



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014 **MODIFICACIÓN MENOR Nº 2**

NUEVO USO DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALLE CORINO MELIÁN SOTO
AJUSTE DE USO DOTACIONAL PARA VELATORIO EN EL NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ
AUMENTO DE OCUPACIÓN EN CANCHAS DEPORTIVAS ANEJAS A CENTROS EDUCATIVOS

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN ■ MEMORIA JUSTIFICATIVA
DO_MJO

MAYO DE 2018



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN 2014

MODIFICACIÓN MENOR Nº 2

**NUEVO USO DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALLE CORINO MELIÁN SOTO
AJUSTE DE USO DOTACIONAL PARA VELATORIO EN EL NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ
AUMENTO DE OCUPACIÓN EN CANCHAS DEPORTIVAS ANEJAS A CENTROS EDUCATIVOS**

Borrador de plan

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA
CATALINA GARCÍA TRUJILLO

arquitecto director
arquitecta



Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

Exp. 1617
Mayo de 2018

C/ del Perdón, 89.
38006 S/C de Tenerife.

**MODIFICACIÓN MENOR ORDINARIA Nº 2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014****CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO****DOCUMENTO DE ORDENACIÓN ■ MEMORIA JUSTIFICATIVA
(Borrador de Plan)
(DO_MJO)****1.- OBJETO DEL DOCUMENTO****1.1.- Antecedentes y objetivos de este documento**

El 6 de noviembre de 2014 se publicaba en el Boletín Oficial de Canarias la resolución por la que se hacía público el Acuerdo de 30 de junio de 2014 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias que acordaba la aprobación definitiva y de forma parcial del Plan General de Ordenación de Tegueste (en adelante, *PGO de Tegueste 2014*).

Posteriormente, el 3 de diciembre del mismo año se publicaba en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife un anuncio por el cual se publicaba íntegramente el articulado de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural y Pormenorizada así como el Fichero de Ámbitos y Sectores del *PGO de Tegueste 2014*. Con ello, el citado documento adquirió plena vigencia administrativa culminado un procedimiento iniciado en 2006 con el acuerdo municipal por el que se sometió a exposición pública el Avance de Planeamiento correspondiente.

El *PGO de Tegueste 2014* ha cumplido el mandato de plena adaptación legal establecido a las vigentes leyes urbanísticas aplicables en la Comunidad Autónoma Canaria, tanto por la Disposición Transitoria Segunda del *Decreto 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* (publicada en el BOC nº 61, 15 de mayo de 2000) (en adelante, *TrLOTENC*) y por la Disposición Transitoria Tercera de la *Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias* (publicada en el BOC nº 73, 15 de abril de 2003) (en adelante, *Directrices*).

Desde entonces, han aparecido nuevas necesidades públicas que justifican el inicio del procedimiento de tramitación de una modificación puntual de planeamiento. Específicamente, se trata de ajustar el plan vigente para lograr ejecutar las siguientes cuestiones:

ALTERACIÓN A**Nueva superficie para uso de aparcamiento público en calle Corino Melián****ALTERACIÓN B****Ampliación de uso dotacional para velatorio en el núcleo de Pedro Álvarez****ALTERACIÓN C****Aumento de ocupación en canchas deportivas anejas a dotaciones**



Para lograr esos objetivos, el Ayuntamiento de Tegueste ha decidido encomendar a la consultora especializada García Barba Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura SrL. la redacción del documento técnico para la realización de ese expediente técnico que servirá de base a la tramitación subsiguiente. La adjudicación del contrato correspondiente se ha producido mediante Decreto nº 777 de fecha 07 de Septiembre de 2016.

1.2.- Motivo de las alteraciones urbanísticas propuestas

El objeto del presente documento consiste en la modificación puntual de varios aspectos concretos de la ordenación pormenorizada vigente que afecta a determinadas piezas de suelo en los núcleos urbanos de Tegueste Casco, Pedro Álvarez y con carácter general a las dotaciones educativas y deportivas del conjunto del municipio. Estos ajustes se refieren específicamente a lo siguiente:

Alteración A

Nuevo uso de aparcamiento público en calle Corino Melián

Se ha detectado un déficit de aparcamiento como consecuencia de la ampliación de la zona comercial abierta de Tegueste, que se ha producido en los últimos años siguiendo el eje de la carretera TF-13 hacia el Norte.

Se trata de modificar un aspecto de la ordenación pormenorizada vigente establecida por el *PGO de Tegueste 2014*. Esto se refiere concretamente al cambio del uso principal de una pieza de suelo situada en el núcleo del casco de Tegueste, que actualmente es el Residencial al de Aparcamiento.

El Ayuntamiento ha considerado las distintas posibilidades para la adquisición y localización de las superficies necesarias para cubrir esta necesidad tras la ejecución del correspondiente proyecto de ejecución de las obras precisas. Para ello, se pretende previamente la modificación de la ordenación prevista en el planeamiento vigente.

De acuerdo al artículo 59 del *Decreto Autonómico 55/2006 de 9 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias* (en adelante, *Reglamento de Procedimientos*), se trata de una **MODIFICACIÓN ORDINARIA** del instrumento de ordenación vigente.

Alteración B

Ajuste de uso dotacional para velatorio en el núcleo de Pedro Álvarez

Consistirá en el añadido de una nueva dotación destinada a ofrecer un servicio público de velatorio inexistente en este barrio del municipio. Para ello, se pretende ampliar una parcela dotacional ya existente en el núcleo de Pedro Álvarez..

Con ello, se cubrirá una necesidad de los vecinos que hoy tienen que desplazarse a otra parte del municipio para realizar las actividades relacionadas con el sepelio de sus familiares residentes.



Se trata de modificar un aspecto de la ordenación pormenorizada vigente establecida por el *PGO de Teguete 2014*. Esto se refiere concretamente al cambio de calificación de una pieza de suelo de espacio libre a dotacional. El Ayuntamiento ha considerado las distintas posibilidades para la adquisición y localización de las superficies necesarias para cubrir esta necesidad tras la ejecución del correspondiente proyecto de ejecución de las obras precisas. Para ello, se pretende previamente la modificación de la ordenación prevista en el planeamiento vigente.

De acuerdo al artículo 59 del *Reglamento de Procedimientos*), se trata de una **MODIFICACIÓN CUALIFICADA** del instrumento de ordenación vigente al cumplirse el requisito que se establece en el punto 1.a de dicho artículo.

Alteración C

Aumento de ocupación en canchas deportivas anejas a dotaciones

Se trata de permitir una mayor ocupación edificatoria de las parcelas destinadas a uso dotacional educativo y deportivo para poder proceder a la cubrición de las canchas al aire libre existentes en las mismas

Ello es debido a que se ha pensado que la generación de cubiertas en las superficies actuales destinadas a la práctica deportiva estimulará el uso previsto mejorando la experiencia y confort de sus usuarios. Por ello, el Ayuntamiento de Teguete ha considerado esa mejora una buena opción para ampliar la usabilidad de esos espacios públicos. Y, debido a ello se pretende la alteración de la ocupación de parcelas dotacionales que hoy asigna por el planeamiento vigente.

De acuerdo al artículo 59 del *Reglamento de Procedimientos*, se trata de una **MODIFICACIÓN ORDINARIA** del instrumento de ordenación vigente

1.3.- Justificación de la conveniencia y oportunidad

El conjunto de reformas de la ordenación urbanística se plantean como mejoras de las necesidades colectivas de los habitantes de algunos núcleos urbanos de Teguete. Especialmente, en su casco más antiguo y en el de Pedro Álvarez. Dichas alteraciones se justifican de acuerdo a las siguientes argumentaciones:

Justificación de la Alteración A

Nuevo uso de aparcamiento público en calle Corino Melián

El ajuste que se plantea surge de una necesidad colectiva específica, la mejora de las condiciones de aparcamiento para usuarios del espacio comercial abierto central del municipio, por lo cual se considera que es claramente conveniente.

Teniendo en cuenta que se está empezando a entorpecer el funcionamiento previsto del viario público en una zona esencial para el desarrollo económico del municipio. Y también que las consecuencias del aumento de la demanda de aparcamiento afectan al espacio público colectivo se hace preciso intervenir para no empeorar las condiciones de uso común de esos recintos.

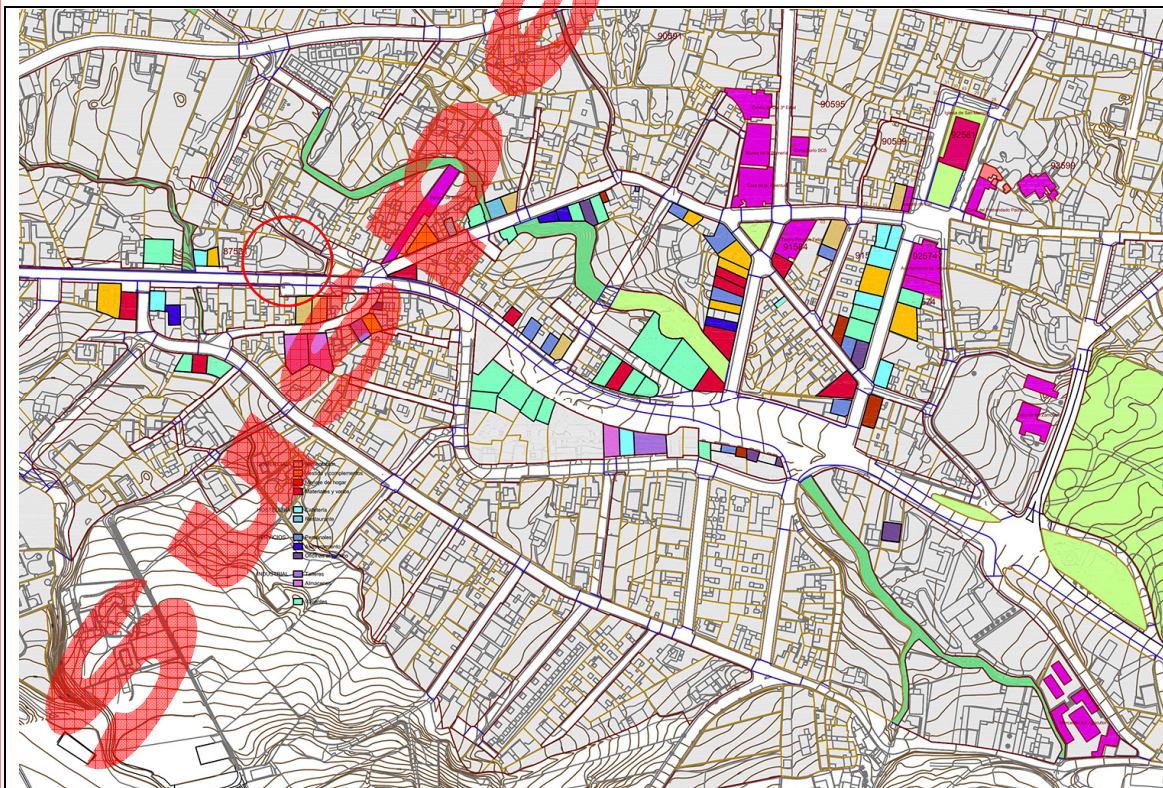


En el ámbito de la carretera general TF-13 han aparecido en los últimos años, nuevos usos comerciales a lo largo de su recorrido que generan una demanda superior de aparcamiento. Dichos usos han ido acumulándose a lo largo de la carretera TF-13 hacia el Oeste del área comercial abierta inicial situada alrededor de las calles de Prebendado Pacheco y del Carmen. Como se desprende del plano de usos comerciales y dotacionales situado en ese ámbito del casco de Tegueste.

Esa nueva demanda de aparcamiento inducida que complementa la generada por los usos y servicios dotacionales también localizados allí, va a incrementarse de manera considerable en los próximos años, ante la aparición de numerosas promociones de edificación que cuenta con locales comerciales, hoy desocupados.

Ello es debido a que la actividad comercial existente en el núcleo del casco de Tegueste se ha ido desplegando espontáneamente hacia el norte, primero ocupando la calle del Carmen y luego extendiéndose a lo largo de ambos márgenes de la carretera TF-13 posteriormente.

Esta circunstancia está generando ya un intenso tráfico de usuarios a diversas horas del día lo que significa una ocupación indiscriminada de los espacios viarios existentes para aparcamiento. Ese movimiento está produciendo situaciones de ocupación indebida de la vía pública y escasez de aparcamiento en superficie en el entorno próximo no previstas. En consecuencia, se hace preciso añadir una mayor oferta de plazas de aparcamiento que encauce funcionalmente esa necesidad, evite atascos y contribuya a preservar la calidad urbana de la zona.

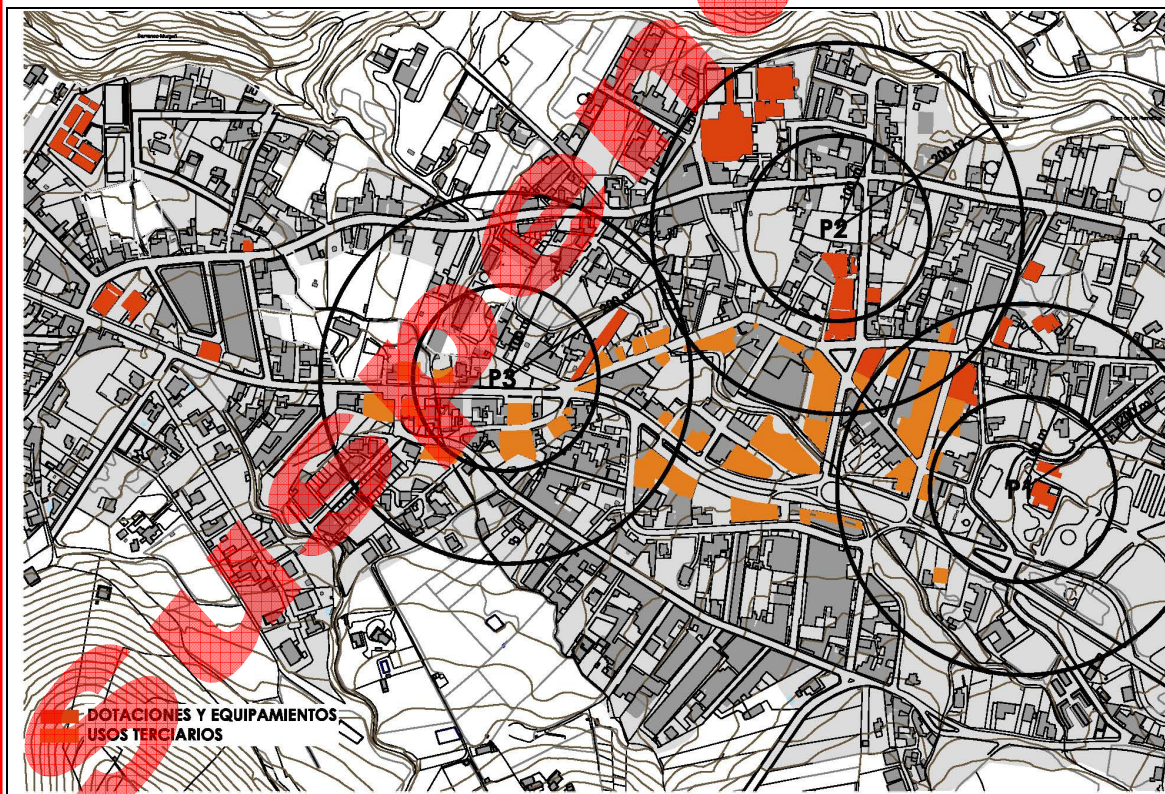


Casco de Tegueste. Situación de la oferta comercial actuales y locales disponibles vacantes



Por ello, se ha pensado en la implantación de una tercera localización de aparcamiento específica que complemente tanto a la que actualmente está operativa en el entorno de la casa de Los Zamoranos, como a la segunda situada en la calle del Carmen para la que se tramita otra modificación puntual de la ordenación urbanística vigente. Siempre desde la consideración de que con ello se contribuirá a la mejora del servicio y utilización del espacio público en beneficio del interés común de la mayoría de los habitantes del ámbito y del conjunto del municipio.

Para ello, el Ayuntamiento ha estudiado la adquisición de una parcela para su dedicación posterior como espacio de aparcamiento tras la ejecución del correspondiente proyecto de ejecución de las obras precisas. Y, en consecuencia, se pretende la modificación del uso principal asignado por el planeamiento vigente.



Áreas de influencia de las superficies de aparcamiento existentes y previstas

Justificación de la Alteración B

Ajuste de uso dotacional para velatorio en el núcleo de Pedro Álvarez

El ajuste que se plantea surge de una necesidad colectiva específica, consistente en la mejora de los servicios funerarios los vecinos que hoy tienen que desplazarse a otra parte del municipio para realizar las actividades relacionadas con el sepelio de sus familiares residentes.

La oportunidad y conveniencia actual se plantea en cuanto que es una necesidad sentida por los residentes en Pedro Álvarez que no ha podido ser cubierta hasta la fecha.



