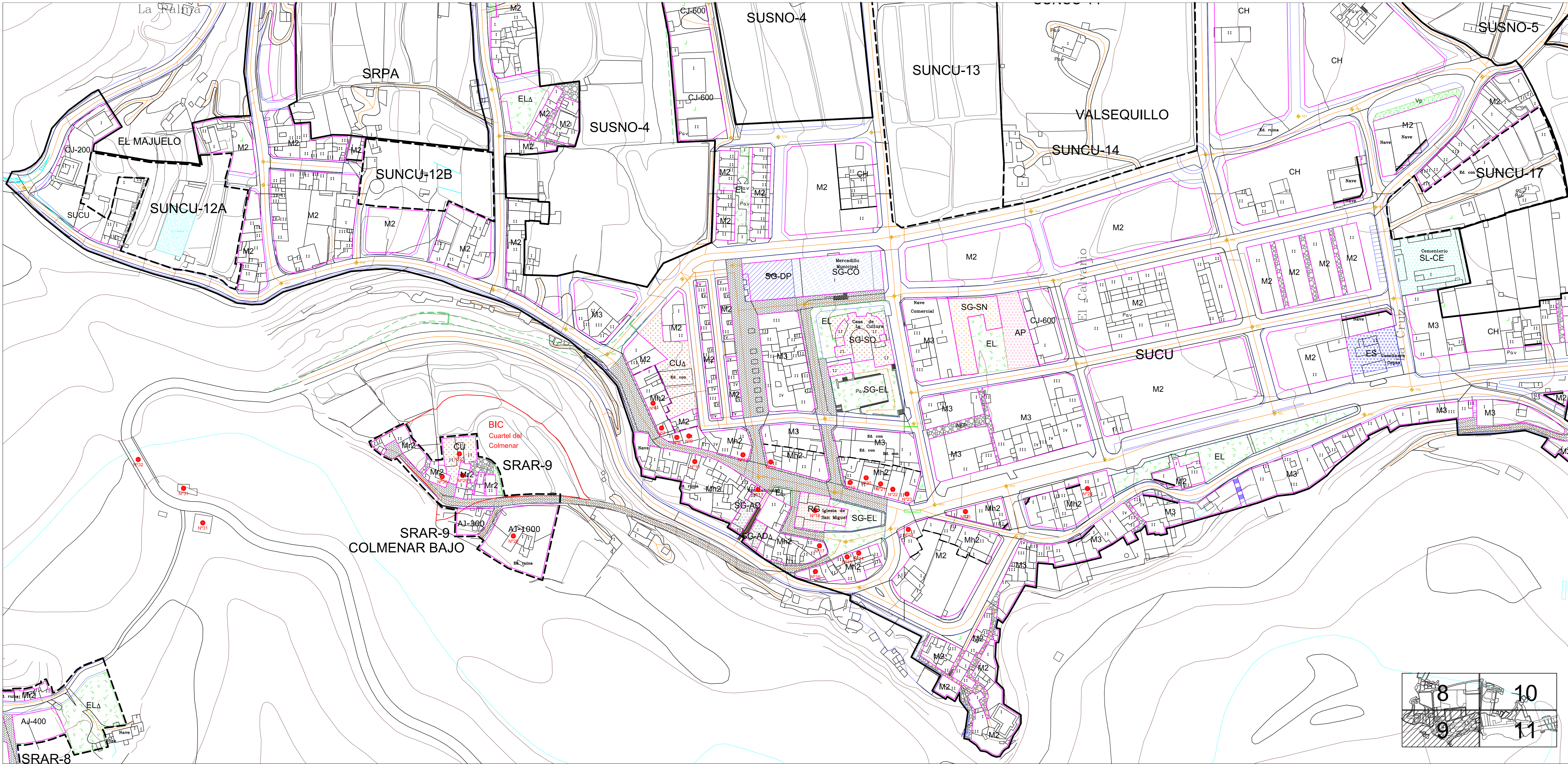
La implantación de establecimientos turísticos en áreas urbanas existentes sólo será autorizable previa comprobación de la suficiencia de las infraestructuras existentes en la zona y su correcto estado de conservación y funcionamiento, de acuerdo con los parámetros establecidos por el PIOGC y la normativa reguladora de los estándares turísticos.

