

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MATEO
(ADAPTACIÓN BÁSICA AL D.L.1/2.000, DE 8 DE MAYO)

CAMBIOS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO DEL CASCO DE SAN MATEO

**DOCUMENTO DE CORRECIÓN DE ERRORES,
SEGÚN ACUERDO DE LA C.O.T.M.A.C. DE FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2.008.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MATEO.
ADAPTACIÓN BÁSICA AL D.L.1/2.000, DE 8 DE MAYO**

**CAMBIOS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO DEL CASCO DE SAN MATEO
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

- 1.- CONSIDERACIONES PREVIAS
- 2.- OBJETIVOS
- 3.- DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO AFETADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 5.- ESTUDIO DE POSIBLES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 6.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE CONTENIDO AMBIENTAL DEL SUELO EN QUE SE ACTÚA
- 7.- DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL PARA EL SUELO OBJETO DE ACTUACIÓN.
- 8.- INCREMENTO DE LOS ESPACIOS LIBRE PÚBLICOS
- 9.- NUEVA ORDENANZA PROPUESTA

PLANOS

CONVENIOS URBANÍSTICOS

1.- CONSIDERACIONES PREVIAS

El Plan General de Ordenación de Vega de San Mateo, Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2.000 de 8 de mayo, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 11 de mayo de 2.005, y publicado en el B.O.P. de fecha 12 de agosto de 2005.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación que ahora se propone se refiere a una parte de la manzana del casco urbano de San Mateo que se describe en la documentación gráfica adjunta, afecta actualmente a la Ordenanza A2, de la forma que se describe en el siguiente apartado 2 del presente documento.

En su calidad de antecedentes significativos en relación con la modificación propuesta, a continuación se detallan los parámetros urbanísticos que el Plan General de Ordenación, Adaptación Básica al D.L. 1/2.000 de 8 de mayo, contiene para las Ordenanzas A1 y A2, denominada "*EDIFICACIÓN EN MANZANA TRADICIONAL*": Dependiendo de las zonas del casco urbano del que se trate, tal como se recoge en la documentación gráfica, existen dos tipos: A1 y A2 que se diferencian fundamentalmente en la edificabilidad, número de plantas sobre rasante y en la altura de la edificación.

ORDENANZA A.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- * Parcela mínima: 120 m².
En la parte antigua del casco, entre dos parcelas edificadas, excepcionalmente, 90 m².
- * Alineación: La señalada en planos.
- * Rasante: La que se desprende de los planos y del viario existente.
- * Frente mínimo: 5 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- * Línea de edificación: Coincide con la alineación.
- * Retranqueos: Nulo. Donde se señale en planos se ejecutarán soportales.
- * Separación a linderos: Nula respecto a los laterales y el frontal. Excepcionalmente se admite separarse de un lindero lateral con las siguientes condiciones:

Separación mínima: 3 m. en todas las plantas.

Tratamiento adecuando fachada de las medianerías colindantes que queden vistas a cargo del ejecutante consistentes en enfoscado y pintura de las mismas.

* Ocupación: La resultante de los demás parámetros.

CONDICIONES DE OCUPACION

- * Fondo edificable: Planta baja: 20 m.
Plantas Altas: 14 m.
- * Coeficiente de ocupación: Sobre rasante: 90 %.
Bajo rasante: 100 %
- * Ocupación bajo rasante: 1 planta. Excepcionalmente, previa justificación se admitiría una segunda planta de sótano, siempre que el primer sótano dispusiera de luz y ventilación natural (semisótano).

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- * Edificabilidad: $A_1 = 2,7 \text{ m}^2./\text{m}^2.$
 $A_2 = 1,8 \text{ m}^2./\text{m}^2.$
- * Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- * Altura en plantas: $A_1 = 3$ plantas
 $A_2 = 2$ plantas
- * Altura de piso: Planta baja: máxima: 4,10 m.
mínima: 2,90 m.
Planta de pisos: máxima: 3,20 m.
mínima: 2,90 m.
- * Altura de cornisa: $A_1 = 10,50$ m.
 $A_2 = 7,30$ m.

CONDICIONES HIGIÉNICAS

- * Las viviendas han de ser exteriores.
- * Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachadas.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- * No se admiten más salientes que aleros y cornisas con un máximo de 0,50 m.

- * No se admiten más vuelos que los balcones y miradores con un máximo de 0,80 m.
- * Se admiten las terrazas entrantes de profundidad máxima 2,5 m.
- * La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,40 m.

La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbrera y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a un metro sesenta centímetros (1.60).