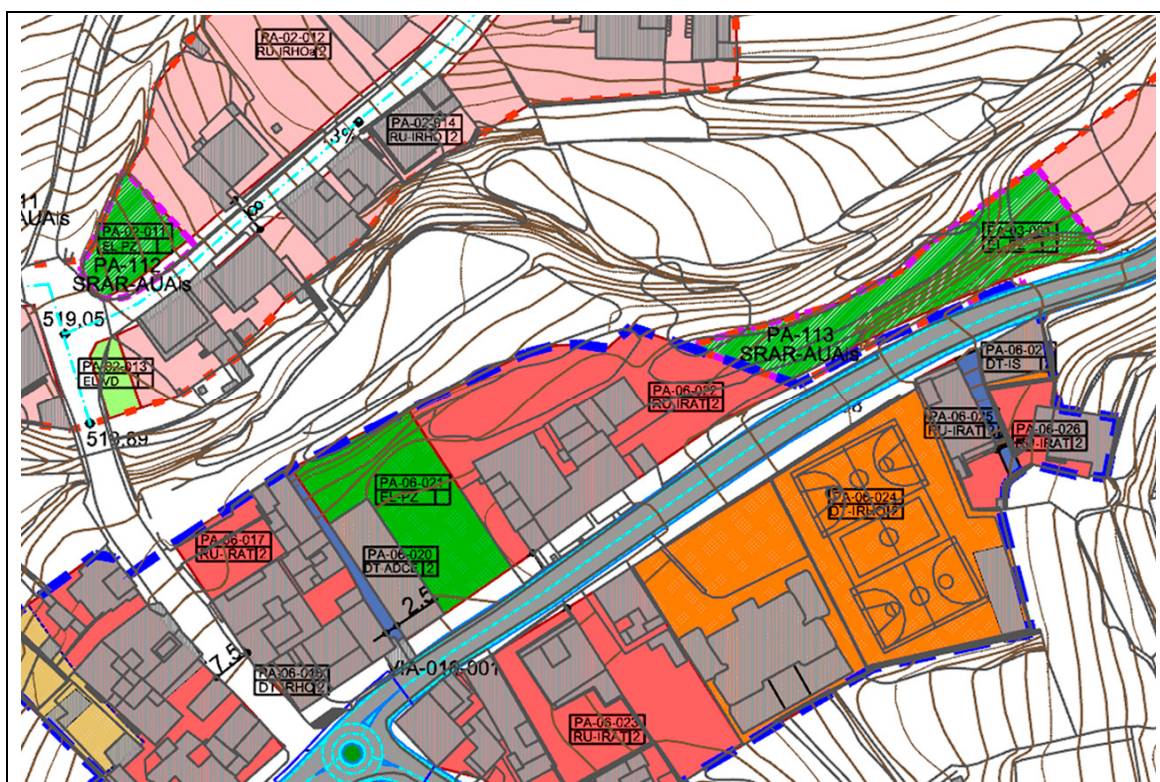
Hay que resaltar que esta modificación se realiza para mejorar las condiciones generales de los usuarios y residentes en esta área urbana del municipio, en relación a los servicios dotacionales disponibles. Para ello, se pretende cubrir una demanda no satisfecha hasta el momento.

Sin embargo, la modificación será cualificada en lo que respecta a la alteración B al afectar a un espacio libre de acuerdo a lo que expresa el artículo 59 del *Reglamento de Procedimientos* que establece en su epígrafe 1 que

1. Son supuestos de modificación cualificada, los siguientes:

a) Las que afecten a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el instrumento de ordenación cuya alteración se pretenda. Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afección cuando se alteren la forma, superficie o localización de las superficies existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existirá afección cuando se pretenda alterar su régimen de uso y dominio público.

Al afectar a una zona verde se produce la situación para que esta alteración sea considerada como modificación cualificada.



Localización del ámbito en el que se inscribe la alteración en el núcleo de Pedro Álvarez

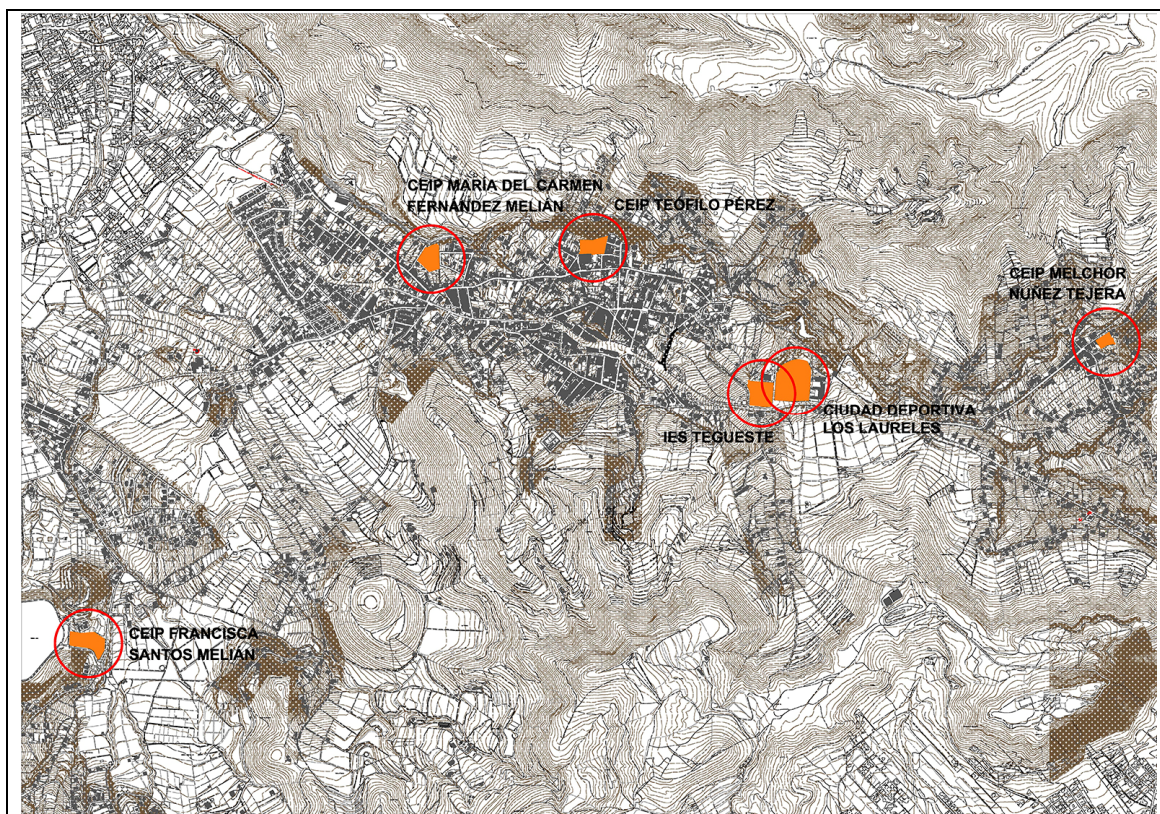


Justificación de la Alteración C

Aumento de ocupación en canchas deportivas anejas a dotaciones

El ajuste que se plantea surge de una necesidad colectiva específica, tendente a la mejora de los espacios destinados a dotaciones escolares y deportivas.

Las oportunidad y conveniencia actual se plantea en cuanto que existe disponibilidad presupuestaria para acometer estas mejoras empezando por algunos casos específicos. Hay que resaltar que esta modificación se realiza para mejorar las condiciones de los usuarios de esta área urbana en relación al uso de las superficies de canchas deportivas existentes en distintos espacios dotacionales.



Parcelas dotacionales escolares y deportivas definidas por el PGO de Teguste en la tipología IRHO

1.4.- Procedimiento de tramitación establecido

Al tener el conjunto de reformas que este documento propone el carácter de alteraciones menores del estatuto jurídico existente, se considera que tienen la consideración de Modificación Puntual Ordinaria y Cualificada (como más adelante se justificará) y su tramitación responde a lo que se expresa a continuación.

De acuerdo a lo prescrito en el artículo 55 del *Reglamento de Procedimientos*, la administración a la que proceder a realizar la presente alteración serán aquella que ha sido competente para la formulación del instrumento de planeamiento que se modifica. Es decir, el propio Ayuntamiento de Teguste.



Considerando lo expuesto en el artículo 54 del mismo *Reglamento de Procedimientos*, la modificación se hará de acuerdo al mismo procedimiento que sirvió para la formulación del instrumento que se altera. Teniendo en cuenta que lo que se modifica es el vigente *PGO de Tegueste 2014* es de aplicación también lo previsto en su artículo 78 y siguientes.

Por otra parte, de acuerdo al artículo 6.2 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 296 de 11 de diciembre) (en adelante, LEA)* y teniendo en cuenta que se trata de reconfigurar el uso y los aprovechamientos en ámbitos de reducida extensión y las autorizaciones futuras no requerirá una evaluación ambiental específica, el procedimiento aplicable es el que corresponde a una **Evaluación Ambiental Estratégica SIMPLIFICADA**.

Por tanto y teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 29 y siguientes de la *LEA*, el procedimiento de tramitación se adaptará a los siguientes pasos o fases administrativas:

1. - Presentación de solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ante el órgano sustantivo acompañada del borrador del plan y del documento ambiental estratégico.
- 2.- Tras las comprobaciones pertinentes el órgano sustantivo remitirá la documentación presentada al órgano ambiental.
- 3.- Proceso de consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas con duración máxima de 45 días.
- 4.- Tras la consulta, el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de 4 meses. la resolución que se aplique puede determinar que es preciso someter la iniciativa a evaluación ambiental estratégica o que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

1.5.- Acreditación del instrumento que se altera

El documento urbanístico que se altera es el *PGO de Tegueste 2014* aprobado por Acuerdo de 30 de junio de 2014 de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias que acordaba la aprobación definitiva y de forma parcial del Plan General de Ordenación de Tegueste.

Ha adquirido vigencia legal al publicarse la resolución correspondiente de 29 de octubre de 2014 en el Boletín Oficial de Canarias número 216 de 6 de noviembre de 2014 y publicado el articulado de su normativa urbanística en el Boletín Oficial de la provincia de Santa Cruz de Tenerife, número 158 de 3 de diciembre (página 29249).



1.6.- Evaluación ambiental aplicable

Teniendo en cuenta que se dan todos los supuestos para la consideración del presente documento como Modificación Puntual Ordinaria de acuerdo al **Reglamento de Procedimientos**. Partiendo de la definición anterior, en lo que respecta a la procedencia o no de la Evaluación Ambiental Estratégica, según el mismo instrumento legal establece en su artículo 24 que

Artículo 24.- Evaluación ambiental de Planes.

1. Serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias.

2. El órgano ambiental podrá, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental a los planes, cuando, no teniendo efectos significativos en el medio ambiente, se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.

b) Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.

c) Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.

3. La decisión podrá adoptarse caso por caso, especificando tipos de planes o combinando ambos métodos. En todo caso, la decisión se hará pública en el Boletín Oficial de Canarias, con indicación de los motivos en que se fundamente.

En el caso de la alteración A lo que se pretende es un cambio de uso en una parcela concreta y que tiene un carácter absolutamente menor, de acuerdo a lo especificado en el artículo anterior, y teniendo en cuenta lo expresado respecto a la Ley de Evaluación Ambiental, se trata de una modificación menor. Por tanto, solo es necesaria la realización de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en este caso. Algo similar ocurre con la alteración C que supone exclusivamente un cambio normativo genérico.



2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.1.- Contenido de los ajustes que se plantean

Las alteraciones del *PGO de Teguste 2014* que se proponen se aplicarán exclusivamente a las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada:

Ordenación afectada A. Descripción

Consiste en el cambio de uso sobre una superficie de 1298 m² s, situada en una pieza de suelo concreta de suelo que se localiza en el casco urbano de Teguste. Corresponde al código de identificación TC-12-020. Como consecuencia de la alteración aparece una nueva pieza codificada como TC-12-051. Se propone que el tipo edificatorio de este nuevo recinto sea el de Edificación Adosada Cerrada (AD-CE) en dos plantas. Y, así mismo el uso principal será el de infraestructura en la categoría de aparcamiento.

También se modifica la alineación adaptándola al retranqueo obligatorio que se exige debido a la consideración como travesía urbana del tramo de la carretera TF-13 a su paso por el núcleo de Teguste.

Ordenación afectada B. Descripción

Se trata de cambiar la calificación actual del suelo de espacio libre a dotación en la pieza de suelo codificada como PA-06-021. Esta nueva superficie de 118 m²s se añade a la pieza PA-06-020 que tiene la calificación de dotacional. Y así mismo, la compensación de la merma del primero con el añadido de una superficie similar destinada a espacio libre segregada de la pieza colindante PA-06-022. esta nueva pieza tendrá el código PA-06-051. Se propone que el tipo edificatorio de la ampliación dotacional sea similar al existente nuevo recinto, esto es el de Edificación Adosada Cerrada (AD-CE) en dos plantas. Y, así mismo el uso principal propuesto es el comunitario sin concretar una categoría específica.

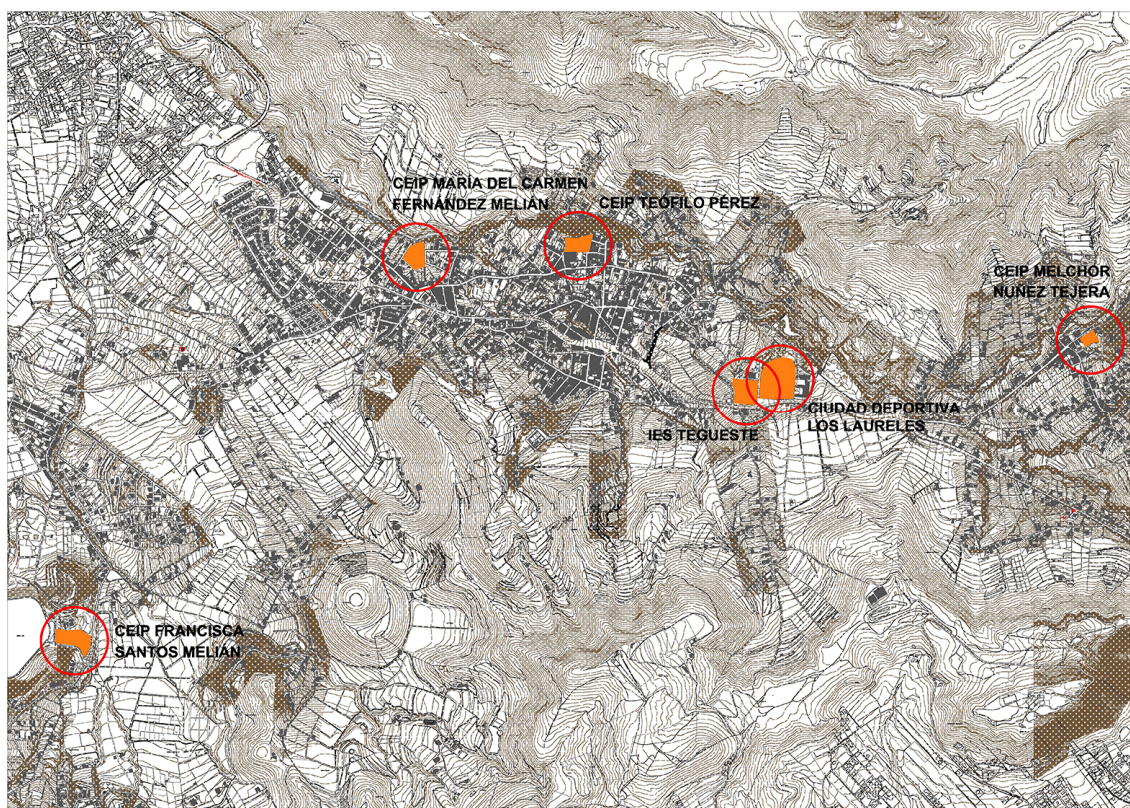


Ordenación afectada C. Descripción

Consiste en una nueva redacción de determinados artículos relativos a las condiciones de la tipología edificatoria Volumetría Irregular Horizontal (IR-HO) de las Normas de Ordenación Pormenorizada del vigente instrumento de planeamiento aplicable al municipio de Tegueste.

Tiene un carácter genérico e indiscriminado para permitir la actuación escalonada en el tiempo en los distintos inmuebles destinados a estos usos.

Se acompaña localización gráfica de dotaciones escolares a las cuales afecta esta alteración.



Localización de ámbitos docentes a los que se podrán aplicar las alteraciones normativas que se proponen



2.2.- Razones para realizar los cambios que se proponen

En lo que se refiere a la determinación afectada A se trata de mejorar así la calidad del espacio urbano en la zona concernida aumentando la capacidad del suelo clasificado para usos comerciales y de servicios mediante la disponibilidad de una mayor oferta de aparcamiento. En cualquier caso, se busca incrementar y mejorar las actuales condiciones urbanas en beneficio del interés común de los habitantes de esta zona del casco .

En el caso del cambio que se pretende de las determinaciones relacionadas con la alteración B la razón que se esgrime consiste en un aumento puntual de los servicios públicos actuales al servicio de los habitantes del núcleo de Pedro Álvarez añadiendo una nueva instalación colectiva.

La alteración C surge para mejorar la experiencia de los usuarios de las canchas y espacios deportivos existentes en el municipio permitiendo la cubrición de estos espacios tanto los existentes hoy al aire libre como aquellos que puedan crearse en el futuro.

En todos los casos, se busca incrementar y mejorar las actuales condiciones urbanísticas en beneficio del interés común de los habitantes del municipio de Tegueste.

