

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1**

**T.R. ADAPTACIÓN BÁSICA AL D.L. 1/2000**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MATEO**

La Comisión de Ordenación  
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión  
de fecha **4 AGOSTO 2006**  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del  
presente expediente

Las Palmas de G.C. **31 JULIO 2008**

El Secretario de la Comisión

**Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos**



## **MEMORIA**

---

### **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 T.R. ADAPTACIÓN BÁSICA AL D.L. 1/2000 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MATEO**

La Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión  
de fecha **4 AGOSTO 2006**  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del  
presente expediente.

Las Palmas de G.C. **31 JULIO 2008**  
El Secretario de la Comisión

**Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 AL T.R. DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGO DE SAN MATEO.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **4 AGOSTO 2006** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **31 JULIO 2008**

El Secretario de la Comisión

**OBJETO**

El presente documento tiene por objeto la ~~Modificación Puntual del Texto Refundido de la Adaptación Básica al D.L.1/2000 del Plan General de Ordenación de San Mateo, en relación con la desafectación de la parcela destinada a estación de guaguas.~~

**AUTOR DEL ENCARGO**

La presente Modificación Puntual se redacta por encargo del Il. Ayuntamiento de San Mateo, derivado del acuerdo adoptado en Pleno de fecha 24 de junio de 2005.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

El Texto Refundido de la Adaptación Básica al D.L. 1./2000 del Plan General de Ordenación de la Vega de San Mateo, aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2005, entra en vigor el día 13 de agosto de 2005, tras su publicación en el BOP del día 12 de agosto.

Por parte de la corporación municipal se plantea la conveniencia de proponer la presente Modificación Puntual del citado documento, a fin de desafectar la parcela ocupada por la estación de guaguas, en seguimiento del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de 24 de junio de 2005.

Se trata de reubicar la estación de guaguas, que en la actualidad ocupa un espacio central del casco urbano, entre dos manzanas edificadas de uso residencial con uso comercial en planta baja, adyacente a la Avenida de Tinamar, vía estructurante principal del municipio, en la que se concentra la mayor parte de la actividad comercial del mismo, Todo ello a fin de remodelar el citado espacio por medio de una intervención que afecta de forma conjunta a la totalidad de la manzana, ocupada en la actualidad por la estación, unos pocos locales comerciales en desuso, un aparcamiento bajo rasante y la plaza aneja sobre dicho aparcamiento.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 AL T.R. DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGO DE SAN MATEO

La nueva propuesta que se plantea tiene como objetivo la recuperación de esta manzana para el uso de espacio libre en su totalidad, trasladando algunos servicios de la estación de guaguas, como depósito, mantenimiento, vigilancia y oficinas a una zona exterior al casco urbano y proponer una **parada preferente** en el interior del espacio urbano.

El lugar idóneo para la ubicación de esta parada preferente es el solar que en la actualidad ocupa el aparcamiento del mercado municipal, convirtiendo el frente de éste con la calle Antonio Perera Rivero mediante las necesarias instalaciones y amueblamiento que su categoría requiere.

La localización de la parada preferente de guaguas en la calle Antonio Perera Rivero liberará la Avenida de Tinamar de los colapsos ocasionados por las maniobras de vehículos de gran tamaño que, básicamente tienen lugar los días de mercado, fines de semana en los que el comercio permanece abierto, trasladándose esta actividad a una vía secundaria con sección suficiente para admitir tal función y poniendo en relación esta dotación con el mercado y el aparcamiento en un área donde se concentran además otros equipamientos públicos.

Hay que señalar que esta reubicación y transformación de la actual estación de guaguas en parada preferente responde perfectamente a las necesidades que este servicio demanda en el casco de San Mateo. Así como que responde también esta propuesta a la idea de renovar una dotación que, por su calidad constructiva y diseño inserto en un momento en que la configuración del entorno respondía a un orden distinto, ha quedado obsoleta y presenta un elevado estado de deterioro, con muchos espacios en desuso como por ejemplo los pasadizos que conectan la estación con la plaza por su parte interior.

La propuesta de renovación mediante la construcción de la parada preferente en un lugar alternativo al actual facilita la ejecución de la misma, puesto que se puede ejecutar con carácter previo al traslado del servicio para la posterior demolición de la instalación obsoleta.

Así mismo, no ocasiona ninguna alteración de las superficies destinadas a espacios libres en la Adaptación Básica del Plan General, no afectando por

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 AL T.R. DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGO DE SAN MATEO

tanto a la ordenación estructural de dicho Plan, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 46, Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites. Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

*"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:*

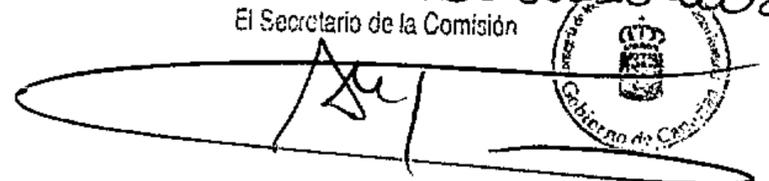
*a) Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares."*

En relación con el apartado 4.a) "...la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones". Hay que aclarar que la presente modificación puntual no altera la clasificación del suelo ya que la superficie con destino a espacios libres permanece inalterada respecto de la que aparece en el Plan General y la superficie objeto de la Modificación Puntual con uso de **Equipamiento** al servicio del transporte público continúa siendo exactamente la misma que en el citado documento municipal.