CONDICIONES DE USO

Son usos permitidos, los usos pormenorizados siguientes:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.
- Gasolineras.
- Alojamientos hoteleros.
- Industria, sólo en planta baja y semisótano, cuya actividad sea compatible con la vivienda y con acceso independiente.
- Almacenes, sólo en planta baja, sótanos y semisótanos, compatible con la vivienda y con acceso independiente.
- Talleres y artesanía, con acceso independiente.
- Bajos comerciales.
- Bajos de oficinas.
- Edificios de oficinas.
- Educativo.
- Sanitario, sin alojamiento de enfermos.
- Deportivo, sólo en planta baja, sótano y semisótano con acceso independiente.
- Asistencial, en planta baja, sótano y semisótano, siempre con acceso independiente.
- Cultural.
- Asociativo.
- Religioso.
- Espectáculos, sólo en planta baja.
- Salas de reunión, en planta baja y semisótano.
- Centros integrados.
- Protección ciudadana.
- Servicios urbanos.
- Verde de protección.
- Jardín.
- Parque urbano.
- Parque ferial.
- Garaje y aparcamiento.

Son usos prohibidos todos los demás usos pormenorizados establecidos en las Normas.

2. OBJETIVOS.

2.1. Justificación.

Esta Modificación Puntual trae causa de los Convenios Urbanísticos suscrito con la propiedad de parte de la manzana en cuestión, aprobado por Acuerdo Plenario de fecha 30 octubre de 2.003 (B.O.P. nº 139, de 19 de noviembre de 2.003) y de 20 de julio de 2.004 (B.O.P. nº 99, de 13 de agosto de 2.004), que se adjuntan a este expediente. El presente documento se redacta como subsanación de los errores y en **cumplimiento del acuerdo de la COTMAC de fecha 4 de agosto de 2.006.**

2.2. Ámbito.

La manzana grafiada en los planos adjuntos, sobre la que se proponen los cambios de ordenanza, tiene actualmente asignada la Ordenanza A1 del P.G.M.O. Por otra parte, presenta características topográficas distintas diferenciadas en dos zonas: una primera, la más próxima al acceso al casco urbano desde la carretera GC-15, sentido Santa Brígida-San Mateo, cuenta con una pendiente importante, cercana al 12 %. En el resto de la manzana, que representa algo más de la mitad de su superficie, la pendiente se suaviza hasta llegar al 5% aproximadamente.

2.3. Objetivos de la modificación.

El objetivo principal de la Modificación Puntual es doble: por una parte, se trata de homogeneizar la zona de la manzana que da frente a la Avda. Tinamar pasando su ordenanza a la denominada A1, en consonancia con el resto de las manzanas de a calle y homologando así su altura respecto a ellas y corrigiendo la anomalía que representa la ordenación actual.

Por otra parte, se trata de permitir en el resto de la manzana el aprovechamiento en buhardilla bajo la cubierta inclinada sin variar la altura en metros permitida por la ordenanza actual (A2), ni aumentar el número de viviendas que sería posible construir con la ordenanza que actualmente tiene.

Debido a la forma triangular de la manzana, se ha considerado conveniente, como se ve en los planos adjuntos, crear un frente con la nueva ordenanza (que llamaremos A2*) hacia la plazoleta que constituye la entrada del Casco, de manera que el impacto paisajístico desde la carretera de acceso quede aminorado

en primer término, presentando las dos plantas con cubierta inclinada. Para que esto sea posible, también se corrige en la ordenanza A la diferencia de altura entre la cumbrera y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta, que pasará de los actuales un metro sesenta centímetros (1,60 m) a tres metros sesenta centímetros (3,60 m)

Por tanto, las buhardillas han de quedar vinculadas a la vivienda sobre la que se sitúan, a los efectos de su aprovechamiento como una estancia más de las mismas.

Por lo dicho, la actuación planteada en este documento:

a) no supone cambio en la clasificación del suelo afectado, que continuará teniendo la clasificación de urbano.

b) Tampoco cabe entender la modificación que se propone en la ordenanza de las parcelas afectadas como sustanciales con respecto al modelo territorial propuesto por el Plan General de Ordenación vigente. Sin embargo, el cambio de la ordenanza A2 a la A1 en la parte de manzana que tiene frente a la Avenida de Tinamar si da lugar a un aumento del número de viviendas que es posible construir en comparación con la ordenación actual. Este aumento en viviendas (que se detalla en el apartado 8 de la presente Modificación Puntual) da lugar a la necesidad de prever nuevos Espacios Libres para responder a las exigencias de lo establecido en el Artículo 46.5.b) del D.L. 1/2000 de 8 de mayo. En los planos que se acompañan se justifica la ubicación y superficie del nuevo Espacio Libre que es necesario prever como consecuencia del objeto que se persigue con esta Modificación Puntual.

Por otra parte esta Modificación Puntual del planeamiento vigente reúne los requisitos establecidos para su tramitación por el D.L. 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 los Espacios Naturales de Canarias.

3.- DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SUELO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La manzana en que se desarrolla la Modificación Puntual está clasificada por el Plan General de Ordenación de Vega de San Mateo, Adaptación Básica al D.L. 1/2.000 de 8 de mayo, como **SUELO URBANO CONSOLIDADO**, clasificación que no se ve alterada con la actuación propuesta.