2.3.- Modificación del estatuto existente

Ordenación afectada A. Modificaciones que se proponen

Las determinaciones y cuestiones concretas vigentes que se pretenden alterar, en referencia a la determinación A, afectan a puntos específicos de la documentación del instrumento urbanístico que constituye el vigente *PGO de Tegueste 2014*. Estas son las siguientes:

Documento 0402.- Normativa de Ordenación Pormenorizada

Se modifica un aspecto concreto de la regulación del tipo edificatorio de Edificación Adosada. En el artículo 02.03.16.- Condiciones de los usos (en Edificación Adosada Cerrada ADCE) se establece la siguiente nueva redacción:

Art. 02.03.16.- Condiciones de los usos

*El uso principal para la zona de edificación **Adosada Cerrada** es el **Residencial** y está permitido en las categorías de **Vivienda Unifamiliar, Colectiva y Albergue**.*

También se considera como uso principal el de aparcamiento público de acuerdo a lo que establece el artículo 01.03.10.- Usos de infraestructuras pero solo en las parcelas específicamente calificadas para ese uso.

*Los **usos compatibles** permitidos en esta zona son: el terciario (excepto comercios y centros comerciales mayores de 2500 m2), comunitario, recreativo, agrícola, infraestructuras (excepto de residuos), almacenes, talleres de artesanía, y turísticos (sólo los permitidos en el PTEO del Turismo para este municipio).*

*Son **prohibidos** los siguientes usos: Industria pesada, industria singular y talleres de reparación de vehículos.*

**Documento 0503.- Planos de Ordenación Pormenorizada**

En lo que se refiere a la alteración A, se ajusta el plano OP-01_02 de Ordenación Pormenorizada. Categorización y ámbitos de gestión (Tamarco, Gomero, Los Pobres), delimitando una nueva pieza de suelo dentro de la codificada como TC-12-020. Esta superficie se subdivide en dos piezas de suelo más pequeñas, añadiendo un nuevo recinto con código **TC-12_051**, destinado a uso Aparcamiento Público (PP) y tipo edificatorio AD_CE en 2 plantas.

También se modifica el plano OP-02_02 de Ordenación Pormenorizada. Zonificación (Tamarco, Gomero, Los Pobres) en el mismo sentido, añadiendo un nuevo rótulo en el ámbito que se añade y modifica con código **TC-12_051**, uso Aparcamiento Público (PP) y tipo edificatorio AD_CE en 2 plantas.

Documento 0600.- Organización de la ejecución pública del plan

Se añade un nuevo elemento denominado "Aparcamiento en superficie en calle Corino Melián" en el apartado con código DTpb-TC-502 a la tabla relativa al sistema local de dotaciones y equipamientos de nueva creación en Tegueste Casco que figura como anexo al documento.

Ordenación afectada B. Modificaciones que se proponen

Las determinaciones y cuestiones concretas vigentes que se pretenden alterar, en referencia a la determinación B, afectan a puntos específicos de la documentación del instrumento urbanístico que constituye el vigente **PGO de Tegueste 2014**. Estas son las siguientes:

Documento 0503.- Planos de Ordenación Pormenorizada

En el caso de la alteración B se ajustan los planos OP-01_04 y OP-02-04 de Ordenación Pormenorizada. Categorización y ámbitos de gestión (Pedro Álvarez, La Pacheca, Sagrado Corazón) y Ordenación Pormenorizada. Zonificación (Pedro Álvarez, La Pacheca, Sagrado Corazón) respectivamente. En ellos se ha ampliado la pieza de suelo dentro de la codificada como PA-06-020 y que extiende sus condiciones de ordenación a la superficie añadida y generando otra nueva pieza en ese ámbito que se modifica destinada a Espacio Libre (EL_PZ) y se codifica como **PA-06_051** restando superficie a la pieza PA-06-022

Documento 0600.- Organización de la ejecución pública del plan

Se añade un nuevo elemento denominado "Nuevo velatorio de Pedro Álvarez" en el apartado con código DTpb-PA-501 a la tabla relativa al sistema local de dotaciones y equipamientos de nueva creación en Pedro Álvarez que figura como anexo al documento.



Ordenación afectada C. Modificaciones que se proponen

En lo que respecta a la modificación C el ajuste afecta exclusivamente a aspectos normativos por lo que solo es necesario proceder a modificar el redactado del documento siguiente del *PGO de Teguste 2014*

Documento 0402.- Normativa de Ordenación Pormenorizada

A los efectos de la alteración que se propone se modifican varios aspectos concretos de la regulación del tipo edificatorio de Volumetría Irregular Horizontal del documento de Normativa de Ordenación Pormenorizada del *PGO de Teguste 2014*. En concreto, lo siguiente:

En el artículo 02.06.02.- Condiciones de los solares edificables (en Volumetría Irregular IR-HO) se establece la siguiente nueva redacción en su punto 2:

2.- Límites superficiales de los solares edificables

*En Volumetría Irregular Horizontal, ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **150 m2** ni superior a **900 m2.**, el frente de parcela no podrá ser menor a **9 mts.** y deberá poder ser posible inscribir también un círculo de **7 mts** de diámetro en la superficie disponible. En el subtipo e, el frente y círculo inscribible tendrá una dimensión mínima de **12 mts.***

*En el subtipo a la superficie mínima de los solares será de **500 m2** y el frente y círculo inscribible tendrá una dimensión mínima de **12 mts.***

En lo que se refiere a las parcelas con destino dotacional escolar y deportivo y específicamente a la correspondiente al Sistema General del Centro de Salud no existe limitación de superficie a los efectos de aplicación de esta normativa.

En el artículo 02.06.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas (en Volumetría Irregular IR-HO) se añade un nuevo párrafo en su punto 3:

3.- Aplicación máxima de la ocupación

La ocupación máxima se determinará computando únicamente las superficies definidas como edificables. A estos efectos, los espacios libres privados correspondientes a patios de manzana no podrán utilizarse para la determinación de este parámetro. Las parcelas dotacionales con destino escolar y deportivo podrán ampliar la ocupación por edificaciones hasta un 85% de la superficie de la parcela con destino exclusivo a la cubrición de las canchas deportivas asociadas. Esta especificidad se podrá reconocer con la codificación IR-HO d.

En el artículo 02.06.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación (en Volumetría Irregular IR-HO) se añade un nuevo punto 5 redactado como sigue:

5.- Regulación de la altura en parcelas dotacionales

Las parcelas dotacionales con destino escolar y deportivo podrán edificarse hasta una altura máxima sobre la rasante de 9 mts.

Se ajusta la tabla final de criterios normativos aplicables de las tipologías edificatorias en consecuencia con los cambios normativos anteriores.



2.4.- Carácter del presente documento

Para llegar a determinar el carácter de la alteración que se propone respecto al *PGO de Teguste 2014* se ha tomado en consideración lo establecido por el *Reglamento de Procedimientos* que especifica en su articulado las siguientes condiciones que habrán de cumplir este proceso de modificación del planeamiento vigente:

En concreto, sus Arts. 56 y 57 definen la asignación de las alteraciones urbanísticas que se propongan como revisión completa o parcial:

Artículo 56.- Revisión de los instrumentos de ordenación.

1. La revisión de los instrumentos de ordenación se podrá llevar a cabo por la concurrencia de alguno de los siguientes motivos:

- a) El cumplimiento de las condiciones o plazos de revisión previstos por el propio instrumento de ordenación.
- b) La modificación de la categoría del suelo urbanizable diferido sin previo agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable sectorizado cuando se realice antes de los plazos de revisión fijados en el propio Plan.
- c) Cuando se varíe el modelo territorial establecido.
- d) Cuando se afecte a los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística vigente.
- e) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales. No se considerará revisión el cambio de clasificación de suelos urbanizables sectorizados a suelos urbanos no consolidados y viceversa, siempre que mantengan las mismas superficies y localizaciones, sin alteración de su delimitación, ni la afectación de zonas verdes o espacios libres públicos, salvo que se pretenda su supresión, total o parcial, o su traslado a una localización distinta del área de actuación.
- f) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos, salvo pequeños ajustes no significativos y justificados de suelos urbanos clasificados.
- g) Cuando haya de adaptarse a las determinaciones establecidas por un instrumento de rango superior o por una norma legal o reglamentaria, y tal adaptación conlleve la necesaria reconsideración del modelo o de las determinaciones estructurales, sin perjuicio del resultado final de la revisión.

2. La revisión de los instrumentos de ordenación podrá ser parcial, en los supuestos previstos en el artículo siguiente.

Artículo 57.- Revisión parcial de los instrumentos de ordenación.

1. Procederá la revisión parcial cuando, concurriendo alguno de los supuestos consignados en el número 1 del artículo anterior, la alteración alcance sólo a una parte de la ordenación o áreas determinadas del municipio, y no implique por sí misma, ni sumada a revisiones parciales anteriores o simultáneas, una reconsideración del modelo territorial establecido, o la variación de una parte significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural.

2. La revisión parcial no requerirá la tramitación de Avance, salvo en los supuestos señalados en el artículo 28.4 de este reglamento.

Ya que lo que se pretende no está incluido en los supuestos descritos anteriormente, se entiende que lo que se pretende no puede considerarse legalmente como una revisión del instrumento vigente. Por tanto, hay que considerarlo como **Modificación** del instrumento urbanístico vigente, *PGO de Teguste 2014*.



Así mismo, la lectura de las condiciones legales que el mismo **Reglamento de Procedimientos** establece para las modificaciones indica hay que también hay considerar el artículo siguiente:

Artículo 58.- Modificación de los instrumentos de ordenación.

1. Toda variación del contenido de los instrumentos de ordenación que no sea susceptible de considerarse revisión, requerirá la tramitación de modificación.

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

a) Si el procedimiento se inicia antes de que haya transcurrido el plazo de un año, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación del instrumento de ordenación objeto de alteración, o de su última revisión, no podrá alterarse la clasificación del suelo, ni la calificación del suelo destinado a dotaciones. A tales efectos, no se considerarán las modificaciones y revisiones parciales que entren en vigor dentro del referido año si no afectan a la misma determinación que se pretende modificar. Tampoco se aplicará el límite señalado cuando el objeto de la modificación sea dar cumplimiento, y sólo para este fin, a ejecución de sentencia firme.

b) Una vez expirado el plazo fijado para la revisión de un instrumento de ordenación, no podrá iniciarse ningún procedimiento de modificación, salvo los motivados por ejecución de sentencia firme.

3. La modificación no requerirá, en ningún caso, de la fase de Avance.

Dado que el vigente **PGO de Teguste 2014** ha adquirido plena con la publicación del acuerdo de aprobación con fecha 6 de noviembre de 2014, ha transcurrido más de un año cumpliéndose así el apartado a del punto 2 del artículo anterior.

Así mismo, de acuerdo al punto 3 del mismo artículo no será precisa la redacción de avance y su consiguiente sometimiento a exposición pública.

Y para determinar su alcance final como modificación puntual es de aplicación también el artículo 59 del **Reglamento de Procedimientos** que dice que:

Artículo 59.- Modificaciones ordinarias y cualificadas de los instrumentos de ordenación.

1. Son supuestos de modificación cualificada, los siguientes:

a) Las que afecten a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el instrumento de ordenación cuya alteración se pretenda. Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afección cuando se alteren la forma, superficie o localización de las superficies existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existirá afección cuando se pretenda alterar su régimen de uso y dominio público.

b) Las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento. Siempre que conlleven un potencial aumento del número de habitantes o plazas alojativas, se incrementará el sistema general de espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional. Si el aumento de densidad resultase significativo, además, el aumento proporcionado de los sistemas locales y equipamientos que puedan ser procedentes para mantener, en todo caso, las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa y el planeamiento.

2. Las restantes modificaciones serán consideradas como no cualificadas u ordinarias.



Carácter de la ordenación afectada A

Dado que en el caso del nuevo uso de aparcamiento público en calle Corino Melián que se propone no se afecta a zonas verdes o espacios libres, ni se incrementa el volumen edificable previsto por el *PGO de Teguste 2014*, hay que considerar la alteración propuesta como **MODIFICACIÓN ORDINARIA**, de acuerdo a lo expresado en el punto 2 del artículo 59.

Carácter de la ordenación afectada B

Dado que en el caso de la ampliación de uso dotacional para velatorio en el núcleo de Pedro Álvarez que se propone si se afecta a zonas verdes o espacios libres, ni se incrementa el volumen edificable previsto por el *PGO de Teguste 2014*, hay que considerar la alteración propuesta como **MODIFICACIÓN CUALIFICADA**, de acuerdo a lo expresado en el artículo 59.

Carácter de la ordenación afectada C

Dado que en el caso del aumento de ocupación en canchas deportivas anejas a dotaciones que se propone no se afecta a zonas verdes o espacios libres, ni se incrementa el volumen edificable previsto por el *PGO de Teguste 2014*, hay que considerar la alteración propuesta como **MODIFICACIÓN ORDINARIA**, de acuerdo a lo expresado en el punto 2 del artículo 59.



3.- ALTERNATIVAS VALORADAS PARA LAS ALTERACIONES PROPUESTAS

3.1.- Relación de posibles alternativas a las alteraciones

De acuerdo a la legislación de evaluación ambiental estratégica, en la formulación y aprobación de cualquier plan o programa es preciso considerar varias alternativas posibles

Así, la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental establece en su artículo 20.1 que

*Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como **unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa.***

Por ello, a los efectos previstos para la realización de la evaluación ambiental se han definido 3 alternativas para cada determinación que se pretende alterar, en relación a una posible propuesta de ordenación en su Modificación Puntual. en cualquier caso se han previsto las siguientes posibilidades:

- Alternativa 0.- Mantenimiento de la ordenación actual
- Alternativa 1.- Ajuste de las determinaciones urbanísticas
- Alternativa 2.- Cambio de aprovechamiento en la ordenación

3.2.- Alternativas para la alteración A.

Para la consideración de la presente alteración A sobre las determinaciones del vigente *PGO de Teguste 2014* se han considerado las siguientes alternativas:

Alternativa 0 de la alteración A. Mantenimiento de la ordenación actual

Descripción

El recinto a modificar es una pieza de suelo que el planeamiento ha definido como el extremo de una manzana edificable residencial. Las parcelas edificable afectadas no están construidas en su totalidad y actualmente tienen previsto como uso principal el residencial en la categoría unifamiliar, siendo compatible sin limitación el colectivo.

La pieza de suelo conjunta afectada tiene dos fachadas, tanto a la carretera TF-13 como a la calle de Corino Mellan Soto con una longitud de 49 y 50 mts. respectivamente El *PGO de Teguste 2014* ha establecido ahí la ampliación de un tramo de la vía que se prolonga hacia un ámbito de suelo urbano no consolidado.

De acuerdo a esta alternativa se propone mantener la ordenación actual a pesar de que no hay previsión constatada para su desarrollo edificatorio para uso residencial.



Inconvenientes y ventajas

Al no haber actualmente expectativas edificatorias reales, el mantenimiento de la parcela en su situación actual como solar expectante incide en la imagen de abandono que tiene la carretera y la calle en ese tramo.

La ordenación urbanística existente tiene la ventaja de que coincide con los usos y tipos edificatorios predominantes y existentes en todo esta zona del núcleo de Tegueste

Alternativa 1 de la alteración A.- Ajuste básico de las determinaciones urbanísticas

Descripción

Esta alternativa plantea la habilitación de la superficie exclusivamente como aparcamiento al aire libre con ajardinado y generación de sombra arbolada. La distribución tentativa previa que se ha diseñado prevé un sistema de doble calle en bucle con punto de entrada y salida a la calle de Corino Melián y que aprovecha el viario que está previsto en el planeamiento. Permitiría generar una oferta de 50 plazas de aparcamiento dispuestos en batería.



Posible propuesta para la alternativa 1 de la alteración A. Planta Baja

Inconvenientes y ventajas

Tiene el inconveniente de que no se aprovecha la total capacidad edificatoria de la parcela que según lo calculado puede albergar al doble plazas y generar una actividad económica con el alquiler por tiempo.



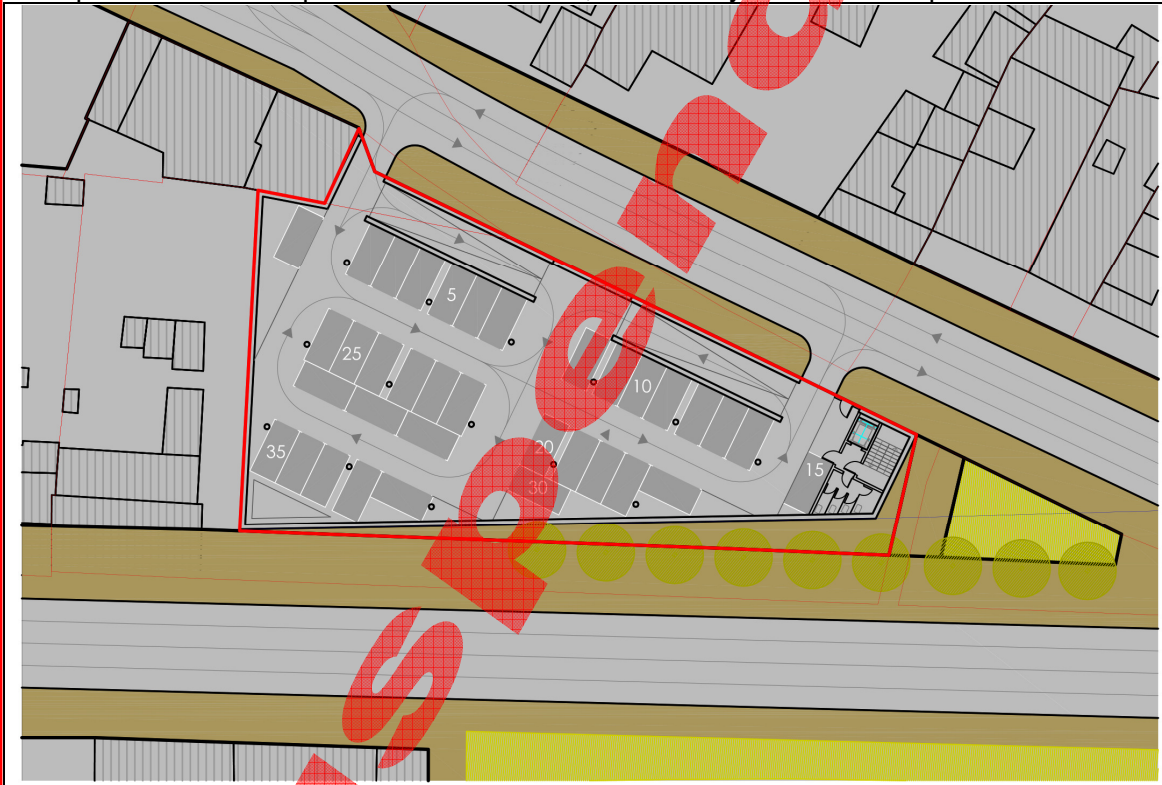
La no construcción de la edificabilidad residencial asignada por el planeamiento vigente tiene la ventaja de que no se añade carga de tráfico a una zona ya de por sí bastante colapsada por tráfico de usuarios.

