



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1**  
**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ■ MEMORIA INFORMATIVA**

JUNIO DE 2017



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

---

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN 2014

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1  
APARCAMIENTO EN CALLE DEL CARMEN**

Aprobación Inicial

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN. MEMORIA INFORMATIVA**

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA  
CATALINA GARCÍA TRUJILLO

arquitecto director  
arquitecta

Exp. 1520  
Junio de 2017



Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**ÍNDICE DOCUMENTAL**

- 1.- SITUACIÓN ACTUAL DE LA ZONA
  - 1.1.- Descripción general del ámbito de actuación
  - 1.2.- Enumeración de las propiedades afectadas
  - 1.3.- Situación actual de los inmuebles implicados
  
- 2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
  - 2.1.- Planeamiento aplicable al ámbito de actuación
  - 2.2.- Características específicas de la ordenación actual
  - 2.3.- Cálculo del aprovechamiento urbanístico posible
  - 2.4.- Otros condicionantes legales y urbanísticos
  
- 3.- CONDICIONANTES AMBIENTALES EXISTENTES
  - 3.1.- Elementos naturales existentes
  - 3.2.- Presencia de trazas patrimoniales
  - 3.3.- Calidad y potencialidad ambiental actual
  - 3.4.- Posibles afecciones ambientales existentes
  
- 4.- DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL
  - 4.1.- Diagnóstico Urbanístico
  - 4.2.- Diagnóstico Ambiental





MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN ■ MEMORIA INFORMATIVA**

1.- SITUACIÓN ACTUAL DE LA ZONA

**1.1.- Descripción general del ámbito de actuación**

El ámbito al que se circunscribe la alteración que se promueve consiste en una parcela que actualmente tiene acceso desde la calle del Carmen del núcleo urbano de Tegueste de ese mismo término municipal. Tiene número de orden 13 y su superficie es de 1.729 m<sup>2</sup>, 32 mts. de longitud en su lindero a la calle y un fondo de 58 mts.



Situación sobre la Ortofoto actual





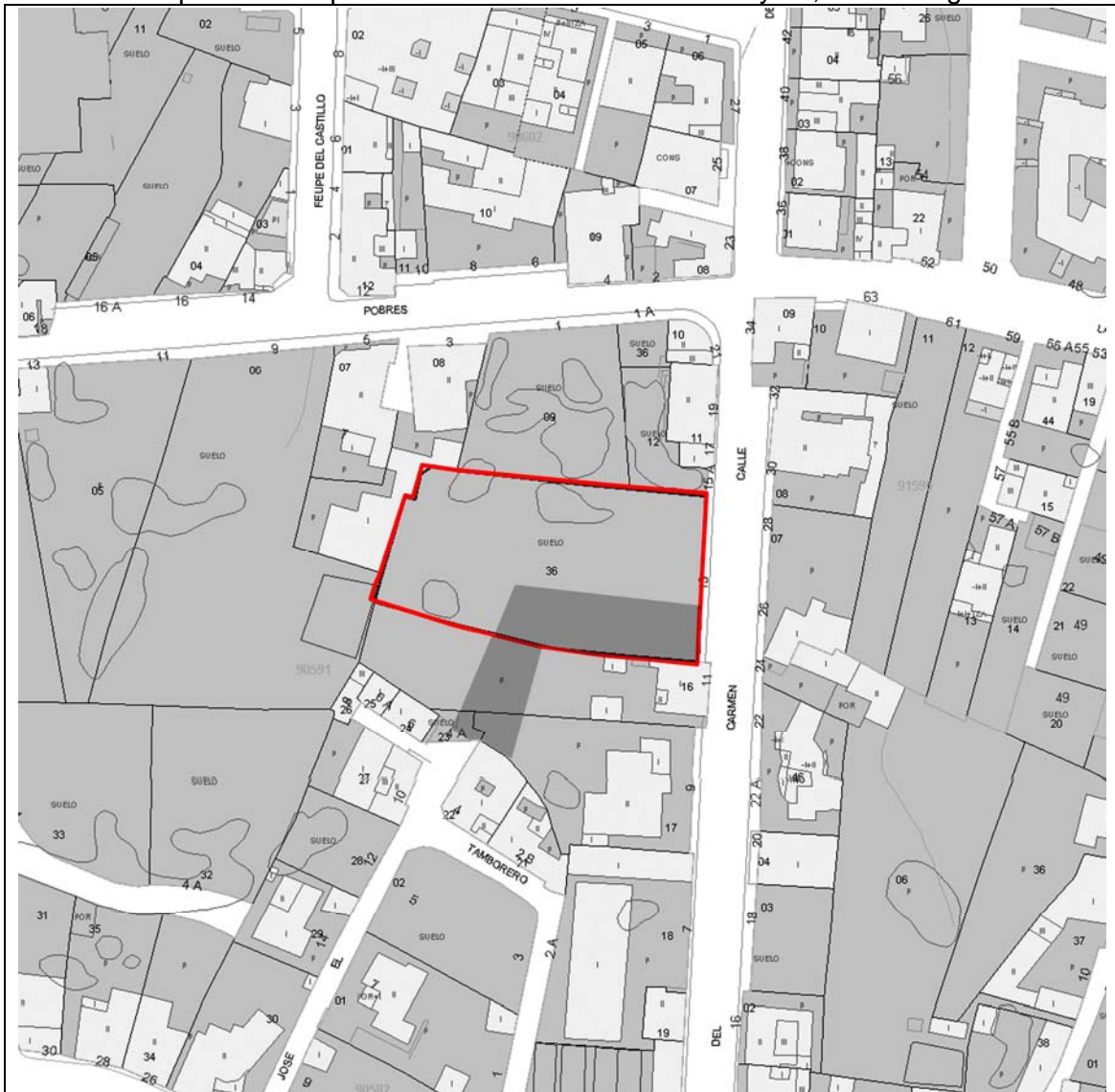
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014**