La parcela se sitúa en la primera manzana del suelo urbano consolidado del casco de San Mateo, en la C/ Canónigo Tomás Ventura, en dirección Santa Brígida – San Mateo, frente al Sistema General de la Casa Cuartel de la Guardia Civil, junto a un

espacio libre público y cerca del Cementerio Municipal de San Mateo. El suelo afectado da frente a las calles C/ Canónigo Tomás Ventura, y a otra vía que en la actualidad carece de denominación oficial.

El solar se señala en el plano de situación que se incorpora en el apartado denominado “PLANOS” del presente documento, junto con los de ordenación pormenorizada del suelo urbano, en los que se recoge la situación urbanística actual de la manzana y la propuesta planteada.

La zona destinada al nuevo Espacio Libre es un suelo de idénticas características al que se encuentra señalado como Equipamiento en el planeamiento actual para el Barrio de la Bodeguilla. Se trata de un antiguo suelo agrícola, hoy día abandonado y ocupado por matorral de transición o de sustitución que han ido apareciendo durante el proceso de recolonización vegetal, como el *agave americana (pita)*, la *dittrichia viscosa (altavaca)*, la *teline microphilla (retama)*, etc. Su complementariedad con el equipamiento deportivo colindante hacen de este espacio una buena adquisición para el municipio.

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La propuesta contenida en el documento de Modificación Puntual que ahora se tramita viene a dar solución coherente a la concreción del espacio urbano del casco de la Vega de San Mateo. Teniendo en cuenta el importante desarrollo urbano que presenta esta parte del término municipal, y partiendo de la realidad de que el suelo sobre el que se actúa constituye uno de los pocos suelos urbanos aún no edificados que existen en la zona, cabe entender que a corto plazo puede verse afectado por propuestas edificatorias que hagan difícil posteriores operaciones de regularización desde el planeamiento municipal.

El planeamiento municipal vigente recoge la obligatoriedad de que todas las edificaciones que se proyecten cuenten con soluciones en cubierta a base de forjados inclinados acabados en teja. Por tanto, aquel proyecto que en la actualidad se proponga en esta manzana ha de resolverse de esta forma, por lo que en realidad nos encontraríamos con que se coartaría cualquier posibilidad certera de posteriores intentos de regularización de alturas en esta parte del casco urbano.

Por ello se pretende abordar a tiempo procesos de desequilibrio que quizás en un futuro resultaran de difícil gestión, debido a los propios condicionantes urbanísticos que contiene el Plan vigente.

Es necesario enfatizar el carácter de oportunidad de la actuación que se plantea, no sólo en aquellos aspectos derivados del desarrollo de la misma, sino también en lo que respecta al momento en que se lleva a cabo la presente iniciativa para el

municipio de Vega de San Mateo, por el alto grado de colmatación que está alcanzando el casco urbano. En este sentido, la presente Modificación Puntual incide en la línea prevista en el Art. 34.c) del D.L. 1/2000 de 8 de mayo, modificado por la Ley 19/2003, en cuanto a incrementar ordenadamente la edificabilidad de los suelos urbanos consolidados.

5.- ESTUDIO DE POSIBLES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Dada la naturaleza de la actuación que se plantea en este documento de Modificación Puntual, en el que no se proponen cambios en la clasificación ni categorización de los suelos reconocidos en el planeamiento municipal vigente, y teniendo en cuenta que se limita a una actuación muy puntual, centrada en un cambio de ordenanza en una única manzana del casco urbano, podemos concluir que no se precisa estudiar posibles alternativas a la ordenación, máxime teniendo en cuenta que las características particulares que presenta el suelo sobre el que se actúa no se dan en ninguna otra manzana en la C/ Canónigo Tomás Ventura.

6· INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE CONTENIDO AMBIENTAL DEL SUELO URBANO EN QUE SE ACTÚA

6.1. Información urbanística.

Los servicios urbanísticos con los que cuenta la zona de actuación son los propios del suelo urbano consolidado: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público, red de baja tensión, calzada pavimentada y aceras.

6.2. Contenido Ambiental

En aplicación del Decreto 35/1995, de 24 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, se hace constar que la Modificación Puntual propuesta, en orden a su naturaleza puntual y a su escasa incidencia territorial, no altera en nada el diagnóstico de la Unidad Medioambiental estudiado y definitivamente aprobado del documento de Adaptación Básica al T.R.L.O.T.E.N.Ca.

Las dimensiones de la manzana afectada forma parte de una unidad paisajística de mayor entidad y fuertemente antropizada, que no se ve alterada por la pretendida aplicación de la ordenanza A1.