Alternativa 2 de la alteración A.- Cambio de aprovechamiento en la ordenación

Descripción

Se trata de la construcción completa de la parcela edificable en dos plantas más sótano. Se ha estimado la posibilidad de generar un edificio con entrada por la calle del Corino Melián.

Permitiría generar una oferta de 105 plazas de aparcamiento dispuestos en batería en tres plantas con la disposición de escaleras, ascensor y servicios complementarios.



Posible propuesta para la alternativa 2 de la alteración A. Planta Baja

Inconvenientes y ventajas

Supondría una ocupación completa de la superficie disponible en dos plantas generando un volumen edificatorio importante.

Tiene la ventaja de que daría lugar a una oferta amplia de plazas de aparcamiento y por ello, podría cubrir las necesidades del contorno. Y, en consecuencia, aumentar los espacios peatonalizados del casco urbano de Tegeste



.3.3.- Alternativas para la alteración B

Para la consideración de la presente alteración B sobre las determinaciones del vigente *PGO de Teguste 2014* se han considerado las siguientes alternativas:

Alternativa 0 de la alteración B. Mantenimiento de la ordenación actual

Descripción

El recinto a modificar se sitúa principalmente en una pieza de suelo que el planeamiento ha definido como espacio libre. También afecta a una superficie colindante destinada a uso residencial. En esta alternativa se mantendría la situación existente.

Inconvenientes y ventajas

En la situación actual no es posible ampliar la dotación existente para las nuevas necesidades que surgen en el barrio de Pedro Álvarez. Como ventaja se puede considerar el mantenimiento ineditado de este tramo exterior del núcleo de Pedro Álvarez.

Alternativa 1 de la alteración B. Ajuste básico de las determinaciones urbanísticas

Descripción

Se trataría de cambiar la ordenación completa de la pieza de suelo afectada, redefiniendo su condición como dotación para que sea capaz de asumir la construcción del nuevo servicio que se propone como otros que puedan surgir en el futuro.

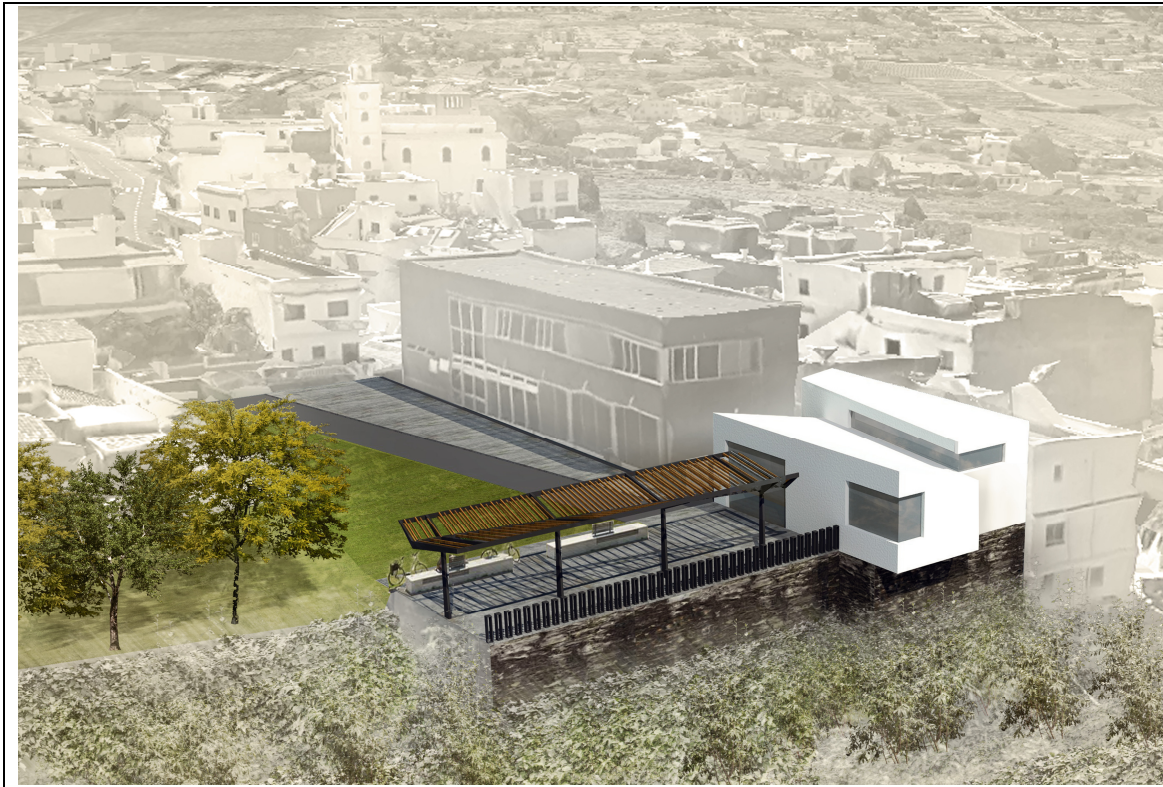
Inconvenientes y ventajas

Esta alternativa permitiría otras nuevas ampliaciones con destino dotacional usando la misma parcela actualmente calificada como espacio libre. Sin embargo, ello implicaría la afectación de una superficie de similar tamaño con destino a espacio libre y que se sitúe en las proximidades, como así exige el artículo 59 del *Reglamento de Procedimientos*

Alternativa 2 de la alteración B. Cambio de aprovechamiento en la ordenación

Descripción

En esta alternativa se pretende generar una nueva dotación con destino a velatorio del barrio de Pedro Álvarez ocupando exclusivamente la superficie que se ha estimado necesaria para ese servicio.



Posible propuesta para la alternativa 2 de la alteraciónB

Inconvenientes y ventajas

Si bien significará que no se podrán hacer nuevas ampliaciones hasta que se vuelva a alterar el planeamiento vigente, tiene como ventaja de que las nuevas afecciones solo se limitarán a las superficies necesarias para el nuevo servicio público que se necesita hoy.



3.4.- Alternativas para la alteración C

Para la consideración de la presente alteración C sobre las determinaciones del vigente *PGO de Teguste 2014* se han considerado las siguientes alternativas:

Alternativa 0 de la alteración C. Mantenimiento de la ordenación actual

Descripción

La alternativa 0 mantiene las condiciones normativas vigentes en el instrumento de ordenación, relativas a los usos dotacionales escolares y deportivos.

Inconvenientes y ventajas

Tiene la ventaja de conservar como no edificadas importantes superficies asignadas a los servicios escolares y deportivos que permanecerían al aire libre. No obstante, impide su uso en determinadas circunstancias de lluvia o exceso de sol, como ocurre actualmente.

Alternativa 1 de la alteración C.

Descripción

Significaría la ocupación y edificación completa de la totalidad de las parcelas dotacionales previstas por el planeamiento, al margen de su localización o tipo edificatorio asignado.

Inconvenientes y ventajas

Supondría una mayor flexibilidad de actuación en el futuro pero puede ocasionar impactos paisajísticos excesivos que generarían problemas visuales masivos.

Alternativa 2 de la alteración C.

Descripción

Dado que lo que se pretende afecta exclusivamente a las canchas deportivas existentes y futuras designadas por el plan vigente, la alternativa plantea limitar este cambio normativo solo a las parcelas dotacionales de carácter escolar y deportivo que el plan urbanístico municipal ha ordenado con la tipología de Volumetría Irregular Horizontal (IR-HO)

Inconvenientes y ventajas

De esta manera se cubriría la demanda sobrevenida y las necesidades futuras en instalaciones similares y se evita su extensión indiscriminada a todas las parcelas dotacionales.



3.5.- Alternativas elegidas para la modificación puntual que se propone

Alternativa elegida para la alteración A

La elección de la alternativa 2 para la solución de la demanda relativa a la alteración A, que se concreta finalmente como modificación puntual ordinaria, se ha realizado como consecuencia de la evaluación ambiental. Pretende establecer la posibilidad de la construcción completa de una pieza de suelo con destino a uso principal de aparcamiento en el núcleo de Tegueste.

La solución ha sido elegida para atender la demanda de aparcamiento sobrevenida y se ha realizado como consecuencia de la evaluación ambiental realizada. Corresponde a la alternativa 2 que permite la realización de un edificio completo destinado a garaje cubierto que permitirá ofertar 105 plazas más a los usuarios de los servicios de la zona. Y alternativamente, también el uso residencial.

Al establecerse el uso de aparcamiento como principal en cualquier caso, permite también el establecimiento provisional en superficie de una nueva oferta 50 de plazas de aparcamiento con carácter inmediato y provisional. Esto puede significar la urbanización superficial para aparcamiento así como la dotación de los servicios y remates que se considere de una primera sección, actuando sobre una superficie de 1.695 m².

Ello sin perjuicio, de que pueda ser conveniente más adelante la construcción de un edificio completo y doblar nuevamente el número de plazas disponibles.

Alternativa elegida para la alteración B

La elección de la alternativa 2 para la solución de la demanda relativa a la alteración B, que se concreta finalmente como modificación puntual cualificada, se ha realizado como consecuencia de la evaluación ambiental. Pretende establecer la posibilidad de la construcción de un nuevo servicio de velatorio en el barrio de Pedro Álvarez, ocupando para ello solo la superficie estrictamente necesaria.

La modificación puntual cualificada prevista podrá suponer el cambio de localización de una parte del espacio libre anteriormente previsto y su ocupación por el futuro edificio al servicio de los habitantes de Pedro Álvarez.

Alternativa elegida para la alteración C

La alternativa 2 es la que ha sido elegida finalmente porque permite la realización de las protecciones frente al sol y la lluvia que se pretenden en canchas deportivas, exclusivamente asociadas a centros docentes y los espacios deportivos con la tipología de Volumetría Irregular Horizontal (IR-HO) asignados por el instrumento urbanístico vigente a nivel municipal.

Con este ajuste se permitirá solucionar la demanda sobrevenida mediante su encaje como modificación puntual ordinaria del planeamiento vigente.



4.- CUMPLIMIENTO LEGAL Y DE DETERMINACIONES APLICABLES

4.1.- Legislación urbanística aplicable

Teniendo en cuenta el carácter de Modificación Ordinaria de lo que se propone, se considera que las determinaciones de aplicación y a las cuales debe de adaptarse lo que se pretende modificar comprenden lo expresado en los siguientes documentos legales:

- *Decreto Autonómico 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 (TrLOTENC)**.*
- *Ley Autonómica 19/2003 de 14 de abril por la que se aprueban las **Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias** (en adelante, **Directrices**)*
- *Decreto Autonómico 183/2004 de 21 de diciembre por el que se aprueba el **Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias** (en adelante, **Reglamento de Gestión y Ejecución**)*
- *Decreto Autonómico 55/2006 de 9 de mayo por el que se aprueba el **Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias**. (**Reglamento de Procedimientos**)*
- *Ley 13/2007, de 17 de mayo, de **Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias** (BOC nº 104, 24 de mayo de 2007)*
- *Decreto Ley 6/2009, de 6 de mayo, de **medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo en adelante, (LMU)***
- *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de **evaluación ambiental***
- *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de **Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales** (en adelante, **LAS**)*
- *Decreto Autonómico 132/2014, de 29 de diciembre, de **Sanidad Mortuoria**. (BOC nº 004, 8 de enero de 2015)*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (en adelante,)*

Los textos legales señalados tienen una influencia concreta y aplicable en el presente conjunto de alteraciones del planeamiento vigente, actuando directamente. Por ello, es de aplicación el conjunto de disposiciones legales y reglamentarias de carácter urbanístico o sectorial vigentes no señaladas expresamente.

4.2.- Planeamiento vigente de referencia

También son de aplicación subsidiaria, debiendo estas alteraciones someterse a sus determinaciones los instrumentos de planeamiento vigentes y de rango superior Y entre los instrumentos de planificación urbanística y territorial, expresamente los siguientes:

- ***Plan Insular de Ordenación de Tenerife, Revisión Parcial para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, aprobada de acuerdo al Decreto Autonómico 56/2011 de 4 de marzo** (en adelante, **PIO de Tenerife**) (BOC 2011-058 de 21 de marzo.*
- ***Plan General de Ordenación de Tegueste, aprobado definitivamente y de forma parcial, según Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de junio de 2014.** (BOC 2014-216 de 6 de noviembre) (en adelante, **PGO de Tegueste 2014**).*



4.3.- Justificación del cumplimiento de determinaciones legales

Teniendo en cuenta el alcance de lo que se pretende, se procede a justificar detalladamente la propuesta de alteraciones en relación a lo dispuesto en el conjunto de preceptos de aplicación en lo que se refiere a la legislación urbanística.

4.3.1.- Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (2000)

En el caso del *TrLOTENC* se procede a justificar el mandato de aquellos artículos que afectan directamente a las alteraciones que se pretende realizar. Entre ellos, y expresamente, lo siguiente:

Cumplimiento de la exigencia de reserva mínima de espacios libres integrada en el sistema general de espacio libres

El planeamiento general y cualquiera de sus alteraciones debe garantizar que existe una reserva de 5 m² de superficie destinado al sistema general de espacios libres. De acuerdo a la redacción literal del punto 2.A.7.a del artículo 32 del *TrLOTENC* ello se expresa así:

2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del municipio.

A) Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:

a) El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.

En el caso de la alteración A se ha previsto la reubicación en el mismo entorno de una superficie similar de espacio libre en sustitución de la que se pretende alterar. Por otra parte, teniendo en cuenta que las alteraciones B y C no inciden en aumentos de edificabilidad y, por tanto, no se aumenta el número de habitantes o plaza alojativas este mandato no les afecta.

En lo que se refiere a la alteración B se ha procedido a añadir la pieza PA-06-044 como espacio libre de 118 m² en detrimento de la pieza PA-06-022. Ello permite compensar la disminución en la misma proporción del espacio libre de la pieza PA-06-021 para posibilitar la ampliación del uso dotacional que se propone en la pieza PA-06-020. La nueva pieza establecida tiene las mismas condiciones de extensión (118 m²) y similares condiciones topográficas que aquella superficie que sustituye.

Con esta operación se da cumplimiento a la determinación que se establece legalmente manteniendo la misma proporción de espacios libres existente con carácter previo a la alteración que se propone.



Justificación de la condición de suelo urbano consolidado

Los ámbitos de suelo afectado por las distintas alteraciones propuestas tienen todas las condiciones legales para su consideración como Suelo Urbano Consolidado ya que se cumplen las condiciones que define el **Artículo 50.- Suelo urbano: definición, del TrLOTENC** que dice expresamente que

Integrarán el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

Se estima también que se dan las condiciones de consolidación que establece a su vez el siguiente artículo 51.- **Suelo Urbano: categorías**, que señala que

1. En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a).1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.

b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.

Ello es así porque todas las superficies y propiedades incluidas cuentan con los elementos esenciales de urbanización, tales como pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alcantarillado y alumbrado público en condiciones de garantizar el pleno servicio tanto para los edificios actuales como para aquellos que quepa a construir en el futuro. Tampoco contaba con la totalidad de la superficie de calzadas ejecutadas en las vías de la ordenación urbanística diseñada al efecto. Y que se estimaban imprescindibles para garantizar un correcto aprovechamiento urbanístico de la propiedad y su integración urbana, en las mismas condiciones que el resto de zonas y edificaciones ya existentes en el núcleo.

Justificación del carácter de la alteración que se propone

Las rectificaciones que se proponen tienen un carácter de Modificación sobre cuestiones puntuales concretas del documento vigente atendiendo a lo especificado en los Arts. 45 y 46 del **TrLOTENC** que especifican lo siguiente:

Artículo 45.- Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación.

*1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o **modificación**.*

*2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en este Texto Refundido o en los mismos instrumentos. **La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.***



De lo cual se deduce que la tramitación del presente documento no requiere de Avance, dado que solo tiene carácter de modificación. Queda excluido también el sometimiento al trámite de participación correspondiente.