Actualmente, el solar se encuentra invadido de vegetación salvaje, arbustos y hierbas sin que existan ningún ejemplar de alguna especie relevante a los efectos de conservación.

**1.2.- Enumeración de las propiedades afectadas**

La modificación afecta a una propiedad única y tiene como número de identificación catastral 9059136CS6585N0000OS

La dirección postal de la parcela es calle del Carmen nº 13 y 15, 38280 Tegueste.



Localización de parcelas afectadas catastrales

Al norte es colindante con dos propiedades, una de ellas construida y otra, un solar vacante que tiene fachada a la calle de Los Pobres.

Al oeste da también a otros dos inmuebles, uno construido y otro vacante. Ambas tienen fachada a la calle de Los Pobres.

Al sur, una única propiedad, parcialmente construida.

Y, al este, con la acera de la calle del Carmen.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

<b>Fecha y hora</b>	
Fecha	4/1/2016
Hora	11:40:01
<b>Datos del Bien Inmueble</b>	
Referencia catastral	9059136CS6585N00000S
Localización	CL CARMEN EL 13 Suelo 38280 TEGUESTE (S.C. TENERIFE)
Clase	Urbano
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelo sin edif.
<b>Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble</b>	
	Localización CL CARMEN EL 13 TEGUESTE (S.C. TENERIFE)
	Superficie suelo 1.729 m <sup>2</sup>
	Tipo Finca Suelo sin edificar

Ficha catastral de la parcela



### 1.3.- Situación actual de los inmuebles implicados

#### Descripción

El inmueble es único y actualmente es un solar no edificado.

#### Accesibilidad

Como ya se ha señalado tiene su acceso principal por la calle del Carmen del núcleo urbano principal del municipio de Teguete.

#### Urbanización

La alineación a la calle del Carmen cuenta con todos los servicios urbanísticos consolidados, incluyendo calzada rodada, encintado de acera con pavimentación, abastecimiento de agua potable, red de alcantarillado, suministro eléctrico, iluminación viaria y línea telefónica disponible.

#### Edificación.

Actualmente no se haya edificado, aunque las parcelas colindantes si cuentan con edificios consolidados que presentan en algunos casos paredes medianeras visibles desde la calle.