Por otra parte, y según la Carta Arqueológica de Vega de San Mateo, no existen en la zona de actuación ni yacimientos arqueológicos ni restos de material

arqueológico inventariados. Del mismo modo, que no existen elementos etnográficos ni inmuebles registrados, tanto en la Carta Etnográfica de Vega de San Mateo, como en el Catálogo Arquitectónico del mismo término municipal.

7.- DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL PARA EL SUELO OBJETO DE ACTUACIÓN.

La presente Modificación Puntual propone medidas de integración de este nuevo crecimiento urbano en su entorno ambiental inmediato y medidas integradoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las obras de edificación. Por tanto cumple con las determinaciones establecidas en el Artículo 8 del Decreto 35/1995 del Reglamento de Contenido Ambiental para los Instrumentos de Planeamiento.

Por su parte el proyecto edificatorio por el que se desarrolle este suelo tendrá que atenerse, además de a las especificaciones particulares de esta Modificación Puntual, a lo establecido en el citado Decreto, y en especial a las determinaciones contenidas en su Artículo 13.

Integración en la unidad de paisaje.

Con relación a este punto, la disposición de las edificaciones en las parcelas será tal que no se vean limitadas las perspectivas paisajísticas que se ofrecen desde el lugar, se cierre el campo visual para contemplar las bellezas naturales, ni se rompa o desfigure la armonía del paisaje.

Por otra parte, en el diseño de los espacios libres y ajardinados para una mejor integración de estos en el paisaje, han de utilizarse especies vegetales autóctonas y/o endémicas del Archipiélago Canario.

Integración en el entorno ambiental inmediato.

La carretera GC-42, el resto de suelo urbano de la Vega de San Mateo y algunos pocos terrenos de cultivo en explotación, conforman los límites inmediatos de este sector para el que se propone un cambio de ordenanza.

Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras.

Los proyectos contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar por parte de la corporación municipal, antes de la concesión de la licencia correspondiente, el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas.

Durante la fase ejecutiva de la urbanización interior (acondicionamiento del terreno, reposición de la urbanización, tránsito de maquinaria, construcción de la edificación, etc.), se exige la previsión de control sobre los desmontes, vertido de escombros y de cualquier tipo de residuos o material de construcción en las zonas limítrofes a la intervención, articulando medidas para que las empresas encargadas de las diferentes fases viertan sólo en zonas autorizadas.

Conforme a lo estipulado en el capítulo III, art. 13, 2d, del Decreto 35/1995 sobre las medidas correctoras para disminuir los efectos negativos sobre el medio, a continuación se proponen las más adecuadas para la actuación propuesta:

Se prohíbe el vertido de restos de desmontes, escombros y de cualquier tipo de residuos o material de construcción en los alrededores de la zona de la intervención, debiéndose garantizar su transporte a vertedero autorizado.

Se regará con cubas de agua las superficies durante los desmontes y movimientos de tierra según las necesidades, sobre todo si las labores se realizan en períodos secos o ventosos.

Se protegerá la zona de actuación con un vallado.

En el ajardinamiento de los espacios libres privados se deberá utilizar como mínimo un 60 % de especies autóctonas o endémicas.

En el proyecto de edificación se emplearán los sistemas de recogidas de aguas separativos, así como materiales no contaminantes, de bajo coste ambiental y reducido consumo energético.

En el caso de instalar mobiliario urbano, éste deberá tener los sellos y garantías necesarios para su buen uso y cumplir con las diferentes normativas en vigor que le afecten. Deberá tener buenas condiciones de durabilidad y haber sido realizado con materiales de bajo coste ambiental y tener un reducido consumo energético.

Los materiales utilizados en las fachadas, las texturas que se empleen, los colores, así como la composición de éstas tendrán condiciones estéticas adecuadas al entorno con el fin de reducir el impacto visual de las mismas.

Medidas de prevención contra la contaminación acústica y emisión de gases.

En este punto no se establecen medidas para las fases de construcción y de uso, ya que la producción de ruidos será casi despreciable, puesto que para zonas residenciales los niveles de ruido de la circulación rara vez sobrepasan los 60 dB, situándose los niveles sonoros entre 40 y 50 dB, por lo que el impacto que se producirá será muy moderado, quedando además minimizado por los propios

edificios, sin afectar a espacios colindantes. Se puede definir por tanto como poco significativo, aunque sea un impacto permanente e irreversible.

Por otro lado, la contaminación por la emisión de gases de los vehículos que circulen por la urbanización puede ser desestimado, aunque también sea un impacto permanente. Tiene escasa entidad y reversibilidad constante ya que habrá pocos vehículos, las condiciones ambientales son favorables y el entorno es un espacio abierto.

En lo no regulado en esta Modificación Puntual, será de aplicación el planeamiento municipal vigente.

8. INCREMENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 46.5.b) del T.R.L.O.T.E.N.Ca., y como quiera que la presente modificación altera la edificabilidad de la parcela que pasa de ser 1,8 m²/m² a 2,7 m²/m², se habilita la correspondiente dotación de los espacios libres correspondientes, a razón de los siguientes parámetros:

Superficie de parcela afectada por posible aumento de viviendas (m ²) *	1.086 m ²
Superficie edificable actual (1,8 m ² /m ²)	1.955 m ²
Superficie edificable final (2,7 m ² /m ²)	2.932 m ²
Aumento de edificabilidad (m ² c)	977 m ²
Nº de nuevas viviendas (a razón de 120 m ² construidos)	8
Aumento del número de habitantes (4 por vivienda)	32
Superficie de Espacios libres a dotar (5 m ² /habitante).	160 m ² suelo
Superficie de Espacios Libres habilitada realmente	477 m ² suelo

(* Dado que con la modificación propuesta A2* no es posible mayor número de viviendas que con respecto a la ordenanza ahora vigente (A2), en el cuadro anterior se ha omitido del cómputo la superficie de suelo afectada por este cambio).

Se adjunta planos con la nueva ordenación propuesta en la manzana en la que se actúa, así como del emplazamiento del nuevo Espacio Libre a dotar, ubicado junto al Asentamiento Rural de La Bodeguilla, próximo al casco urbano de San Mateo, donde se localiza la actuación. Hay que tener en cuenta que en cuanto se refiere a dotaciones y servicios este Asentamiento Rural se nutre del casco urbano de San Mateo debido a la proximidad geográfica de ambos, lo que justifica que se proponga seguir manteniendo esta interrelación de dotaciones y servicios entre ambos.

El Espacio Libre se ubica colindante al Asentamiento Rural, junto a un suelo reservado por el planeamiento municipal vigente para albergar un equipamiento deportivo, y que recientemente ha sido adquirido por el Ayuntamiento de Vega de San Mateo.

El límite del Asentamiento Rural se amplía para absorber específicamente este espacio libre.

9. NUEVA ORDENANZA PROPUESTA

En función de la justificación desarrollada en los anteriores apartados, el objeto final de la Modificación Puntual aquí propuesta se condensa en los siguientes puntos:

a. Aplicación de la Ordenanza A1 a la zona de la manzana de referencia afecta al frente de la Avda. Tinamar y calle perpendicular a ella, en lugar de la Ordenanza A2 actual.

b. Creación de una nueva Ordenanza, A2*, cuyos parámetros específicos se recogen más abajo, de similares características a la actual A2, pero en la que se promueve la utilización de buhardillas bajo cubiertas.

c. Aplicación de la Ordenanza A2* al cuerpo edificatorio correspondiente a la zona posterior de la manzana de referencia.

NUEVA ORDENANZA A.

ORDENANZA A.

CONDICIONES DE LA PARCELA

- * Parcela mínima: 120 m².
En la parte antigua del casco, entre dos parcelas edificadas, excepcionalmente, 90 m².
- * Alineación: La señalada en planos.
- * Rasante: La que se desprende de los planos y del viario existente.
- * Frente mínimo: 5 m.

CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION

- * Línea de edificación: Coincide con la alineación.
- * Retranqueos: Nulo. Donde se señale en planos se ejecutarán soportales.

- * Separación a linderos: Nula respecto a los laterales y el frontal. Excepcionalmente se admite separarse de un lindero lateral con las siguientes condiciones:

Separación mínima: 3 m. en todas las plantas.
Tratamiento adecuando fachada de las medianerías colindantes que queden vistas a cargo del ejecutante consistentes en enfoscado y pintura de las mismas.

- * Ocupación: La resultante de los demás parámetros.

CONDICIONES DE OCUPACION

- * Fondo edificable: Planta baja: 20 m.
Plantas Altas: 14 m.
- * Coefficiente de ocupación: Sobre rasante: 90 %.
Bajo rasante: 100 %
- * Ocupación bajo rasante: 1 planta. Excepcionalmente, previa justificación se admitiría una segunda planta de sótano, siempre que el primer sótano dispusiera de luz y ventilación natural (semisótano).

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- * Edificabilidad: $A_1 = 2,7 \text{ m}^2./\text{m}^2.$
 $A_2 = 1,8 \text{ m}^2./\text{m}^2.$
 $A_2^* = 2,25 \text{ m}^2./\text{m}^2.$

- * Superficie edificada total: No se establece.

CONDICIONES DE FORMA

- * Altura en plantas: $A_1 = 3$ plantas
 $A_2 = 2$ plantas
 $A_2^* = 2$ plantas, y buhardilla. La buhardilla estará vinculada a la vivienda de la segunda planta. La existencia de la buhardilla no puede implicar aumento del número de viviendas con respecto a la ordenanza A2
- * Altura de piso: Planta baja: máxima: 4,10 m.
mínima: 2,90 m.

Planta de pisos: máxima: 3,20 m.
mínima: 2,90 m.