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.
- 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.

Por tanto, lo propuesto se considera que es **modificación** teniendo en cuenta que no se producen los supuestos a que hace referencia el punto 4 del artículo. En concreto, ha transcurrido más de un año desde la aprobación del plan, no se afecta a zonas verdes y no se incrementa el volumen edificable de la zona.



4.3.2.- Directrices de Ordenación General y del Turismo (2003)

Por otra parte, son también de aplicación los preceptos que se derivan de las **Directrices**, que definen hasta donde alcanza la competencia de las administraciones municipales en la reforma de las determinaciones urbanísticas vigentes en los respectivos municipios. Desde esta perspectiva, es interesante destacar algunos contenidos en esta Ley al objeto de establecer las posibilidades existentes para lograr llevar a cabo la alteración que se propone sobre el **PGO de Tegueste 2014**.

La **Directrices** que afectaran más directamente a las propuestas de alteración que se pretende llevar a cabo son las siguientes:

Disposición Transitoria Segunda.- *Modificación de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.*

Se modifica la *Ley 19/2003, de 14 de abril*, por la que se aprueban las **Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo**, en los términos siguientes:

*1. Se añade al apartado 1 de la disposición transitoria tercera el párrafo siguiente:
"Se exceptúan de la limitación anterior los Planes Territoriales y Urbanísticos de desarrollo, que ordenen materias estructurantes del Planeamiento Insular o Municipal, que resulten necesarios para la correcta implantación del modelo territorial, sistemas generales, dotaciones o equipamientos.*

En todo caso, dichos Planes de desarrollo, deberán adaptarse plenamente a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General.

A los efectos del carácter estructurante o estratégico de dichos planes de desarrollo, la Administración que los formule deberá adoptar acuerdo suficientemente motivado sobre tales circunstancias, antes del inicio o continuidad en la tramitación del mismo, previo informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Dicho informe deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin haberse cumplimentado podrá continuarse con la tramitación."

Justificación de las posibles limitaciones a la alteración del planeamiento

Dado que no se interviene en cuestiones que afecten a materias estructurantes, la presente modificación es posible dentro del actual marco vigente que establecen las **Directrices**. Teniendo en cuenta que Tegueste no está considerado como municipio turístico tampoco es de aplicación la parte turística de esta ley.



4.3.3.- Reglamento de Gestión y Ejecución (2004)

Teniendo en cuenta que en los ámbitos que se pretenden alterar no existe la previsión de actuaciones urbanísticas que requieran instrumentos de gestión específicos no es necesario justificar en lo que respecta al *Reglamento de Gestión y Ejecución*.

En cualquier caso, las intervenciones serán simplemente de ejecución y pueden tener como objetivo completar las obras de urbanización ya previstas en el instrumento vigente. O, simplemente concretar las edificaciones previstas al amparo del planeamiento.

4.3.4.- Reglamento de Procedimientos

Justificación del alcance de las alteraciones propuestas

Tal como se ha expresado anteriormente en relación al cumplimiento de las determinaciones del *Reglamento de Procedimientos*, el alcance de el presente conjunto de alteraciones del *PGO de Tegueste 2014* tiene el carácter de Modificación Puntual Ordinaria y Cualificada, según los criterios y condiciones establecidas en los artículos 56 y siguientes del mismo.

El procedimiento para su tramitación será similar al seguido para el documento que se enmienda, siendo competente para ello el Ayuntamiento de acuerdo a lo que establecen sus artículos 54 y 55

Al ser Modificación Ordinaria Ayuntamiento, de acuerdo a lo especificado en el párrafo 3 del artículo 58 no será precisa la redacción de avance y su consiguiente sometimiento a exposición pública. Y en consecuencia, y también teniendo en cuenta el cumplimiento de las condiciones que establece el artículo 24 y la no alteración del modelo territorial establecido por el *PGO de Tegueste 2014*, el Ayuntamiento podrá solicitar la exclusión del procedimiento de evaluación ambiental al órgano ambiental.

En este caso, el órgano ambiental que ejerce esa potestad previa consulta a las administraciones públicas afectadas es la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.



4.3.5.- Ley del Transporte por Carretera de Canarias

Se ha tenido en cuenta lo exigido por el artículo 35 de la *Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias* (BOC nº 104, 24 de mayo de 2007) que establece que

Artículo 35.- Planificación municipal.

1. Los Planes Generales de Ordenación Municipal llevarán aparejados un estudio de la demanda de la movilidad, el tráfico y del transporte público en el municipio denominado estudio municipal de movilidad.

2. El estudio municipal de movilidad es aquél que, en el marco de lo establecido por la planificación autonómica y por los Planes Territoriales Especiales de Transporte que corresponda, desarrolla medidas específicas para conseguir la continuidad entre los distintos modos de transporte dentro del término municipal, y, en especial, adoptar medidas que prevean y ordenen las necesidades de movilidad y de transporte público de los vecinos, con particular atención al impacto de las infraestructuras de uso público, como complejos sanitarios, educativos, administrativos.

3. El estudio municipal de movilidad propondrá medidas de ordenación, planificación del territorio y del transporte y normativa municipal con el objeto de propiciar una movilidad sostenible en el municipio e integrada en el sistema de transporte insular.

4. La planificación municipal reservará espacio suficiente para la localización de aparcamientos disuasorios, de acuerdo con lo establecido en los estudios de movilidad y en Planes Territoriales Especiales de Transporte. Igualmente, todos los instrumentos de ordenación urbanística que puedan suponer un cambio sustancial de la movilidad y el uso del transporte, incorporarán un estudio sobre tráfico y movilidad.

Justificación de las alteraciones en relación a la movilidad municipal

A este respecto se incorpora un Anexo específico titulado *A.01.- Estudio de Movilidad Municipal*. Alteraciones donde se valoran las repercusiones que puedan suponer los ajustes que se proponen.



4.3.6.- Ley de Medidas Urgentes

El Decreto Ley 6/2009, de 6 de mayo, de **medidas urgentes en materia de ordenación territorial** para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo en adelante, (LMU) ha modificado el procedimiento para la tramitación de los Planes de Ordenación Urbanística en su artículo 11 al dictaminar que

Artículo 11.- Tramitación del planeamiento.

1. Se modifica la redacción del apartado 2 del artículo 42 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

"2. El procedimiento para la tramitación de los Planes de Ordenación Urbanística se establecerá reglamentariamente, ajustándose a las siguientes reglas:

a) El plazo de tramitación quedará suspendido cuando deban solicitarse informes preceptivos durante el plazo fijado legalmente para su adopción y notificación.

b) La Administración que en cada caso tenga atribuida la competencia para proceder a la aprobación inicial, provisional o definitiva podrá proceder, con anterioridad al transcurso de los plazos máximos para dicha aprobación, y de forma motivada cuando el estado de concreción y desarrollo de la tramitación lo justifiquen, a ampliar los plazos establecidos para cada trámite por una sola vez y por un período máximo de la mitad del plazo que tenga establecido.

c) En los procedimientos de iniciativa pública que se tramiten y aprueban por la misma Administración Pública, el transcurso del plazo fijado reglamentariamente determinará la caducidad del procedimiento con archivo del expediente y, en su caso, el levantamiento de la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas o de la tramitación de los instrumentos de ordenación.

En los procedimientos de iniciativa pública donde la competencia para la aprobación definitiva corresponda a una Administración distinta de la que deba aprobarlo inicialmente, el transcurso de los plazos fijados reglamentariamente para formular y tramitar dicho instrumento determinará la caducidad del procedimiento, con los efectos prevenidos en el párrafo anterior. El transcurso del plazo para dictar la aprobación definitiva determinará la desestimación de la solicitud.

No obstante la declaración de caducidad, el órgano que tenga atribuida la competencia para formular el instrumento de planeamiento podrá acordar, en el plazo máximo de un año, reproducir la iniciativa disponiendo la conservación de los trámites efectuados hasta el momento.

d) La falta de resolución en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de iniciativa privada tendrá efectos desestimatorios excepto en el caso de los Planes Parciales de Ordenación y los Estudios de Detalle."

2. Análogo procedimiento será aplicable a la tramitación del Planeamiento Territorial y de los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos.

3. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 42 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que quedan redactados con el siguiente contenido:

"3. En las disposiciones reglamentarias se regularán las normas de coordinación interadministrativa, la información pública y los informes de los órganos administrativos gestores de intereses que pudieran quedar afectados, los plazos a que deben someterse los distintos trámites.

4. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo si el plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de plan de que se trate.

A tal efecto, cuando concluida la fase de aprobación inicial o provisional se deba remitir el expediente para su aprobación definitiva o para la emisión del informe preceptivo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, deberá acompañarse la documentación completa del instrumento de planeamiento, con inclusión de las alegaciones formuladas y contestadas y los convenios urbanísticos que se



incorporen, así como los informes sectoriales que resulten exigibles cuando hayan sido emitidos o, en caso contrario, la solicitud de los mismos formulada por el órgano promotor. El plazo para que la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias resuelva sobre la aprobación definitiva o emita su informe preceptivo comenzará a computarse desde la recepción de dicha documentación completa o, en su caso, desde que hayan transcurrido 15 días desde la fecha en que finalice el plazo máximo para que se emitan los informes sectoriales solicitados.

Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el plan contuviere determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía."

4. Se añade una nueva letra c) al apartado 4 del artículo 44 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias con el siguiente contenido:

"c) En todo caso, respecto a las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina, o que por su estado la rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, y tales circunstancias se acrediten en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para su reconstrucción total o parcial, siempre que no estuviere expresamente prohibida, en cada caso concreto, por el Plan Insular de Ordenación, por los Planes Territoriales de Ordenación o por el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulte aplicable al ámbito de su emplazamiento. En cualquier caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria."

Justificación del procedimiento administrativo a seguir para la aprobación

En todo caso, las disposiciones que establece esta ley se refieren y afectan solo a cuestiones procedimentales relativas a la tramitación de los instrumentos de planeamiento general de los municipios y sus sucesivas tramitaciones.

En consecuencia, y de acuerdo a lo expresado en el apartado 1 del artículo 42 del **TrLOTENC**, este documento tiene el carácter de avance de planeamiento o borrador preparatorio e iniciará la tramitación correspondiente a efectos administrativos internos.



4.3.7.- Ley de Evaluación Ambiental

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de **evaluación ambiental** ha concretado nuevamente los contenidos de la evaluación ambiental a la que deben someterse los instrumentos de planificación urbanística. En el artículo 5 de su Título I define el concepto de evaluación ambiental de la siguiente manera:

Artículo 5. Definiciones.

1. A los efectos de esta ley se entenderá por:

a) **«Evaluación ambiental»:** *procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos. La evaluación ambiental incluye tanto la «evaluación ambiental estratégica» como la «evaluación de impacto ambiental»:*

Y específicamente para los planes y programas establece a continuación que

1.º **«Evaluación ambiental estratégica» que procede respecto de los planes y programas, y que concluye:**

i) *Mediante la «Declaración Ambiental Estratégica», respecto de los sometidos al procedimiento de evaluación estratégica ordinaria, conforme a lo dispuesto en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II.*

ii) *Mediante el «Informe Ambiental Estratégico», respecto de los sometidos al procedimiento de evaluación estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II.*

De acuerdo al párrafo 1 de su artículo 6 se define el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*

b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. **Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:**

a) **Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.**

b) **Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.**

c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*



Lo que se propone debe considerarse como una modificación menor ya que encaja en lo previsto en el párrafo f del apartado 2 del artículo que dice:

f) «Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

En el punto I del apartado 9 del Anexo VI, de especificaciones relativas a las obras, instalaciones o actividades comprendidas en el anexo I y II se define con rotundidad que se considera "cambio de uso del suelo" al dictaminar que

l) Cambio de uso del suelo: A los efectos de la presente Ley se entenderá por cambio de uso del suelo la transformación de cualquier uso de suelo rural entre sí (agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales) cuando suponga una alteración sustancial de la cubierta vegetal o la transformación del uso de suelo rural en suelo urbanizado.

Ello hace que la presente alteración que afecta a superficies y espacios muy limitados; y por tanto tiene el alcance de zona de reducida extensión, no se cambia el uso a nivel municipal y no va a significar que se produzcan diferencias sustanciales en los efectos previstos en el plan vigente, debe considerarse siquiera como **modificación de menor carácter** a los efectos de esta ley de evaluación ambiental.

Justificación del alcance de las alteraciones propuestas

Teniendo en cuenta que las alteraciones que se han propuesto son pequeñas modificaciones sin repercusión global que afectan en todos los casos a ámbitos concretos del suelo urbano consolidado definido en el instrumento que se altera se está en el supuesto b) del punto 2 de ese artículo 6. Y por tanto, se consideran **modificaciones menores** y es necesario proceder a realizar una **evaluación estratégica simplificada**.

De la lectura de los supuestos excluidos que se enumeran en el punto 1 del Artículo 8 referidos a planes y programas, lo que se propone puede excluirse. Por ello, no puede realizarse la exclusión a la que se refiere el artículo 24 del *Reglamento de Procedimientos* cuyas determinaciones han quedado invalidadas por lo establecido con carácter general por la *Ley de Evaluación Ambiental* que tiene un rango legal superior.

A estos efectos, la Ley establece en su artículo 5 la distinción entre órgano ambiental y sustantivo al señalar que

d) «Órgano sustantivo»: órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa, para autorizar un proyecto, o para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, salvo que el proyecto consista en diferentes actuaciones en materias cuya competencia la ostenten distintos órganos de la Administración pública estatal, autonómica o local, en cuyo caso, se considerará órgano sustantivo aquel que ostente las competencias sobre la actividad a cuya finalidad se orienta el proyecto, con prioridad sobre los órganos que ostentan competencias sobre actividades instrumentales o complementarias respecto a aquélla.

e) «Órgano ambiental»: órgano de la Administración pública que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones estratégicas y de impacto ambiental, y los informes ambientales.



Justificación de la evaluación ambiental estratégica precisa

Teniendo en cuenta que hay que realizar una evaluación estratégica simplificada, esta se define en el párrafo 2 del mismo artículo como

c) «Estudio ambiental estratégico»: estudio elaborado por el promotor que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

para posibilitar el trámite de la declaración ambiental estratégica

d) «Declaración Ambiental Estratégica»: informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa.

Finalmente, su artículo 20 establece el contenido del Estudio Ambiental Estratégico necesario para la tramitación de la evaluación ambiental:

1. Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa.

2. El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del plan o programa y contendrá, como mínimo, la información contenida en el anexo IV, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad. A estos efectos, se tendrán en cuenta los siguientes extremos:

- a) Los conocimientos y métodos de evaluación existentes.*
- b) El contenido y nivel de detalle del plan o programa.*
- c) La fase del proceso de decisión en que se encuentra.*
- d) La medida en que la evaluación de determinados aspectos necesita ser complementada en otras fases de dicho proceso, para evitar su repetición.*

3. Para la elaboración del estudio ambiental estratégico se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en la elaboración de los planes y programas promovidos por la misma o por otras Administraciones públicas.



4.3.7.- Ley de Armonización y Simplificación

La vigente Ley autonómica de *Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (LAS)* reitera lo ya establecido por la ley estatal de Evaluación Ambiental por lo que cabe concluir que es precisa la realización de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al menos.

La presente alteración se tramita siguiendo el procedimiento que establece el artículo 10 de la *LAS* que especifica lo siguiente:

Artículo 10.- Planeamiento general municipal. Formulación y aprobación.

Se modifica el artículo 42 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

"Artículo 42. Elaboración y aprobación de los planes generales de ordenación.

1. El procedimiento para aprobar el plan básico de ordenación municipal responderá a las siguientes normas:

A) Se iniciará mediante acuerdo del pleno del ayuntamiento dirigido a:

a) Fijar las líneas básicas de desarrollo pretendido en cuanto a crecimiento de la población y del parque de viviendas, modo de ocupación y consumo del territorio, desarrollo industrial y turístico, criterios aplicables para las exenciones de calificaciones territoriales en suelo rústico y ordenación de asentamientos rurales, preservación de elementos naturales y de la biodiversidad y creación o refuerzo de sistemas generales.

b) Acordar la elaboración del plan por los propios servicios municipales o, alternativamente, a través de un equipo redactor externo.

c) Iniciar, cuando no se determine su elaboración por los propios servicios técnicos y jurídicos de la corporación municipal, el procedimiento de licitación para adjudicar el contrato de servicios, conforme a la legislación básica estatal en materia de contratación del sector público, a un equipo redactor externo. En este caso el pliego de cláusulas administrativas para la licitación deberá recoger en sus determinaciones las líneas básicas de ordenación a las que se refiere el apartado a) anterior, asumidas por el ayuntamiento, a las que habrá de someterse el equipo redactor en la formulación de su propuesta a la corporación y la determinación del alcance del estudio ambiental estratégico a realizar de conformidad a su normativa reguladora. El pliego exigirá la designación de un director del contrato y podrá, así mismo, imponer al equipo redactor externo el carácter vinculante de su programa de realización de los trabajos a formular en la licitación y la obligación de establecer una oficina de redacción del plan y de elaborar un plan para la comunicación con los ciudadanos y las administraciones afectadas, fomentando la participación pública.

d) Cuando se determine la elaboración por los propios servicios del ayuntamiento, se deberá proceder, así mismo, al establecimiento de una oficina de redacción del plan y a la elaboración de un plan para la comunicación con la sociedad y las administraciones afectadas; así mismo se designará un director del plan, con las mismas competencias que se señalan en este artículo para el director del contrato en el supuesto de externalización.