5.2.- Estado actual de la parcela

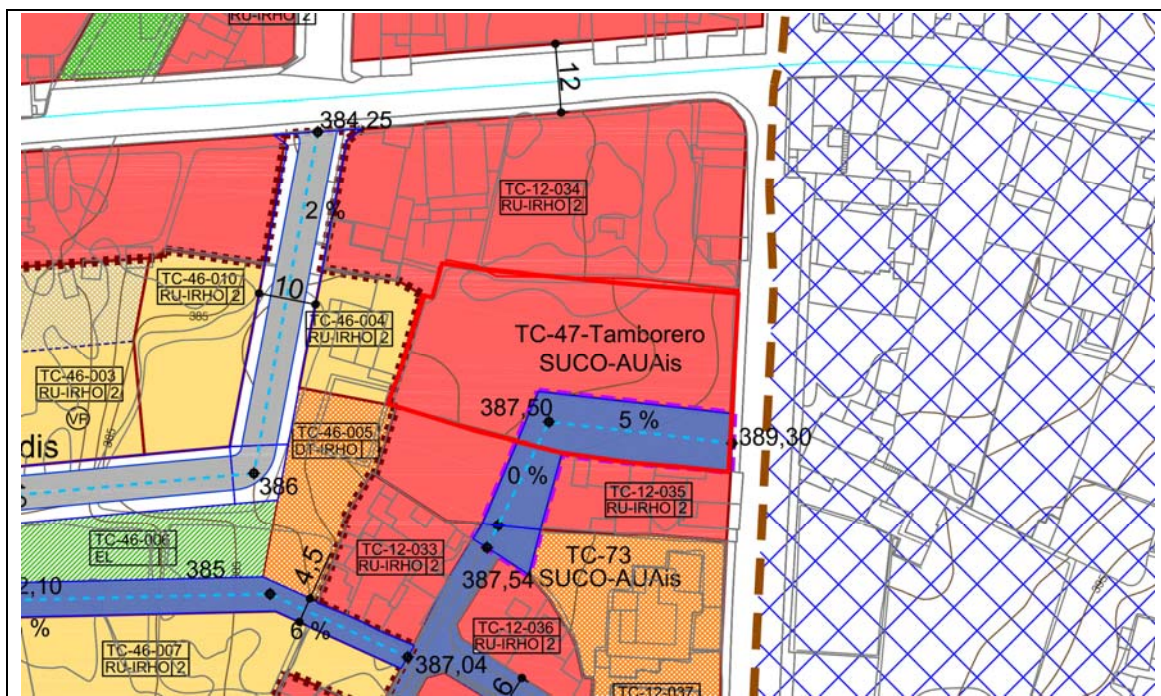




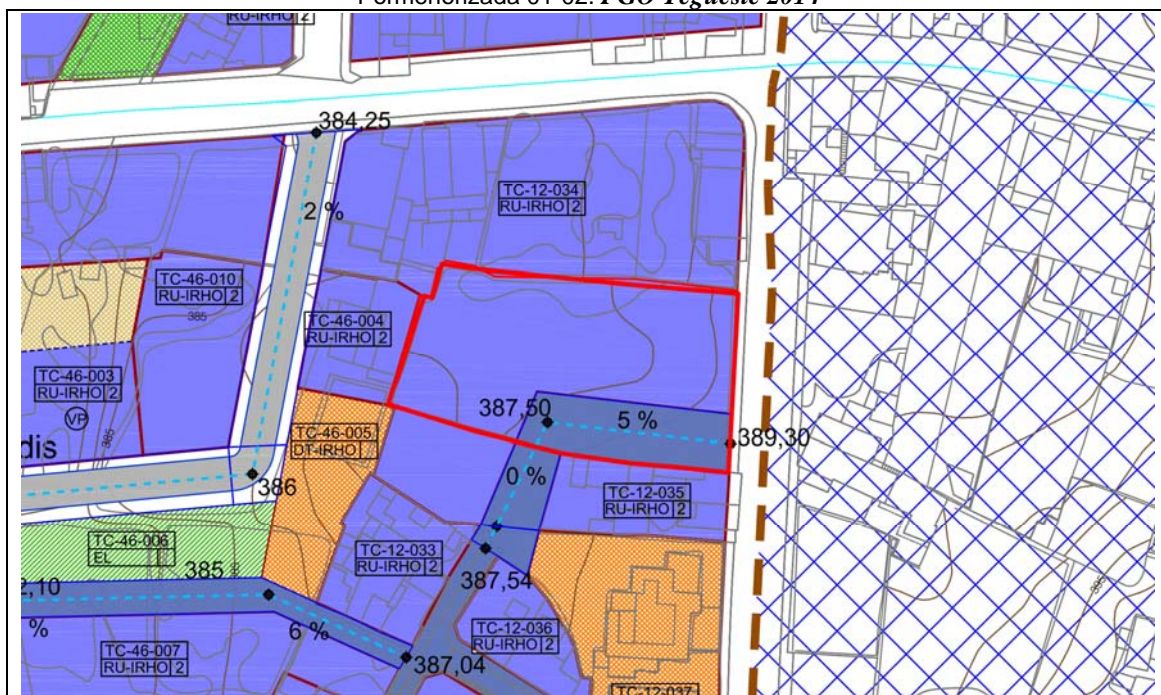
## 2.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