* Altura de cornisa: $A_1 = 10,50$ m.
 $A_2 = 7,30$ m.
 $A_2^* = 7,30$ m.

CONDICIONES HIGIÉNICAS

- * Las viviendas han de ser exteriores.
- * Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachadas.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- * No se admiten más salientes que aleros y cornisas con un máximo de 0,50 m.
- * No se admiten más vuelos que los balcones y miradores con un máximo de 0,80 m.
- * Se admiten las terrazas entrantes de profundidad máxima 2,5 m.
- * La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,40 m.

La cubierta será inclinada en el 100% de su superficie, con acabado tipo teja. La diferencia de altura entre la cumbre y la cornisa que formen cada faldón de una cubierta no será superior a tres metros sesenta centímetros (3,60 m).

CONDICIONES DE USO

Son usos permitidos, los usos pormenorizados siguientes:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.
- Gasolineras.
- Alojamientos hoteleros.
- Industria, sólo en planta baja y semisótano, cuya actividad sea compatible con la vivienda y con acceso independiente.
- Almacenes, sólo en planta baja, sótanos y semisótanos, compatible con la vivienda y con acceso independiente.
- Talleres y artesanía, con acceso independiente.
- Bajos comerciales.
- Bajos de oficinas.
- Edificios de oficinas.
- Educativo.
- Sanitario, sin alojamiento de enfermos.
- Deportivo, sólo en planta baja, sótano y semisótano con acceso independiente.

- Asistencial, en planta baja, sótano y semisótano, siempre con acceso independiente.
- Cultural.
- Asociativo.
- Religioso.
- Espectáculos, sólo en planta baja.
- Salas de reunión, en planta baja y semisótano.
- Centros integrados.
- Protección ciudadana.
- Servicios urbanos.
- Verde de protección.
- Jardín.
- Parque urbano.
- Parque ferial.
- Garaje y aparcamiento.

Son usos prohibidos todos los demás usos pormenorizados establecidos en las Normas.

Vega de San Mateo, a Noviembre de 2.006

El Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MATEO
(ADAPTACIÓN BÁSICA AL D.L.1/2.000, DE 8 DE MAYO)**

CAMBIOS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO DEL CASCO DE SAN MATEO

ACLARACIONES AL DOCUMENTO DE CORRECCIÓN DE ERRORES,
SEGÚN ACUERDO DE LA C.O.T.M.A.C.DE FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2.008.

**ASUNTO: ACLARACIONES AL DOCUMENTO DE
CORRECCIÓN DE ERRORES RELATIVA A LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN MATEO
(Adaptación básica al D.L. 1/2000, de 8 de mayo).**

1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

El presente documento se redacta con objeto de **introducir aclaraciones** de determinados aspectos del documento de *CORRECCIÓN DE ERRORES, según acuerdo de la COTMAC de fecha 4 de agosto de 2.006*, relativo a la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2** del Plan General de Ordenación de Vega de San Mateo (Adaptación Básica al D.L. 1/2000, de 8 de mayo). Estas aclaraciones se incorporarán al referido documento de Modificación Puntual, que actualmente se encuentra dentro de su última fase de tramitación (aprobación definitiva) por parte de la COTMAC, a quién el Ayuntamiento de Vega de San Mateo remitió expediente completo el pasado 8 de junio de 2007, tras la pertinente fase de aprobación inicial e información pública.

La aclaración a las que se refiere este documento que ahora se redacta, tienen su origen en el hecho de que durante la fase de tramitación del documento referido, ha entrado en vigor la **Disposición Adicional 1ª** de la Ley 1/2.006, de 7 de febrero, que modificaba la Disposición Transitoria 2ª del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, y de los Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC). La entrada en vigor de citada Disposición Adicional 1ª implica que todos aquellos municipios que, como en nuestro caso, con posterioridad al 15 de mayo de 2007 no tengan su planeamiento municipal plenamente adaptado al Texto Refundido no podrán, entre otras cosas, tramitar planeamiento de desarrollo ni modificaciones del planeamiento general, siendo incluso considerada nula de pleno derecho la aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico, debidamente aprobada por el órgano competente.

Como excepción a estas determinaciones de la Ley 1/2006, el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTENC, se permite la revisiones parciales y modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento vigentes, siempre que tales revisiones y modificaciones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.

Toda vez que el planeamiento municipal de Vega de San Mateo no se encuentra plenamente adaptado al Texto Refundido, y dado que llegada la fecha de 15 de mayo de 2007 el documento de *CORRECCIÓN DE ERRORES* se encontraba en tramitación para su aprobación definitiva por parte de la COTMAC, superada tanto la fase de aprobación por parte del Ayuntamiento (Pleno de

fecha 11 de abril de 2007), como la correspondiente información pública (BOP 53, de 23 de Abril de 2007; BOC 89, de 4 de mayo de 2007), para que esa tramitación pueda ahora seguir su curso es necesario que quede acreditado el interés público de la propuesta, su conveniencia y oportunidad, y la no alteración sustancial del modelo territorial vigente. Todo ello con objeto de cumplir con lo establecido en la citada Disposición Transitoria Segunda, apartado 6, del Texto Refundido (TRLOTENC).