B) Tanto si se ha optado por la elaboración del documento por los propios servicios municipales como si se ha decidido su contratación, una vez los trabajos de ordenación y evaluación ambiental alcancen un nivel de desarrollo que permita la comprensión de su propuesta de modelo, el equipo redactor propio del ayuntamiento o el equipo redactor externo, en nombre de la corporación, será responsable de fomentar y materializar la participación pública y de las instituciones interesadas por un periodo no inferior a dos meses ni superior a cuatro a través de los canales de comunicación adecuados, incluidos los propios de la sociedad de la información y las redes sociales, en los términos propuestos en el plan de comunicación.

En dicho periodo deberán otorgar a los interesados asistencia y asesoramiento sobre la incidencia que podrá tener el instrumento de ordenación territorial sobre los diferentes



ámbitos, recibiendo y recopilando en la oficina del plan todas las sugerencias y alegaciones realizadas.

A la finalización de este período de participación pública, sobre la base de las líneas básicas definidas por el ayuntamiento y la ponderación de intereses y aportaciones realizada en el periodo de participación ciudadana, el equipo redactor analizará los diferentes modelos territoriales posibles, valorando y articulando las alternativas más viables, seleccionadas conforme a criterios objetivos expresamente detallados, proponiendo al órgano competente de la corporación para su conformidad, dentro de ellas, la que estime más razonable. El texto previo del plan básico deberá incluir además del modelo estructural, la ordenación que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos y las posibles incorporaciones de equipamientos complementarios a la actividad turística, en su caso.

Sobre las diferentes alternativas y, en particular, sobre la propuesta territorial y ambiental estimada como más viable adoptada por la corporación, el equipo redactor, en nombre y por cuenta del ayuntamiento, recabará para su incorporación al expediente en trámite los informes sectoriales que deban de ser evacuados por las administraciones públicas canarias serán emitidos dentro del plazo establecido en la normativa sectorial aplicable, o en su defecto dentro de un plazo máximo de cuarenta y cinco días; transcurridos los plazos anteriores sin que se hubiera emitido el expediente continuará su tramitación.

Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta por la administración competente para adoptar la aprobación definitiva, salvo cuando los mismos adviertan de cuestiones de legalidad, en cuyo caso deberá pronunciarse expresamente sobre tales aspectos. La falta de emisión de informes correctamente solicitados, incluso de los que tengan carácter preceptivo y vinculante, no impedirá la continuación del procedimiento.

De forma simultánea, las alternativas más viables y, entre ellas la propuesta seleccionada, se someterán a la evaluación estratégica ordinaria, procediéndose a la apertura de información pública por un plazo de cuarenta y cinco días del estudio ambiental estratégico del plan elaborado conforme a los requisitos de alcance y contenido establecidos reglamentariamente.

El equipo redactor procederá a introducir las correcciones a su propuesta que estime pertinentes derivadas de los procesos de información pública y a continuación se procederá por el director del plan o del contrato a elevar a la presidencia de la corporación la propuesta del texto provisional inicial del plan, junto con un informe técnico y jurídico que justifique las correcciones y acredite la legalidad del modelo adoptado y su adecuación a las líneas básicas fijadas por el ayuntamiento.

C) Concluido este proceso y asumido por la junta de gobierno local el borrador de la declaración ambiental estratégica, junto con la propuesta de la alternativa seleccionada y las correcciones incorporadas, será remitida a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su condición de órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, para su análisis y emisión de la declaración ambiental estratégica.

El pleno municipal, una vez recibida la declaración ambiental estratégica, e incorporadas las correcciones que procedan, junto con el documento del texto inicial del plan básico municipal y los informes que se hayan recibido, resolverá sobre su aprobación previa y su sometimiento a información pública por plazo de treinta días, acordando la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellos ámbitos para los que el nuevo plan prevea una ordenación disconforme con la vigente, por un plazo máximo de un año.

Informadas por el equipo redactor las alegaciones y propuesta su resolución, y elevado informe del director del plan o del contrato, el pleno del ayuntamiento procederá a su toma en consideración y a la aprobación de la fase municipal del plan básico municipal. Las alegaciones aceptadas deberán circunscribirse a los aspectos de legalidad, así como aquellos aspectos de oportunidad, siempre que no alteren el modelo territorial ni los cambios introducidos puedan calificarse de sustanciales.

Concluida la fase municipal con el acuerdo de aprobación por el pleno, este recabará los informes sectoriales preceptivos para su aprobación definitiva.

D) El alcalde o alcaldesa procederá, en el plazo máximo de cuatro meses desde la aprobación municipal, a elevar el expediente completo del plan básico municipal al órgano



competente de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias para su aprobación definitiva.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la aprobación inicial sin que por el pleno se hubiera acordado la aprobación municipal o el desistimiento expreso del procedimiento por considerar inadecuado el modelo propuesto, el cabildo insular correspondiente previo requerimiento al ayuntamiento para la toma de decisión sobre el expediente, y una vez transcurridos dos meses desde ese requerimiento, podrá acordar dicha aprobación por subrogación, en cuyo caso deberá dar traslado de su resolución y del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, para la resolución que proceda.

E) La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias analizará el expediente remitido desde la perspectiva de su adecuación a la legalidad y de la posible afección a los intereses supralocales, acordando, en su caso:

a) La aprobación definitiva del plan básico municipal.

b) La aprobación condicionada del plan básico municipal, cuando incurra en deficiencias no sustanciales, quedando su eficacia suspendida hasta el cumplimiento de las condiciones impuestas. A tal efecto, el acuerdo de aprobación condicionada fijará un plazo adecuado para proceder a la subsanación de tales deficiencias no sustanciales. Transcurrido el mismo sin que tal subsanación se hubiera verificado, la consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá proceder a subsanar y corregir las deficiencias, debiendo repercutir el coste de los trabajos y de la tramitación al ayuntamiento correspondiente.

Solo podrá exceptuarse, motivadamente, de la aprobación condicionada y aprobarse definitivamente, cuando el acuerdo de que se trate se refiera a concretas partes del plan insular que sean susceptibles de gestión, aplicación y ejecución autónomas, siempre que no se ponga en cuestión la coherencia y eficacia ulterior del plan en su conjunto.

c) La devolución del plan para la subsanación de las deficiencias señaladas.

d) La devolución del plan cuando incurra en deficiencias sustanciales.

La falta de resolución expresa tendrá carácter desestimatorio de la aprobación del plan básico de ordenación municipal.

F) Producida la devolución del plan, si las deficiencias sustanciales no son subsanadas en un plazo máximo de seis meses, la consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y previo requerimiento motivado a la administración local correspondiente para que en el plazo de dos meses proceda a elevar el expediente subsanado, podrá directamente proceder a la tramitación y aprobación del plan básico municipal, así como a la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación de suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística, la implantación de sus equipamientos complementarios, y la ordenación de los asentamientos rurales en suelo rústico. Los costes de tramitación deberán ser repercutidos a la entidad local.

G) Los procedimientos de revisión del plan básico municipal se ajustarán al procedimiento descrito en los apartados anteriores.

2. El procedimiento para la elaboración y aprobación del plan de ordenación pormenorizada se ajustará a las siguientes reglas:

A) Con carácter simultáneo o sucesivo a la tramitación del Plan básico municipal, se formulará y aprobará por el ayuntamiento la restante ordenación pormenorizada del suelo urbano y suelo urbanizable incorporada al plan de ordenación pormenorizada.

En todo caso, resultará obligatoria la tramitación simultánea del plan de ordenación pormenorizada en aquellos municipios con más de 10.000 habitantes o con igual o superior número de plazas alojativas turísticas.

B) Una vez redactado el plan de ordenación pormenorizada por el equipo redactor acreditado al que se haya adjudicado el correspondiente contrato o por los medios propios municipales, se someterá a información pública por plazo de cuarenta y cinco días o por plazo de mayor duración si así estuviera fijado en la normativa de aplicación y, en su caso, se recabarán los informes sectoriales precisos, procediéndose a su aprobación por el pleno del ayuntamiento, previo informe preceptivo del órgano competente de la Comisión de



Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias sobre su adecuación a la legalidad y al plan básico municipal.

El plan de ordenación pormenorizada no estará sometido, en su tramitación, al procedimiento de evaluación ambiental, siempre y cuando se acomode a las determinaciones establecidas en la evaluación ambiental del plan básico municipal; y de cumplirse esta condición, se sujetará al procedimiento de evaluación estratégica simplificada".

Justificación del ajuste del presente documento de alteraciones al procedimiento

A este respecto, el presente conjunto de alteraciones que se proponen para el instrumento de ordenación vigente se ha fundamentado en la consideración de todo lo exigido en el artículo 10.

De acuerdo a lo expresado en el apartado 4 de su artículo 22

A los efectos de la presente ley el órgano ambiental competente para la evaluación ambiental estratégica será la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

La presente alteración de planeamiento que se propone ha atendido a las previsiones de la *LAS*, en especial lo que establece su disposición transitoria novena que señala lo siguiente:

Novena.- Subsistencia de la vigencia de los planes insulares o generales municipales adaptados al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Los planes insulares o generales municipales cuyas determinaciones se encontraran adaptadas al tiempo de la entrada en vigor de la presente ley al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, continuarán vigentes hasta su revisión o modificación, salvo lo establecido para los límites y efectos de los planes territoriales parciales y especiales del artículo 7 de esta ley que modifica el artículo 23 del citado texto refundido.

En el caso de revisiones parciales o modificaciones puntuales, la obligación de adaptarse a las previsiones de esta ley, se circunscribe al ámbito exclusivo de la modificación, salvo que modifiquen aspectos sustanciales del modelo territorial.

4.3.8.- Decreto de Sanidad Mortuoria

Teniendo en cuenta que lo que pretende la alteración B que se propone es facilitar la realización de un nuevo velatorio en el núcleo de Pedro Álvarez, se ha tenido en cuenta lo que prescribe el *Decreto Autonómico 132/2014, de 29 de diciembre, de Sanidad Mortuoria.*



4.3.9.- Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

El conjunto de alteraciones que se proponen van a suponer la generación de una nueva superficie para uso de aparcamiento público en calle Corino Melián, la ampliación de uso dotacional para tanatorio en el núcleo de Pedro Álvarez y el aumento de ocupación en canchas deportivas anejas a centros educativos, que servirán de nuevo apoyo y mejora a la funcionalidad urbana general de los núcleos afectados, deben considerarse como actuaciones que fomentan el principio de desarrollo sostenible territorial y urbano. A este respecto, cumplen con algunos de los objetivos definidos en el párrafo 3 del artículo 3 de **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** que establece que

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

Justificación del alcance de las alteraciones relativas al aprovechamiento

A los efectos de esta Ley, lo que se propone no constituyen actuaciones de dotación para la transformación urbanística ya que no se trata de incrementar la edificabilidad prevista para la zona, tal y como establece el párrafo 1 de su artículo 7 para tener tal consideración:

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Justificación de la condición urbanizada de las superficies afectadas

Teniendo en cuenta la situación actual del ámbito específico sobre el que se va a producir la alteración que se propone del estatuto urbanístico vigente, se cumplen las condiciones para su consideración como suelo urbanizado de acuerdo al párrafo 3 del artículo 21 de la Ley que establece que

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación



urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

Y además como consecuencia de lo prescrito en el artículo 14 y las peculiaridades del ámbito, es preciso

- a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.*
- b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.*

Extremo que se puede comprobar al estar todos los espacios afectados en el suelo urbano consolidado que ha determinado ya el actual **PGO de Teguste**.

Justificación de la existencia de evaluación económica de las alteraciones

Se ha cumplido lo exigido en el párrafo 4 del artículo 22 de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** que propone que

- 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*

Dicho Informe o **Memoria de Sostenibilidad Económica** se ha incorporado a este documento formando parte de los Anexos (A.02.- **Memoria de Viabilidad Económica. Alteraciones propuestas** y A.03.- **Ajustes al Informe de Sostenibilidad Económica**). Estos documentos se han redactado siguiendo los criterios que establece el artículo 3.1 del **Reglamento de Valoraciones**.

Justificación de la incorporación de resumen ejecutivo del instrumento

También se ha procedido a cumplir lo que establece el artículo 25 en su párrafo 3 que exige lo siguiente:

- 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un **resumen ejecutivo** expresivo de los siguientes extremos:*

Dicho Resumen Ejecutivo figura en este documento como **Anexo A.04.- Resumen ejecutivo de las alteraciones del Plan**.



4.4.- Justificación del planeamiento vigente aplicable

A continuación, se procede a justificar detalladamente la propuesta de alteraciones en relación a lo dispuesto en el conjunto de preceptos de aplicación en lo que se refiere a la legislación urbanística

4.4.1.- Plan Insular de Ordenación de Tenerife (2011)

Esta Modificación del *PGO Tegueste* cumple las determinaciones establecidas para ello en el modelo territorial del *PIO de Tenerife*.

El capítulo 2 de este plan territorial establece los modelos de ordenación comarcal y en su sección 1ª define el que corresponde al área capitalina donde se engloba el municipio de Tegueste. Ahí, en su artículo 2.2.1.3, se determina que el casco de Tegueste tiene el carácter de área urbana. En particular, establece lo siguiente para Tegueste-Tejina

la ordenación debe prever la colmatación de los abundantes vacíos interiores y dirigir la expansión hacia la unión de ambos núcleos en un continuo estructurado.

También, y en relación a los equipamientos insulares, establece en su artículo 2.2.1.6 que

1. Política de infraestructuras y dotacional: en el marco de los objetivos generales de tender a la recualificación del entorno metropolitano, los criterios de actuación en estas materias, especialmente en el interior de los núcleos urbanos, deben dirigirse hacia el desplazamiento de las infraestructuras insulares de abastecimiento (caso de las funciones de mercancías del puerto y de la refinería), el reequipamiento, sobre todo en usos vinculados al ocio, la desconcentración de servicios y la implementación de programas de recuperación urbana, incluyendo limitaciones al tráfico en las áreas más centrales y la progresiva peatonalización de las mismas.

Justificación del cumplimiento de lo exigido en materia dotacional

Lo que se plantea encaja con estos objetivos de colmatación de vacíos, desconcentración de servicios y reequipamiento que ayuden a la recuperación urbana y peatonalización del casco periférico de Tegueste.

Este planeamiento territorial insular incide en la ordenación urbanística general de los municipios por cuanto ha establecido un criterio normativo para la zonificación del conjunto del territorio insular. Esta ordenación se ha definido mediante las denominadas Áreas de Regulación Homogéneas (**ARH**).

El Art. 2.3.1.1 de sus Normas define que se entiende por **ARH** y, en concreto, dice lo siguiente:

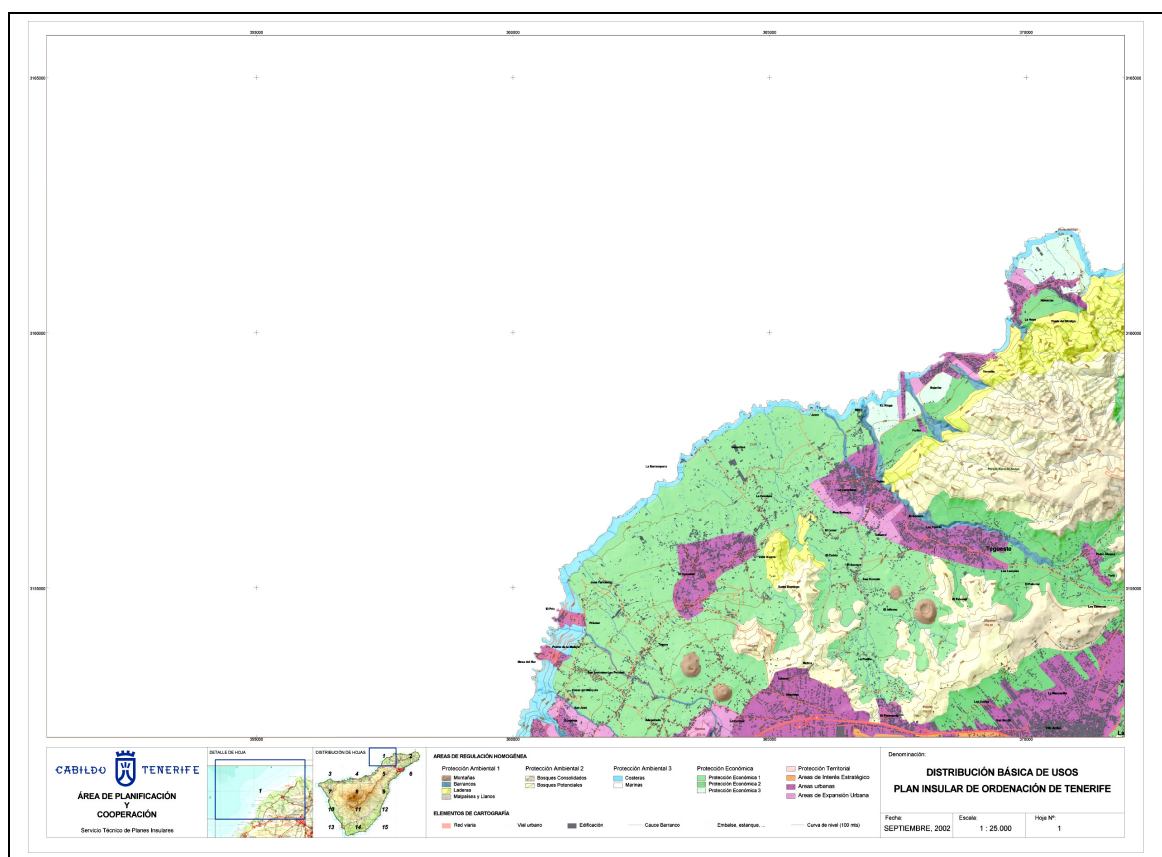
- 1.- El PIOT define el modelo de distribución de usos en la isla mediante la división de su territorio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas y en cuanto a las actividades que sustentan o pueden sustentar.*
- 2.- El PIOT agrupa los ámbitos resultantes de la división citada en el párrafo anterior en categorías de igual régimen básico de regulación de usos, denominadas Áreas de Regulación Homogénea (ARH). La delimitación gráfica de las ARH se recoge en los planos correspondientes en los que se configura la distribución básica de los usos propuesto por el PIOT.*



En lo que se refiere a las **ARH** que afectan a Tegueste, el *PIO de Tenerife* ha delimitado las siguientes **Áreas Urbanas**:

- Casco de Tegueste
- Pedro Álvarez
- El Portezuelo

El *PIO de Tenerife* define como **ARH de Protección Económica** a aquellos terrenos que reúnen condiciones más favorables para el desarrollo de la actividad agrícola. El Plan permite la readscripción de los terrenos a áreas urbanas o de expansión del propio *PIO de Tenerife* siempre y cuando el ámbito coincida estrictamente, bien con el perímetro de un núcleo consolidado o de sus áreas de ensanche delimitadas.