### 2.1.- Planeamiento aplicable al ámbito de actuación

El ámbito sobre el cual se promueve la presente alteración del planeamiento vigente está situado en el suelo urbano consolidado del núcleo de Tegueste, definido por el Plan General de Ordenación de Tegueste, aprobado definitivamente en 2014.



Ordenación Urbanística Pormenorizada Vigente. Extracto del plano de Categorización y Gestión. Ordenación Pormenorizada 01-02. *PGO Tegueste 2014*



Ordenación Urbanística Pormenorizada Vigente. Extracto del plano de Categorización y Gestión. Ordenación Pormenorizada 02-02. *PGO Tegueste 2014*



## 2.2.- Características específicas de la ordenación actual

La ordenación pormenorizada del *PGO de Tegueste 2014* ha establecido dos piezas de suelo, una edificable con uso principal residencial en la categoría de unifamiliar. Y otra, como viario de tráfico compartido. La primera tiene una superficie medida sobre cartografía de 1.346 m<sup>2</sup> y la segunda los 383 m<sup>2</sup> restantes hasta completar la superficie total de 1.729 m<sup>2</sup>.

La pieza residencial está encuadrada en la tipología edificatoria Irregular Horizontal (IRHO) con 2 plantas de altura. De acuerdo a la tabla prevista para las tipologías edificatorias de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del *PGO de Tegueste 2014*, esta tipología edificatoria tiene las siguientes determinaciones normativas

Solar mínimo:	150 m <sup>2</sup>
Solar máximo:	900 m <sup>2</sup>
Frente mínimo:	9 mts
Círculo Inscribible:	7 mts
Altura máxima:	7,10 mts, 2 plantas
Ocupación máxima:	60 %
Edificabilidad s/ rasante:	1,05
Edificabilidad b/ rasante:	0,60
Edificabilidad global:	1,65
Retranqueo frontal:	Opcional
Retranqueos (resto):	Opcional
Separación entre edificaciones:	0
Profundidad máxima:	20 mts

Siendo el uso actual, el Residencial en la categoría de Unifamiliar. Forma parte de la pieza de suelo codificada como TC-12-034.

En el ámbito que se modifica está prevista la ejecución de una actuación urbanística aislada en suelo urbano consolidado, identificada como TC-47 Tamborero. Se trata de la apertura de una pequeña calle que de continuidad y salida al callejón actual denominado calle José el Tamborero.

## 2.3.- Cálculo del aprovechamiento urbanístico posible

Teniendo en cuenta que la parcela edificable residencial es de 1346 m<sup>2</sup>, y que la edificabilidad global permitida es de 1,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (suma de 1,05 sobre rasante y 0,60 bajo rasante), el aprovechamiento urbanístico posible se ajusta a lo siguiente:

<u>Superficie neta de parcela edificable:</u>		1.346,00 m <sup>2</sup> s
<u>Ocupación permitida:</u>	60%	807,60 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad máxima s/rasante	1,05 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1.413,30 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad máxima b/rasante	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	807,60 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad Total permitida	1,65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	2.220,90 m <sup>2</sup> c

## 2.4.- Otros condicionantes legales y urbanísticos

No existen otros condicionantes legales y urbanísticos que afecten al ámbito respecto al que se pretende modificar la ordenación urbanística vigente.