En cualquier caso deberá cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de los establecimientos hoteleros.

b) Casa Rural.

Casa Rural es todo inmueble de arquitectura tradicional canaria con valor arquitectónico o etnográfico destinado al alojamiento temporal de visitantes en régimen hotelero o extrahotelero.

Se entienden incluidas en el concepto de casa rural las casas solariegas familiares y las edificaciones dependientes de las mismas, tales como alpendes, cuartos de aperos, cuadras, colgadizos, pajares u otras de



CLASIFICACIÓN DE SUELO (Suelo Urbano-SU, Suelo Urbanizable-SUZ, Suelo Rústico-SR)

CATEGORÍA DE SUELO URBANO, DE SUELO URBANIZABLE Y DE SUELO RÚSTICO

ÁMBITO TERRITORIAL REMITIDO A PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

CATEGORÍA DE SUELO URBANO

- SUCU Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización
- SUCU Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización Industrial
- SUNCU Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización

CATEGORÍA DE SUELO URBANIZABLE

- SUSU Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial
- SUNCU Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial
- SUSO Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Industrial
- SAUE Suelo Apto para Urbanizar en ejecución

CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

1.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

- SRPN Suelo Rústico de Protección Natural
- SRPP Suelo Rústico de Protección Paisajística
- SRPC Suelo Rústico de Protección Cultural
- SRPE Suelo Rústico de Protección de Entornos

2.- PROTECCIÓN ECONÓMICA

- SRPA-1 Suelo Rústico de Protección Agraria - 1
- SRPA-2 Suelo Rústico de Protección Agraria - 2
- SRPA-3 Suelo Rústico de Protección Agraria - 3
- SRPH Suelo Rústico de Protección Hidrológica
- SRPI Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

3.- PROTECCIÓN TERRITORIAL

- SRPT Suelo Rústico de Protección Territorial

4.- FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL

- SRAR Suelo Rústico de Asentamiento Rural
- SRAA Suelo Rústico de Asentamiento Agrícola

ÁMBITO DE GESTIÓN

- UA Unidad de Actuación

ÁMBITOS TERRITORIALES DE NORMATIVA

- M1-M3 Edificación entre medianeras 1, 2 y 3 plantas
- M3-2 Edificación entre medianeras 2 plantas
- M3 Edificación entre medianeras 3 plantas
- I, I2, I3 Industrial
- AJ-CU Edificación aislada
- CH Edificación en hilera
- AA Asentamiento Agrícola
- FDO-2 Régimen de Fuera de Ordenación 2
- BIC Entorno de Protección de Bien de Interés Cultural
- NI Bien Inmueble de Interés Etnográfico

SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMENTOS (≠ PROPUESTO)

- Educativo
- Sanitario
- Centro Asistencial
- Deportivo
- Social
- Administración Pública
- Pedonal
- Cementerio
- Aparcamiento
- Religioso
- Área de Servicios
- Hotelero
- Comercial
- Rodonal
- Parque Urbano
- Espacio Libre
- Espacio Libre Privado
- SG Sistema General
- PR Parque Recreativo
- DT Dotacional Uso Comunitario
- AEÁ Área de Espasamiento Privada

ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS

- Franja de dominio público
- Franja de afectación
- Franja de servidumbre
- Franja de afectación
- Línea límite de edificación

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CANARIAS

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALSEQUILLO

DIRECCIÓN DEL EQUIPO REDACTOR:
JUAN MANUEL FEBLES SUÁREZ

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SUELO URBANO
VALSEQUILLO CASCO - COLMENAR BAJO

FECHA:
NOVIEMBRE 2013

ESCALA:
1:1000

N. PLANO
3
9