Las Áreas de Regulación Homogénea del *PIO de Tenerife*. Municipio de Tegueste

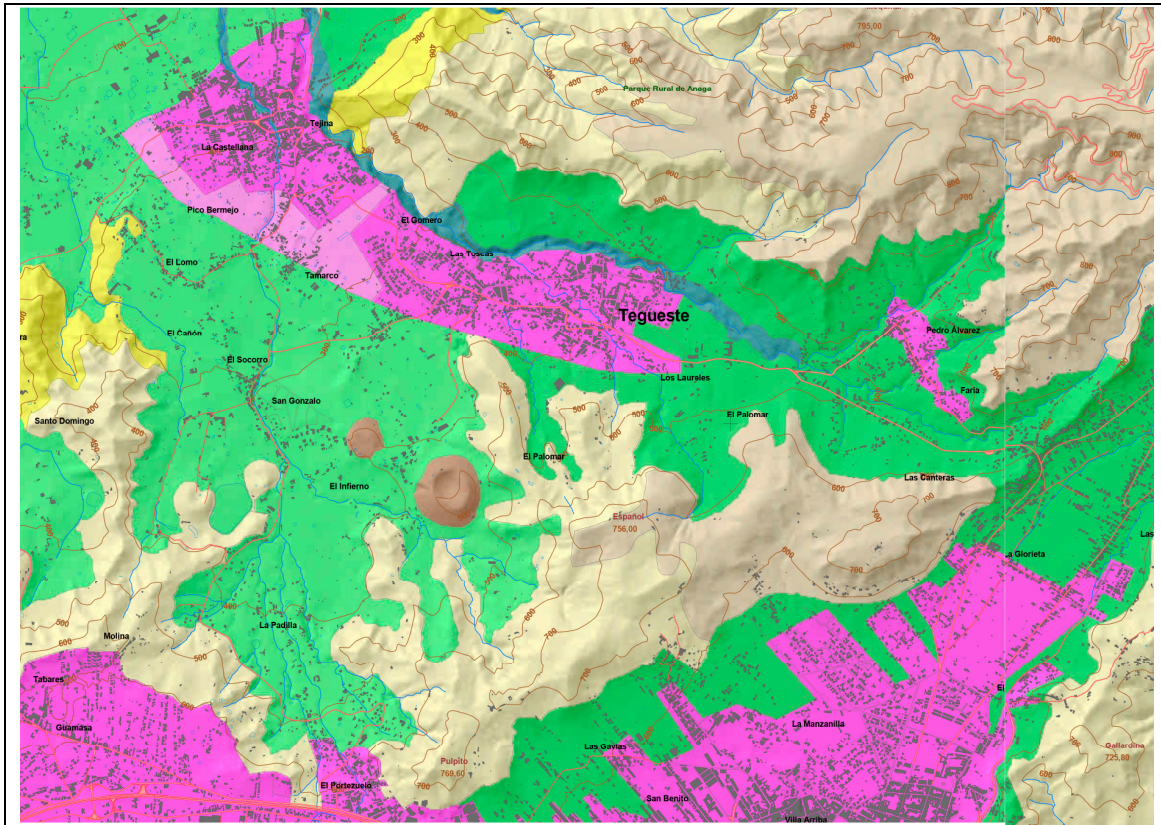
Los ámbitos que afectan a Tegueste incluidos por el *PIO de Tenerife* como ARH de Protección Económica son los siguientes:

- Protección Económica Protección Económica 1 - Valle del Socorro
- Protección Económica 2 - Valle de Tegueste

El *PIO de Tenerife* define como ARH Urbanas a los terrenos en cuyo interior se habrá de consolidar el sistema de núcleos urbanos. Se establece una distinción entre núcleos urbanos existentes o áreas urbanas consolidadas y áreas urbanas de



expansión preferente, entre las que, a su vez, se distingue entre interiores y de ensanche.



Detalle del plano anterior

También, el *PIO de Tenerife* distingue en razón del uso entre áreas urbanas cuyo uso global es residencial, turístico, mixto, productivas o dotacionales. Se exige que el planeamiento distinga la calificación a otorgar a la subdivisión que se efectúe en desarrollo de sus determinaciones.

En consecuencia, establece unas directrices específicas para la reclasificación del suelo urbano y urbanizable a partir de las **ARH** urbanas que el Plan Insular ha definido. El Suelo Urbanizable que es posible clasificar para cumplimentar las determinaciones del *PIO de Tenerife* debe de cumplir lo siguiente de acuerdo al punto 2.3.9.2:

- Situar preferentemente en áreas vacantes situadas dentro de los perímetros que el Plan delimita como núcleos urbanos consolidados, es decir, en ARH Urbanas.
- Cuando se requiriese mayor superficie que la delimitada por el PIO de Tenerife como ARH Urbana se podrán delimitar nuevas áreas de ensanche. Preferentemente, estas áreas de ensanche se deberían de situar en las ARH de Expansión Urbana.
- Si aun existiera la necesidad también podrán localizarse en ARH de Protección Económica cuando se justifique explícita y suficientemente que, respecto al modelo de ordenación urbana del municipio, tales suelos son los únicos sobre los cuales es viable



el desarrollo urbanístico necesario para acoger el desarrollo urbanístico necesario para acoger el crecimiento del núcleo urbano correspondiente.

Justificación de alternativas para la nueva ordenación

El documento del **PIO de Tenerife** recomienda para la redacción de cualquier instrumento de planeamiento, que se proceda a la evaluación de las distintas alternativas de ordenación posibles, según el Art. 1.2.1.2 que especifica que:

Art. 1.2.1.2 Evaluación de alternativas y contenido ambiental del planeamiento

1-R En la formulación de cualquier plan se definirán, para cada una de sus determinaciones de ordenación, las distintas opciones significativas de ordenación posibles. Respecto a cada grupo de alternativas así definido, se evaluarán los efectos que implican, tanto sobre sus objetivos específicos como, especialmente, sobre el medio ambiente y los recursos naturales y culturales. En base a tales evaluaciones, cada plan seleccionará las alternativas más idóneas de ordenación.

2-R La evaluación de alternativas y contenido ambiental de una figura de planeamiento formará parte de la documentación que se someta a información pública, de modo que puedan aportarse por los interesados cuantas alegaciones se juzguen convenientes sobre todos sus aspectos y respecto de todas las alternativas consideradas.

Así se ha procedido a considerar diversas alternativas para cada alteración que se ha propuesto.

Y en las Disposiciones Sectoriales referentes a las Dotaciones, en lo que respecta a los criterios de ubicación, localización, dimensionamiento e instrumentos de desarrollo el **PIO Tenerife** establece además lo siguiente:

Art. 3.2.2.1. Criterios generales

1-D Como criterio general de ordenación, las dotaciones deben distribuirse en el territorio formando una red jerarquizada, articulada coherentemente respecto al resto de usos e infraestructuras, especialmente con respecto a la residencia de sus potenciales usuarios. La configuración básica de cada red ha de ser definida a través de planes específicos redactados de acuerdo a lo dispuesto en la sección 4ª de este capítulo.

3.2.2.2. Criterios de ubicación e integración funcional

1-D La ubicación preferente de las dotaciones será en el interior de los núcleos de población a los que hayan de servir, salvo aquellos que deban disponerse de forma aislada en razón de su naturaleza o exigencias funcionales.

2-R De acuerdo con su carácter de servicios públicos, las dotaciones se localizarán en posiciones relevantes de las tramas urbanas de los núcleos, adecuadamente insertos en éstas, de forma que adquieran un carácter representativo capaz de cualificar sus entornos.

Art. 3.2.3.2. Localización de las dotaciones

1-D En base a los conceptos señalados en el artículo anterior, los planes habrán de ubicar las dotaciones, según los distintos niveles de servicio, de acuerdo con los siguientes criterios de localización:

Las dotaciones de 1º nivel habrán de ser ubicados en emplazamientos centrales respecto al modelo de ordenación insular o comarcal correspondiente, con acceso directo e inmediato desde los corredores insulares viarios y de transporte.

Las dotaciones de segundo nivel deberán ubicarse en emplazamientos centrales de la estructura de ordenación municipal, con acceso directo desde los corredores viarios y de transporte principales de la misma.

Las dotaciones de tercer nivel se ubicarán integrados en las tramas urbanas de los barrios o zonas a los que sirven.



2-D Las figuras de planeamiento que determinen las ubicaciones de las dotaciones, justificarán éstas definiendo los ámbitos de servicio de cada espacio dotacional y asegurando que su distribución con respecto a la población servida sea homogénea, de modo que se tienda a la máxima igualdad en el acceso a las prestaciones elementales.

3-D Por regla general, la situación de las dotaciones se integrará en la trama de áreas urbanas (o que se prevea que lleguen a serlo), en posiciones centrales respecto a la población para la cual se dimensionan sus servicios. Como excepciones a este criterio general se admitirán las siguientes:

Los centros educativos que, por sus características, hayan de ubicarse en emplazamientos aislados.

Las dotaciones culturales, cuando sean actuaciones singulares basadas en la recuperación de un edificio de valor patrimonial, o cuando se ubiquen como servicio complementario dentro de otro espacio dotacional.

Los centros sanitarios que, por sus especiales características, deben ubicarse en emplazamientos aislados o singulares.

Los complejos deportivos que, por sus especiales características, deben ubicarse en emplazamientos aislados o singulares.

Los parques periurbanos y forestales.

Los centros públicos para el desarrollo productivo vinculados a actividades del sector primario (siempre que éstas efectivamente existan en el entorno de su emplazamiento), así como las dotaciones de defensa, orden público, mantenimiento y seguridad que, por sus características, deben estar separados de los núcleos (cárceles, cuarteles, servicios de extinción de incendios, etc).

Los centros religiosos siempre que se justifique su emplazamiento aislado en razón del culto o de su destino específico, los cementerios, los mataderos y, en general, cualquier equipamiento de la categoría de otros usos dotacionales (según la clasificación del artículo 1.4.2.3) que requiera necesariamente ser ubicado fuera de los núcleos de población.

Art. 3.2.3.3. Dimensionamiento de las dotaciones

1-R El planeamiento determinará las dimensiones de las dotaciones en base al tamaño de la población a servir y a los indicadores usuales de la frecuencia de uso de cada categoría dotacional. El tamaño de la población de servicio en base al cual se dimensiona el equipamiento deberá ser justificado con los siguientes criterios:

Por referencia al ámbito territorial que se pretenda que cubra el equipamiento; a tales efectos, y salvo razones justificadas, el ámbito de cada equipamiento de nivel tres será como máximo de un barrio o área urbana (o rural) continua de dimensiones tales que permita el acceso peatonal a la dotación en un tiempo corto; los ámbitos territoriales de las dotaciones de nivel 2 y 1 serán, para cada una, los formados por la agregación de los ámbitos territoriales de las dotaciones de nivel inferior a los cuales complementen en la red.

Por referencia a las determinaciones del planeamiento urbanístico en cuanto a la capacidad poblacional máxima; tal criterio se aplicará a efectos de hacer la suficiente reserva para el espacio dotacional, pero no implicará necesariamente que el equipamiento se ejecute con tal dimensión (si bien permitirá contar con la suficiente flexibilidad para futuras ampliaciones).

4-D Para favorecer una distribución de dotaciones equilibrada y adecuada a las necesidades de cada núcleo se seguirán los siguientes criterios de distribución de los estándares mínimos exigidos por la legislación vigente:

En cada núcleo urbano o asentamiento rural se preverán jardines y/o plazas públicas en proporción mínima de 5 m²/habitante; cada uno de estos elementos dará servicio a un ámbito territorial máximo de 1.000 habitantes. En todo núcleo de más de 2.500 habitantes se dispondrán parques urbanos, cuyo ámbito territorial máximo será de 10.000 habitantes.

En todos los núcleos de más de 2.500 habitantes se dispondrán espacios deportivos con un ámbito máximo de servicio de 10.000 habitantes. La superficie conjunta de los espacios deportivos de nivel 3 de un municipio deberá al menos mantener la proporción de 2 m²/habitante.



En todos los núcleos de más de 1.000 habitantes se dispondrán dotaciones con destino cultural cuyo ámbito máximo de servicio será de 10.000 habitantes. La superficie conjunta de todas las parcelas con destino cultural de nivel 3 de un municipio mantendrá, al menos, la proporción de 2,5 m²/habitante.

5-R En el establecimiento de dimensiones mínimas de las parcelas dotacionales (tanto en términos absolutos como por relación a la población de servicio), las figuras de planeamiento competentes tendrán en cuenta, junto a los requisitos funcionales que correspondieran, las características de la futura edificación y las necesidades de aparcamiento. En relación al primer aspecto, y salvo justificación expresa en contra por razones de integración arquitectónica o imposibilidad material, la edificación dotacional no podrá ocupar más del 40% de la superficie de la parcela. De otra parte, en el interior de la parcela se reservará aparcamiento con capacidad mínima de una plaza cada 100 m² edificados; este indicador habrá de ser diferenciado (y, en su caso, incrementado) por categorías y niveles dotacionales a través de los planeamientos competentes.

Art. 3.2.4.1. Instrumentos de desarrollo

1-E El desarrollo de los criterios de ordenación que se establecen en el presente capítulo debe concretarse a través de tres tipos de instrumentos:

Instrucciones técnicas y disposiciones normativas sectoriales, que han de regular condiciones específicas para cada categoría dotacional en cuanto a su implantación, niveles de servicio, dimensiones, etc.

Planes Territoriales Especiales de Ordenación de Dotaciones, con el alcance y contenido que sobre estas figuras se establece en la sección 5ª del capítulo 2 del Título I del presente documento.

Figuras de ordenación urbanística, que tienen por objeto precisar los suelos destinados a albergar las dotaciones de primer nivel definidos por el PIOT o por los Planes de dotaciones pertinentes, definir los elementos de segundo nivel que formen la red municipal de cada categoría dotacional o establecer las condiciones con qué deben ser ordenados a través de figuras de desarrollo, y regular las condiciones de admisibilidad en el territorio de las intervenciones de dotaciones de tercer nivel.

Dado que el conjunto de alteraciones que se proponen se refieren a cuestiones de mejora de las dotaciones existentes y previstas, se considera que contribuyen a alcanzar los objetivos establecidos por el **PIO de Tenerife** y se está cumpliendo con sus determinaciones.

Se trata de atender a lo siguiente:

La alteración A promueve una nueva superficie para uso de aparcamiento público en calle Corino Melián. La alteración B se circunscribe a la ampliación de uso dotacional para velatorio en el núcleo de Pedro Álvarez. Y la alteración C supone el aumento de ocupación en canchas deportivas anejas a centros educativos



4.4.2.- Plan General de Ordenación de Teguste

El *PGO de Teguste 2014* es el documento urbanístico vigente que establece a la ordenación espacial de la totalidad del término municipal. Por ello, sus determinaciones afectan a todas las superficies que integran ese municipio. También a los núcleos donde se sitúan las alteraciones propuestas. Y, específicamente los ámbitos de suelo sujetos al ajuste de sus condiciones urbanísticas. Este instrumento de ordenación urbanística establece en el artículo 01.01.04 de sus Normas de Ordenación Estructural las condiciones para efectuar su revisión y/o modificación

Justificación del carácter de las alternativas propuestas

Los apartados 4 y 5 del citado artículo especifica el contenido de las modificaciones al señalar que

*4.- Se entiende por **Modificación del Plan General** las alteraciones del contenido del planeamiento que no afectan sustancialmente al modelo de ordenación territorial ni a elementos de la ordenación estructural. Se atenderá, en todo caso, a las determinaciones de los artículos 58 y 59 del Reglamento de Procedimientos.*

5.- Toda modificación del Plan General que incida en los espacios libres públicos determinados por la ordenación urbanística deberá justificar el mantenimiento de la superficie total de los mismos prevista anteriormente, en similares condiciones topográficas y de accesibilidad.