### 3.- CONDICIONANTES AMBIENTALES EXISTENTES

#### 3.1.- **Elementos naturales existentes**

Para la caracterización de los precedentes ambientales se utilizan los datos aportados por el Informe de Sostenibilidad Ambiental que sirvió para la evaluación ambiental del *PGO de Tegueste 2014*

##### Relieve y Geomorfología

Se trata de una zona caracterizada por la presencia de sedimentos cuaternarios que tuvieron su origen en coladas basálticas procedentes de efluvios antiguos. Sobre ellas han aparecido suelos de tipo arcilloso que presentan distintos grados de espesor.

##### Edafología, flora y fauna

Con el sustento del soporte geológico descrito, en las laderas de poca pendiente y más homogéneas situadas entre cuencas de desagüe surgieron originalmente bosquetes de laureles y viñatigos en las zonas con mayor incidencia de la humedad. También zonas recubiertas con otros tipos de laurisilva menos intensiva como brezales y fayales.

En la situación actual del ámbito tras su utilización para cultivos poco intensivos y huertas, presenta una amplia variedad de especies vegetales invasivas no originarias del lugar. No se han detectado elementos faunísticos de interés apreciable.

##### Patrimonio cultural

Actualmente, el ámbito no presenta ningún tipo de construcciones ni de edificaciones. Aunque la calle del Carmen es limítrofe con el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste en ese entorno no existen piezas ni edificios catalogados o de reseñable valor histórico artístico o etnográfico que puedan sufrir algún tipo de agresión paisajística..

##### Protección ambiental

Al tener toda el área la consideración de suelo urbano consolidado no existe protección ambiental reseñable.

##### Usos y transformaciones existentes

No tiene uso apreciable actualmente. Como parcela calificada como suelo urbano consolidado mantiene la expectativa de su construcción futura.

#### 3.2.- **Presencia de trazas patrimoniales**

No existen elementos patrimoniales reseñables, excepto que el ámbito sobre el que se actúa es colindante al límite del conjunto histórico artístico de Tegueste.

#### 3.3.- **Calidad y potencialidad ambiental actual**

No existe calidad ambiental reseñable más allá de las posibles mejoras de urbanización y ajardinamiento que se puedan proponer.

#### 3.4.- **Posibles afecciones ambientales existentes**

No hay afecciones ambientales apreciables.





#### 4.- DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL

##### 4.1.- Diagnóstico Urbanístico

Es factible la ejecución del viario previsto y la construcción del edificio de acuerdo a la ordenación establecida por el *PGO de Teguete 2014*.

##### 4.2.- Diagnóstico Ambiental

No existen riesgos ambientales apreciables.

Teguete, Junio de 2017



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1**  
**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

**DOCUMENTO DE ORDENACIÓN ■ MEMORIA JUSTIFICATIVA**

JUNIO DE 2017



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN 2014

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1  
APARCAMIENTO EN CALLE DEL CARMEN**

Aprobación Inicial

**DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA  
CATALINA GARCÍA TRUJILLO

arquitecto director  
arquitecta

ENTIDAD GARCIA  
BARBA  
CONSULTORES DE  
PLANEAMIENTO  
PAISAJISMO Y  
ARQUITECTURA SL  
PROFESIONAL - CIF  
B38836227 -  
NOMBRE GARCIA  
BARBA FEDERICO -  
NIF 42002669T

Firmado digitalmente por ENTIDAD  
GARCIA BARBA CONSULTORES DE  
PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y  
ARQUITECTURA SL PROFESIONAL -  
CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA  
BARBA FEDERICO - NIF 42002669T  
Nombre de reconocimiento (DN):  
C=es, o=FNMT, ou=fnmt clase 2 ca,  
ou=703006482, cn=ENTIDAD GARCIA  
BARBA CONSULTORES DE  
PLANEAMIENTO PAISAJISMO Y  
ARQUITECTURA SL PROFESIONAL -  
CIF B38836227 - NOMBRE GARCIA  
BARBA FEDERICO - NIF 42002669T  
Fecha: 2017.06.01 10:08:56 +01'00'



Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

Exp. 1520  
Junio de 2017

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





MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

**DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**ÍNDICE DOCUMENTAL**

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

- 1.1.- Antecedentes y objetivos de este documento
- 1.2.- Motivo de la modificación urbanística propuesta
- 1.3.- Justificación de la conveniencia y oportunidad
- 1.4.- Procedimiento de tramitación establecido