Se insiste en que se trata únicamente de un cambio de ubicación de dos piezas de suelo que intercambian su localización para optimizar sus respectivas funcionalidades, tanto por parte de la parada preferente de guaguas como del espacio libre que ocupa un lugar central en lo que se ha venido configurando a lo largo de los últimos diez años como el centro urbano del municipio.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **4 AGOSTO 2006** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **31 JULIO 2008**  
El Secretario de la Comisión



## JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL.

En relación con el cumplimiento del Decreto 35/1995 de Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, en su artículo 1.2 se establece la aplicabilidad del mismo para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento. Ello remite a las determinaciones de carácter general establecidas en el artículo 6 del citado Reglamento.

La propuesta que se recoge en la presente Modificación Puntual, supone en sí misma una Medida correctora de carácter ambiental, ya que la eliminación de la estación obedece a la idea de suprimir el actual volumen edificado con sus consiguientes implicaciones urbanas, así como reducir el nivel de contaminación acústica y de emisión de gases que produce su situación central.

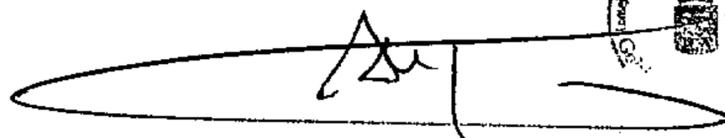
Así pues, se considera que el traslado de esta actividad, significa desde cualquier punto de vista una mejora en la calidad ambiental del tejido urbano en el que se sitúa en la actualidad y, por otra parte, en relación con la nueva ubicación propuesta, las señaladas consecuencias ambientales propias de la actividad, se minimizan con las nuevas características de la parada preferente que sustituye a la actual estación.

El hecho de tratarse de un espacio totalmente abierto, arbolado, con el mobiliario urbano adecuado a su función, así como su nueva localización estratégica que reduce el circuito por el que discurre el servicio de guaguas dentro del casco, constituyen medidas tendentes a la cualificación del medio ambiente urbano. Por tanto, no parece que sea necesario abordar, más allá de esta justificación obvia, otro tipo de medidas correctoras, protectoras o compensatorias "*...necesarias para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos*", en los términos que recoge el artículo 7 del Reglamento 35/95.

Las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución se recogerán en el proyecto de obras específico en el momento de su ejecución.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **4 AGOSTO 2006** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **31 JULIO 2008**  
El Secretario de la Comisión



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 AL T.R. DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DEL PGO DE SAN MATEO

**DOCUMENTACIÓN MODIFICADA**

Las correcciones que es necesario realizar en la documentación del Texto Refundido del Plan General se refieren exclusivamente a la modificación del Plano nº 5E, en el que se intercambian las áreas de equipamiento y zona verde respectivamente, sin modificar como se ha dicho las superficies correspondientes.

La presente propuesta de modificación puntual se propone a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación si procede.

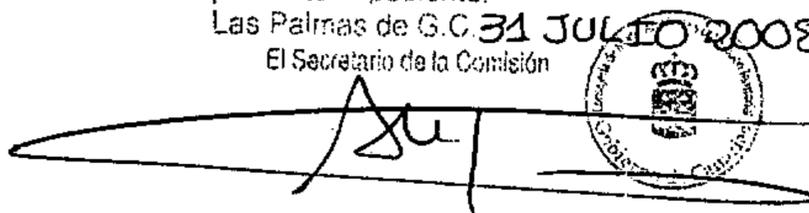
San Mateo, Enero de 2006

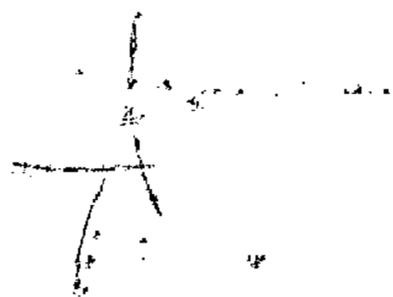


Fdo.- Leonardo Navarro Pulido  
Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos S.L.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **4 AGOSTO 2006** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **31 JULIO 2008**  
El Secretario de la Comisión





La Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión  
de fecha **4 AGOSTO 2006**  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del  
presente expediente.

Las Palmas de G.C. **31 JULIO 2008**

El Secretario de la Comisión

**PLANOS**

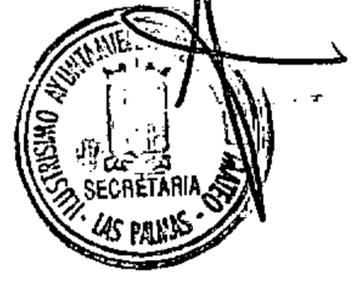
---

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 T.R. ADAPTACIÓN BÁSICA AL D.L. 1/2000  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MATEO**

Álvarez, Álvarez y Navarro, Arquitectos

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este Documento  
aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento e  
19 de Junio de 2006.  
VEGA DE SAN MATEO, a 24 de Junio, de 2006

EL SECRETARIO



[Signature]