*6.- Si la modificación incrementa la edificabilidad de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres en la proporción que se dispone en el artículo 46.5.b del **TRLOTENC**.*

Dado que nos e afecta al modelo de ordenación territorial, ni se incide en los espacios libres previstos ni se incrementa la edificabilidad global de la zona, se considera que el presente documento entra dentro de los supuestos de modificación ordinaria y está plenamente justificado el cumplimiento de las determinaciones establecidas al respecto por el *PGO de Teguste 2014*.

Como se ha definido anteriormente as mejoras que se proponen suponen lo siguiente:

La alteración A promueve una nueva superficie para uso de aparcamiento público en calle Corino Melián. La alteración B se circunscribe a la ampliación de uso dotacional para velatorio en el núcleo de Pedro Álvarez. Y la alteración C supone el aumento de ocupación en canchas deportivas anejas a centros educativos

Por ello, lo que se propone es evidente que supondrá una mejora en beneficio del interés común de los habitantes de los núcleos concernidos y de todo el municipio en su conjunto,



5.- ALCANCE DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS

5.1.- Reconocimiento de las alteraciones propuestas

Las alteraciones que se tramitan y que se proponen como modificación puntual ordinaria conjunta se refieren a las siguientes cuestiones:

Alteración A

Nueva superficie para uso de aparcamiento público en calle Corino Melián

Alteración B

Ampliación de uso dotacional para velatorio en el núcleo de Pedro Álvarez

Alteración C

Aumento de ocupación en canchas deportivas anejas a centros educativos

5.2.- Ordenación urbanística pormenorizada

Como se ha señalado en el punto 2.2, los ajustes a realizar de la ordenación pormenorizada del *PGO de Teguste 2014* consisten en lo siguiente:

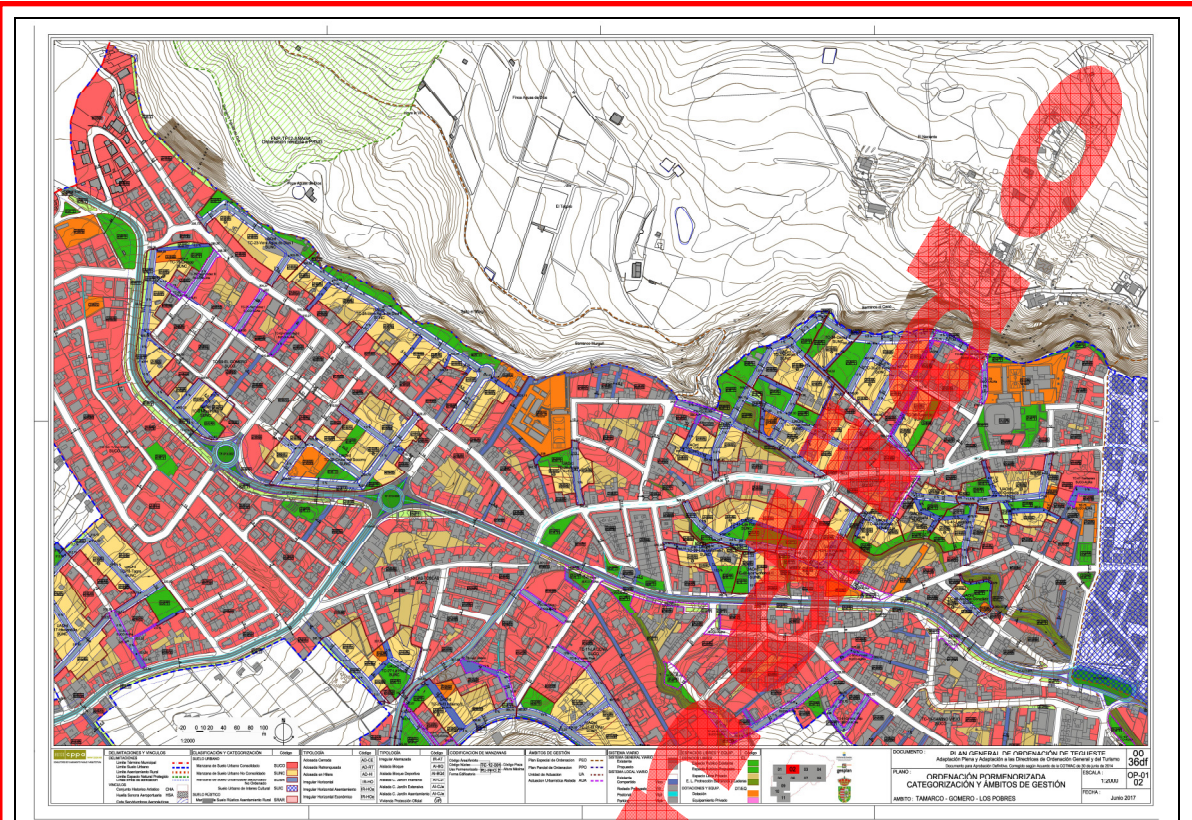
Alteración A.

Afecta a la pieza de suelo que se identifica en los planos de ordenación pormenorizada con el código TC_12_020. Esta superficie se subdivide en dos piezas de suelo más pequeñas, añadiendo un nuevo recinto con código TC-12_051, destinado a uso Aparcamiento Público (PP) y tipo edificatorio AD_CE en 2 plantas.

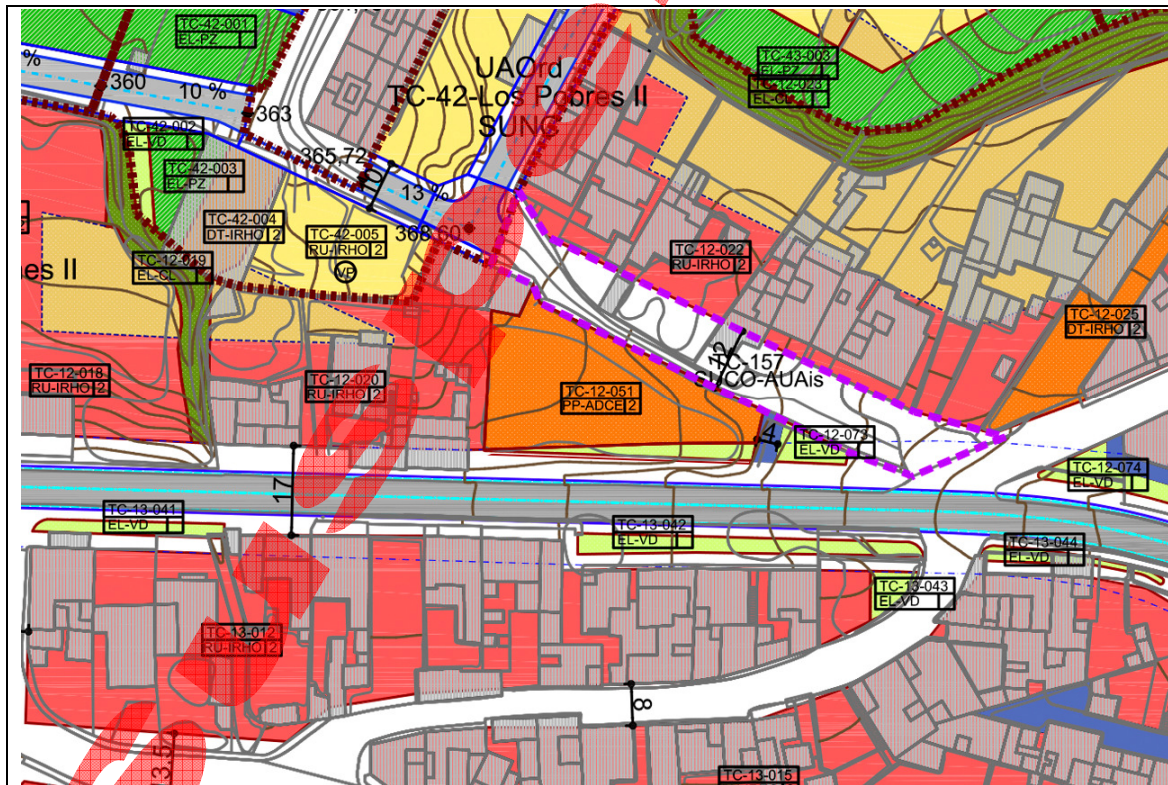
Ha precisado la corrección de los planos OP-01 02 y . OP-02 02 lo que se efectuado como se puede apreciar en las imágenes siguientes:



MODIFICACIÓN MENOR Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014
Borrador del Plan



Alteración A. Plano Modificado de Ordenación Pormenorizada. OP-01 02 Categorización y Ámbitos de Gestión



Alteración A. Detalle de la Ordenación Pormenorizada. OP-01 02 Categorización y Ámbitos de Gestión

La posible generación de aparcamientos como uso principal en determinadas parcelas señaladas para ello supone también un pequeño reajuste de la redacción del



MODIFICACIÓN MENOR Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014
Borrador del Plan

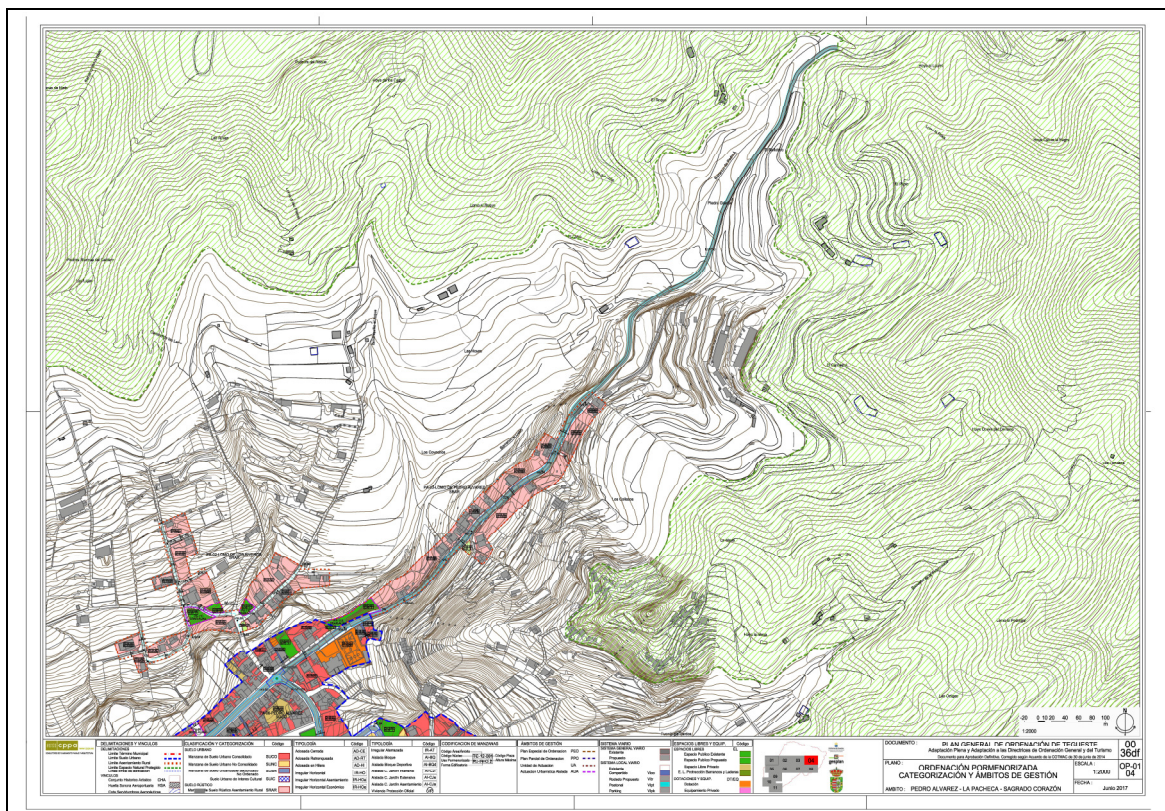
articulado de la normativa de ordenación pormenorizada (Docm. 0402) referida a la regulación de la tipología de Edificación Adosada Cerrada (Art. 02.03.16).

También se añade una referencia en la organización de la ejecución pública del plan.

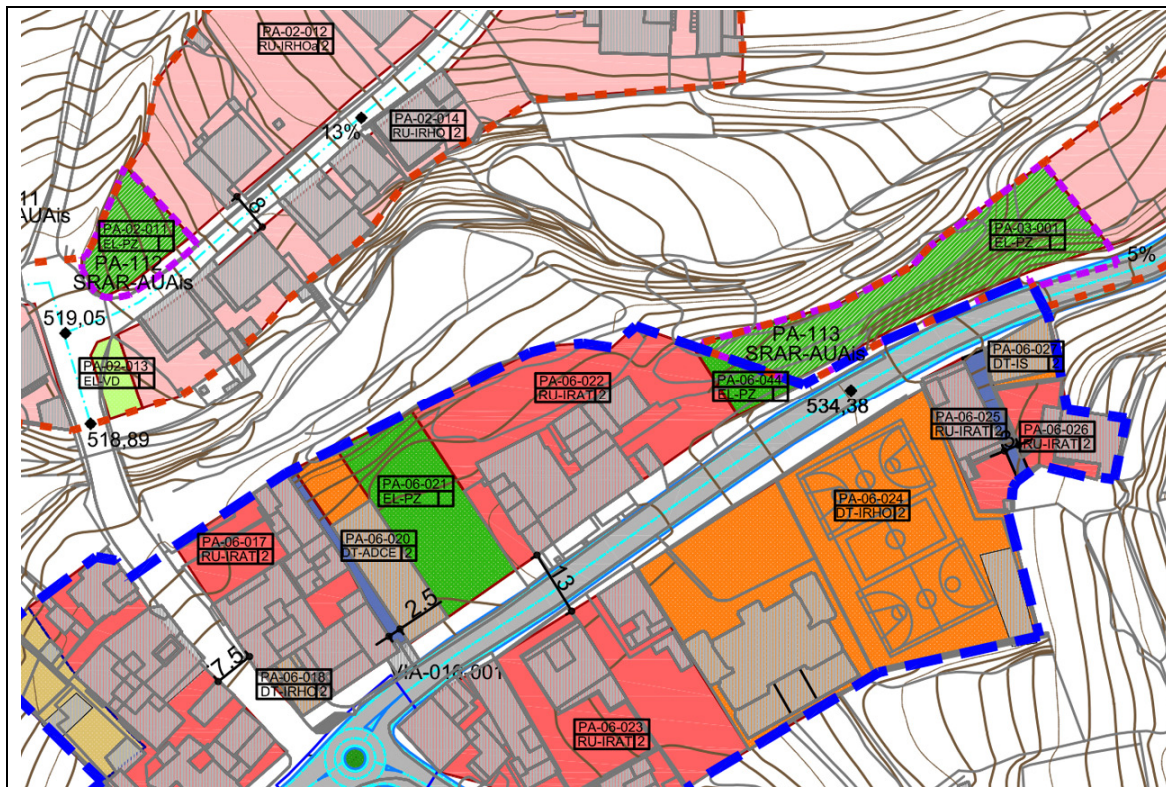
Alteración B.

Afecta a las piezas de suelo codificadas como PA-06-020 y PA-06-022 que se sitúan en los planos de ordenación pormenorizada OP-01 04 Categorización y ámbitos de gestión (Pedro Álvarez, La Pacheca, Sagrado Corazón) y OP-02-04 Zonificación (Pedro Álvarez, La Pacheca, Sagrado Corazón).

Ha precisado la corrección de los planos OP-01 04 y . OP-02 04 lo que se efectuado como se puede apreciar en las imágenes siguientes:



Alteración B. Plano Modificado de Ordenación Pormenorizada. OP-01 04 Categorización y Ámbitos de Gestión



Alteración B. Detalle de la Ordenación Pormenorizada. OP-01 04 Categorización y Ámbitos de Gestión

También se añade una referencia en la organización de la ejecución pública del plan.

Alteración C.

Afecta con carácter genérico a las superficies dotacionales con destino escolar y deportivo.

Solo ha precisado el ajuste de diversos artículos (Art.02.06.02, 02.06.03 y 02.06.06) del la normativa de ordenación pormenorizada (Docm. 0402) referida a la regulación de la tipología de Volumetría Irregular Horizontal.

5.3.- Desarrollo de la gestión y ejecución de la nueva ordenación

Dada la problemática existente que afecta a las alteraciones A y B, para su gestión posterior se ha pensado en la forma de obtención del suelo para la ejecución de las determinaciones que se alteran.

Por tanto, en este caso, ya que no ha sido previsto en el planeamiento es de aplicación lo reseñado en el párrafo 2 artículo 148 del *Reglamento de Gestión* para la obtención de suelo para sistemas locales que señala que .

2. Cuando no esté prevista en el planeamiento, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la obtención de suelo para dotaciones en suelo urbano consolidado o en suelo rústico se producirá por:

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.*
- b) Expropiación.*
- c) Ocupación directa.*



Al efecto se ha incluido una nueva partida con el código en la tabla de análisis y asignación de costes de la ejecución pública del plan relativa a sistemas locales.

Para su realización, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales de acuerdo a lo prescrito en el artículo siguiente del mismo texto legal.

Por último, la alteración C solo afecta a determinados cambios en la normativa de aplicación en parcelas dotacionales por lo tanto no afecta al desarrollo de la gestión y ejecución del planeamiento vigente.

En Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2018.