2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

- 2.1.- Contenido del ajuste que se propone
- 2.2.- Razones para el cambio a realizar
- 2.3.- Modificación del estatuto existente
- 2.4.- Acreditación del instrumento que se altera
- 2.5.- Carácter del presente documento

3.- ALTERNATIVAS VALORADAS PARA LA ALTERACIÓN PROPUESTA

- 3.1.- Relación de posibles alteraciones
- 3.2.- Alternativa 0. Mantenimiento de la ordenación actual
- 3.3.- Alternativa 1. Uso de aparcamiento en superficie
- 3.4.- Alternativa 2. Construcción de un edificio de uso exclusivo
- 3.5.- Alternativa elegida para la modificación puntual

4.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES APLICABLES

- 4.1.- Legislación urbanística aplicable
- 4.2.- Planeamiento vigente de referencia
- 4.3.- Justificación del cumplimiento de determinaciones legales
- 4.4.- Justificación del planeamiento vigente aplicable

5.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

- 5.1.- Alcance de la modificación propuesta
- 5.2.- Evaluación ambiental aplicable
- 5.3.- Ordenación urbanística pormenorizada
- 5.4.- Desarrollo y ejecución de la ordenación
- 5.5.- Alteración del programa de ejecución pública de acciones

6.- PREFIGURACIÓN DEL RESULTADO FINAL DE LA ACTUACIÓN



## MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

### CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE

## DOCUMENTO DE ORDENACIÓN ■ MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 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 modificar las condiciones urbanísticas aplicables a un ámbito concreto del núcleo urbano de Tegueste para que pueda localizarse un aparcamiento público al servicio de los usuarios de las dotaciones localizadas a lo largo de la calle del Carmen y de los ámbitos próximos del casco principal del municipio.

Por ello, 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 2393 de 13 de noviembre de 2015.



## 1.2.- Motivo de la alteración urbanística propuesta

El objeto del presente documento consiste en la modificación puntual de un aspecto concreto de la ordenación pormenorizada vigente en el núcleo urbano de Tegueste. Se trata de modificar el uso característico o principal de una parcela situada en la calle del Carmen para que ese suelo pueda ser empleado como aparcamiento público.

Ello es debido a que en la misma calle existen varios equipamientos públicos (Centro de Salud, Centro de Día para mayores, Museo de la Romería y Auditorio Príncipe Felipe). Todos ellos generan un intenso tráfico de usuarios a diversas horas del día que ocupan los espacios viarios para aparcamiento. Ese movimiento está produciendo situaciones de ocupación indebida de la vía pública y escasez de aparcamiento en superficie en el entorno próximo. 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.

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

## 1.3.- Justificación de la conveniencia y oportunidad

La modificación que se plantea surge de una necesidad colectiva específica, la mejora de las condiciones de aparcamiento para usuarios de dotaciones públicas, por lo cual se considera que es claramente conveniente.

Hay que resaltar que esta modificación se realiza para mejorar las condiciones de los usuarios de determinados equipamientos públicos por lo que debe considerarse que se hace en beneficio del interés público.

La oportunidad se plantea en cuanto que se han ido acumulando sucesivos servicios urbanos colectivos con un número creciente de usuarios que han ido ampliando la presión de tráfico e incrementando las necesidades de aparcamiento. Estos servicios se refieren a determinadas dotaciones públicas como el Centro de la 3ª Edad, Centro de Salud del municipio, Teatro Príncipe Felipe, Museo de la Romería, Terrero de lucha y el Colegio Teófilo Pérez. Todos servicios comunitarios que han ido añadiendo presión de acceso en un rango horario amplió. Atendiendo a este hecho, se debe ofertar suficiente aparcamiento, tanto a los trabajadores de esos centros como a sus usuarios potenciales.

Algo que el estudio de movilidad realizado como apoyo al *PGO de Tegueste 2014* no tuvo en cuenta en la totalidad de su alcance.





#### 1.4.- Procedimiento de tramitación establecido

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

Considerando lo expuesto en el artículo 54 del mismo , la alteración que se propone se tramita de acuerdo al mismo procedimiento que sirvió para la formulación del instrumento que se modifica.

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 del *Reglamento de Procedimientos*.