Habiendo tenido conocimiento verbal este Ayuntamiento, a través de reunión mantenida con los Servicios Técnico y Jurídico de la Consejería de Política Territorial con motivo del interés mostrado por este Ayuntamiento en la tramitación que se está siguiendo del expediente relativo al documento referido de *CORRECCIÓN DE ERRORES*, a partir de los antecedentes expuestos se considera oportuno la redacción del presente documento, a los efectos de su remisión a la COTMAC de cara a acreditar el interés público de la propuesta, su conveniencia y oportunidad, y la no alteración sustancial del modelo territorial vigente.

2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL APARTADO 6 DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA DEL TRLOTENC.

2.1. RESPECTO A LA NO ALTERACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

Dada la escasa entidad de la actuación que se propone (afecta sólo a una manzana del suelo urbano consolidado del casco de San Mateo), la modificación propuesta, por escala y por la propia naturaleza de la materia tratada (cambio en una parte de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de esa manzana), no se altera en absoluto el modelo territorial del Plan General vigente. La propuesta no afecta a ningún elemento la ordenación estructurante, ni tampoco a sistemas generales, espacios libres público o privados, dotaciones ni equipamientos.

La propuesta se limita físicamente al ámbito de una única manzana dentro de suelo urbano consolidado, sin que tenga por objeto reclasificación alguna de suelo.

Por tanto, resulta evidente que la modificación no afecta en ninguna medida al modelo propuesto en el planeamiento municipal vigente.

2.2. RESPECTO A LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El documento relativo a la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2**, traía causa en los dos convenios suscritos entre el Il. Ayuntamiento de Vega de San Mateo y la Propiedad con fechas 6 de febrero de 2004 y 17 de septiembre de 2004 respectivamente, en los que se reordenan los parámetros edificatorios correspondientes a la edificabilidad y al número de plantas de una parte de la parcela, que pasa de dos plantas sobre rasante de calle (correspondiente a lo que en el planeamiento

municipal vigente se denomina “Ordenanza A2”) a tres plantas sobre rasante (denominada “Ordenanza A1”), mientras que en la otra parte, también con “Ordenanza A2”, se autoriza la ocupación del espacio bajo cubierta para su uso como buhardillas, incorporadas a las viviendas de las plantas bajo ese nivel y sin que por tanto en ningún caso suponga aumento del número de viviendas. Con estos cambios que se proponen en los Convenios Urbanísticos, en ningún caso se plantean alturas superiores a las existentes en el ámbito zonal al que pertenece la manzana.

Con el documento de *CORRECCIÓN DE ERRORES, según acuerdo de la COTMAC de fecha 4 de agosto de 2.006*, relativo a esa Modificación Puntual nº 2, parte de los cambios inicialmente propuestos en las ordenanzas para una parte de la manzana afectada, se extienden después al resto de la manzana que no estaba sujeta a Convenio, para subsanar la posible reserva de dispensa, único reparo que en su momento señaló la COTMAC de 4 de agosto de 2.006.

Los Convenios suscritos, además de conllevar la necesaria participación de la comunidad en las plusvalías generadas mediante la correspondiente monetarización en forma de Patrimonio Público de Suelo, también viene a resolver lo que, aparentemente, parece reserva de dispensa anteriormente existente. Y es que la manzana afectada por los Convenios Urbanísticos suscritos tiene en el Plan General vigente (Adaptación Básica al TRLOTENC) “Ordenanza A2”, mientras que el resto de las manzanas del casco urbano de San Mateo que se encuentran en iguales condiciones urbanísticas que ella tienen “Ordenanza A1”. En el Plan General no se justifica esa diferencia de aprovechamiento entre manzanas, más que en un criterio paisajístico por el hecho de que es la manzana de cabecera lindante con la carretera general, sin entrar en otro tipo de justificación ni de compensación de derechos. La circunstancia de que la anterior propiedad no alegase en su momento no significa que el derecho objetivo no subsista, y ello fue una de las motivaciones que llevó a determinar a Ayuntamiento la idoneidad de suscribir los referidos Convenios Urbanísticos.

Tanto es así, que en el documento de Aprobación Inicial del Plan General, Adaptación Plena al TRLOTENC y a la Ley 19/2003, cuya propuesta de Memoria Ambiental ha sido remitida a la COTMAC por parte del Ayuntamiento para su posible aprobación, reconoce esta anomalía y la asume de oficio en su contenido, incorporando los mismos cambios que ya se recogen en los Convenios Urbanísticos citados.

Esta circunstancia da lugar a dos consideraciones que, si bien en modo estricto no forman parte de texto legal, sí son pertinentes en lo que atañe a dilucidar la oportunidad y la conveniencia de la aprobación definitiva de la modificación puntual en cuestión: la primera viene a ser que, si la necesidad de la suspensión de tramitación del planeamiento prevista en la Disposición Transitoria 2ª del TRLOTENC en tanto el Ayuntamiento no se adapte a su contenido, en este caso es clara la voluntad del municipio de Vega de San Mateo de llevar a cabo dicho proceso, por cuanto lo incorpora ya en el planeamiento que viene tramitando ante la COTMAC. Y, por otra parte, que lo que hoy se plantea como Modificación Puntual del Plan General queda, de cualquier manera, subsumido en el nuevo documento de Adaptación Plena.

Por ello, se entiende justificada la oportunidad y la conveniencia de viabilizar una gestión municipal iniciada mediante un Convenio y cumplir los compromisos adquiridos por ambas partes ultimando la aprobación definitiva de una modificación puntual cuyo inicio se planteó en tiempo y forma y cuyo objetivo viene avalado por lo dicho anteriormente y por el hecho de que el nuevo planeamiento municipal así lo estima.

2.3. RESPECTO AL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Al objeto de evaluar el interés público que comporta la actuación propuesta, se ha de insistir en los párrafos últimos del punto anterior, en el sentido de que de ellos se desprenden los siguientes hechos:

- Por una parte, que se ha enunciado la intención de la Corporación Municipal de asumir en el documento de la Adaptación Plena el contenido que ahora se pretende modificar, subsanando el tratamiento diferencial negativo que, sin justificación urbanística debidamente fundada, se dio a la manzana en cuestión en el Plan General hoy vigente.
- Por otra, es evidente que si esta modificación puntual llega a buen término, la Propiedad del suelo habrá de llevar a cabo las actuaciones que como contraprestación ha pactado en el Convenio, cosa que no pasaría si la actuación se dirimiera al nuevo Plan General. De ahí que, si se aprueba definitivamente la modificación en los términos planteados, el Ayuntamiento adquiera un suelo rústico de 477 m² (superficie que es casi cuatro veces superior al que en derecho le correspondería por el aumento de la capacidad residencial previsto, que es de 120 m²) y la contraprestación como necesaria participación de la comunidad en las plusvalías generadas mediante la correspondiente monetarización a favor del Patrimonio Público de Suelo, lo que, a todas luces es claramente favorable para el interés público. Todo ello además, sin perder de vista nunca la escala tan mínima que esta Modificación Puntual supone en el contexto del modelo territorial.

3. CON RESPECTO A LOS ESPACIOS LIBRES OBTENIDOS

Aprovechando la oportunidad que supone la redacción del presente documento para atender a la justificación del cumplimiento del Apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTENC, el Ayuntamiento de Vega de San Mateo quiere igualmente adecuar mejor la actuación que se propone a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en especial en lo que refiere a la delimitación del Espacio Espacio Libre que se obtiene con esta actuación.

A estos efectos, se introduce un cambio en uno de los planos que incorporaba el documento de *CORRECCIÓN DE ERRORES*, según acuerdo de la *COTMAC* de fecha 4 de agosto de 2.006. El cambio consiste en proponer ahora que los 477 m² de nuevos de Espacios Libres que se

generan, queden vinculados al Suelo Rústico de Protección que bordea al Asentamiento Rural de La Bodeguilla, en vez de incorporarlos a dicho Asentamiento como venía hasta ahora.

Este cambio también es sugerido en el trascurso de las ya comentadas reuniones mantenidas con los Servicios Técnico y Jurídico de la Consejería de Política Territorial, fruto del interés mostrado por este Ayuntamiento en la tramitación que se estaba siguiendo del expediente. Y es que con este cambio se consigue, además de responder mejor a los criterios urbanísticos que fundamentan la propuesta, mejorar aún más incluso la adecuación de la misma a lo dispuesto en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Primera del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Esa Disposición viene a establecer que no será necesario que un determinado instrumento de planeamiento municipal se encuentre plenamente adaptado al TRLOTENC, para proponer incrementos de superficie de Espacios Libres que se produzcan sobre suelo urbano ya clasificado, o cuando no se modifique con ello la clasificación o categorización del suelo rústico.

A pesar de no ser esta una condición impuesta nunca por la COTMAC en toda la tramitación de este expediente, toda vez que con ella no se afecta a cambios significativos en la propuesta ni supone afección de derechos de terceros, a juicio de este Ayuntamiento se entiende que la sugerencia planteada en el trascurso de las citadas reuniones con los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Consejería de Política Territorial merece ser tenida en consideración e incorporada ahora aprovechando el presente documento.

Fdo: José Juan Suárez Gutiérrez
(arquitecto)