## 2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

### 2.1.- Contenido del ajuste que se propone

La alteración del *PGO de Tegueste 2014* que se propone consiste en el cambio de uso sobre una superficie situada en una pieza de suelo concreta de suelo que se localiza en el casco urbano de Tegueste. Corresponde al código de identificación TC-12-034.

Se trata de establecer como uso principal el de aparcamiento público con carácter dotacional. Para ello, se plantea la generación de un nuevo recinto de ordenación pormenorizada a lo diseñado en el documento urbanístico vigente.

### 2.2.- Razones para el cambio a realizar

Como se ha señalado en la zona existen varios equipamientos públicos que son usados con asiduidad y generan una alta ocupación de las plazas de aparcamiento existentes en las calles próximas, especialmente en la calle del Carmen.

Debido a ello, se ha pensado en la conveniencia de aumentar la oferta de plazas de carácter público, próximas y accesibles

### 2.3.- Modificación del estatuto existente

Las cuestiones concretas que se pretende alterar o ajustar en la documentación que constituye el vigente *PGO de Tegueste 2014* son las siguientes:

#### Documento 0401.- Normativa de Ordenación Estructural

El uso de aparcamientos establecido en el Art.01.03.10.- Usos de Infraestructuras de la Normativa de Ordenación Estructural del vigente *PGO de Tegueste 2014* se entiende que incluye a los públicos. Luego no es necesaria su alteración.

Para ello, se toma como referencia lo expresado en el párrafo 8 del artículo 1.4.2.4 del vigente *PIO de Tenerife*, relativo a usos de infraestructura que define los infraestructuras viarias y de transporte terrestre. Y se utiliza la definición allí establecida considerando que son aparcamientos públicos:

*Espacios con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, sin restricciones en cuanto al uso de los mismos.*

El redactado del citado artículo de la Normativa de Ordenación Estructural permanece inalterado como sigue

#### *Art. 01.03.10.- Usos de infraestructuras*

*1.- Son usos de infraestructuras los propios de los espacios ocupados por instalaciones materiales que proveen servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, necesarios para el desarrollo del resto de los usos.*



2.- Estos usos se subdividen en las siguientes categorías, según el tipo de servicio que prestan:

- Son **infraestructuras hidráulicas** aquellos elementos cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua.
- Son **infraestructuras de saneamiento** las de recogida, tratamiento y evacuación de aguas.
- Son **infraestructuras de energía** las destinadas a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de electricidad.
- Son **infraestructuras de telecomunicación** las destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.
- Son **infraestructuras de tratamiento de residuos** las que se destinan a la gestión, tratamiento, reciclado, reutilización, recuperación o eliminación de los residuos.
- Son **infraestructuras viarias y de transporte terrestre** los espacios construidos para que sobre ellos se produzca la circulación de personas, animales o vehículos. Entran también dentro de esta categoría las estaciones de transporte terrestre, las estaciones de servicio y los aparcamientos.
- Son **infraestructuras de transporte aéreo** los espacios construidos para el aterrizaje y despegue de aeronaves, así como para su estacionamiento y el acceso a éstas de pasajeros y mercancías.

Lógicamente, los aparcamientos públicos de uso público tendrán carácter demanial como dotación y se integrarán en el conjunto de bienes de dominio público.

No obstante, y a efectos de aclaratorios y como complemento se añade una nueva categoría de aparcamiento público en los tipos que establece la tabla que acompaña al párrafo 2 del artículo 01.01.08.- Codificación documental, con lo cual el párrafo queda redactado de la siguiente manera:



2.- Para los fines previstos en este *PGO de Teguste*, los códigos de identificación de los distintos ámbitos, sectores, sistemas y zonas previstos en los Planos de Ordenación Pormenorizada serán los siguientes:

<b>DEFINICIÓN</b>			<b>CÓDIGO</b>		
<b>Sistemas Locales</b>	Viario	Calles Rodadas	<b>Vitr</b>		
		Calles Compartidas	<b>Vico</b>		
		Vías Peatonales	<b>Vipt</b>		
		Aparcamiento	<b>Vipk</b>		
	Infraestructuras	Estaciones de Servicio	<b>IF-ES</b>		
		Aparcamiento Público	<b>PP</b>		
	Comunitario	Dotación	<b>DT</b>		
		Equipamiento Privado	<b>EQ</b>		
	Espacio Libre	Plaza	<b>EL-PZ</b>		
		Parque	<b>EL-PQ</b>		
Cauces y Laderas		<b>EL-CL</b>			
Otros Verdes		<b>EL-VD</b>			
<b>Usos Pormenorizados</b>	Residencial	Unifamiliar	<b>RU</b>		
		Colectiva	<b>RC</b>		
<b>Formas Tipológicas</b>	Industrial	Almacenaje	<b>IN</b>		
		Edificación Adosada	Cerrada	<b>ADCE</b>	
	Volumetría Irregular		Retranqueada	<b>ADRT</b>	
			Hilera	<b>ADHI</b>	
		Horizontal Residencial		<b>IRHOu</b>	
			Horizontal Económica		<b>IRHOe</b>
		Horizontal Asentamiento		<b>IRHOa</b>	
			Aterrazada		<b>IRAT</b>
		Edificación Aislada	Ciudad Jardín Intensiva		<b>AICJi</b>
				Ciudad Jardín Extensiva	<b>AICJe</b>
Ciudad Jardín Asentam.			<b>AICJa</b>		
	Bloque		<b>AIBQ</b>		

Sobre los edificios reseñados como de Interés Patrimonial serán de aplicación las condiciones que se establecen en el Catalogo vigente correspondiente.



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 m<sup>2</sup>), 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.*





**02.10 CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS**

Se procede a incluir en el cuadro de usos pormenorizados el nuevo uso que se añade como Principal en relación al tipo Ad-CE de Edificación Adosada Cerrada. El cuadro sustituido queda como sigue

Capítulo Décimo

**02.10.- CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS**

Tipología	Usos Principal		Usos Compatibles		Usos Prohibidos
	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría	
<b>AD-CE</b>	RESIDENCIAL	Unifamiliar Colectiva Albergue	TERCIARIO	Comercio minorista Hostelería Oficinas	
			COMUNITARIO	Educativos Culturales Sanitarios Deportivos Asistenciales Adm. Publica Defensa y seguridad Otros	
			RECREATIVO	Solo Recreativos en espacios edificados	
	INFRAESTRUCT.	Aparcamiento	INFRAESTR.	Restantes categorías	
			TURÍSTICOS	Turístico Convencional Complejos turísticos	
			INDUSTRIAL	Bodegas Plantas de envasado Industria ligera Almacenes Artesanía y oficios artesan. Reparación Objetos	Industria pesada Industria singular Talles de reparación de vehículos
<b>AD-RT</b>	RESIDENCIAL	Unifamiliar Colectiva Albergue	TERCIARIO	Comercio minorista Hostelería Oficinas	
			COMUNITARIO	Educativos Culturales Sanitarios Deportivos Asistenciales Adm. Publica Defensa y seguridad Otros	
			RECREATIVO	Solo Recreativos en espacios edificados	
			INFRAESTR.	Todos	
			TURÍSTICOS	T. Convencional Complejos turísticos	
			INDUSTRIAL	Bodegas Plantas de envasado Industria ligera Almacenes Artesanía y oficios art. Reparación Objetos	Industria pesada Industria singular Talles de reparación de vehículos
<b>AD-HI</b>	RESIDENCIAL	Unifamiliar Colectiva			TERCIARIO COMUNITARIO RECREATIVO INFRAESTR. TURÍSTICOS INDUSTRIAL



Documento 0502.- Planos de Ordenación Pormenorizada

Se modifica 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 y añadiendo un nuevo rótulo en el ámbito que se modifica con código TC-12\_050, 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) añadiendo un nuevo rótulo en el ámbito que se modifica con código TC-12\_050, uso Aparcamiento Público (PP) y tipo edificatorio AD\_CE en 2 plantas.



## 2.4.- 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).

## 2.5.- Carácter del presente documento

Para llegar a determinar el carácter de la alteración que se propone respecto al *PGO de Tegueste 2014* se debe tomar 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 Tegueste 2014**.

Así mismo, revisando las condiciones para las modificaciones hay que 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 ha adquirido vigencia 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.*

Dado que en este caso no se afecta a zonas verdes o espacios libres, ni se incrementa el volumen edificable previsto por el **PGO de Teguete 2014**, hay que considerar la alteración propuesta como **modificación ordinaria**, de acuerdo a lo expresado en el punto 2 de este artículo.

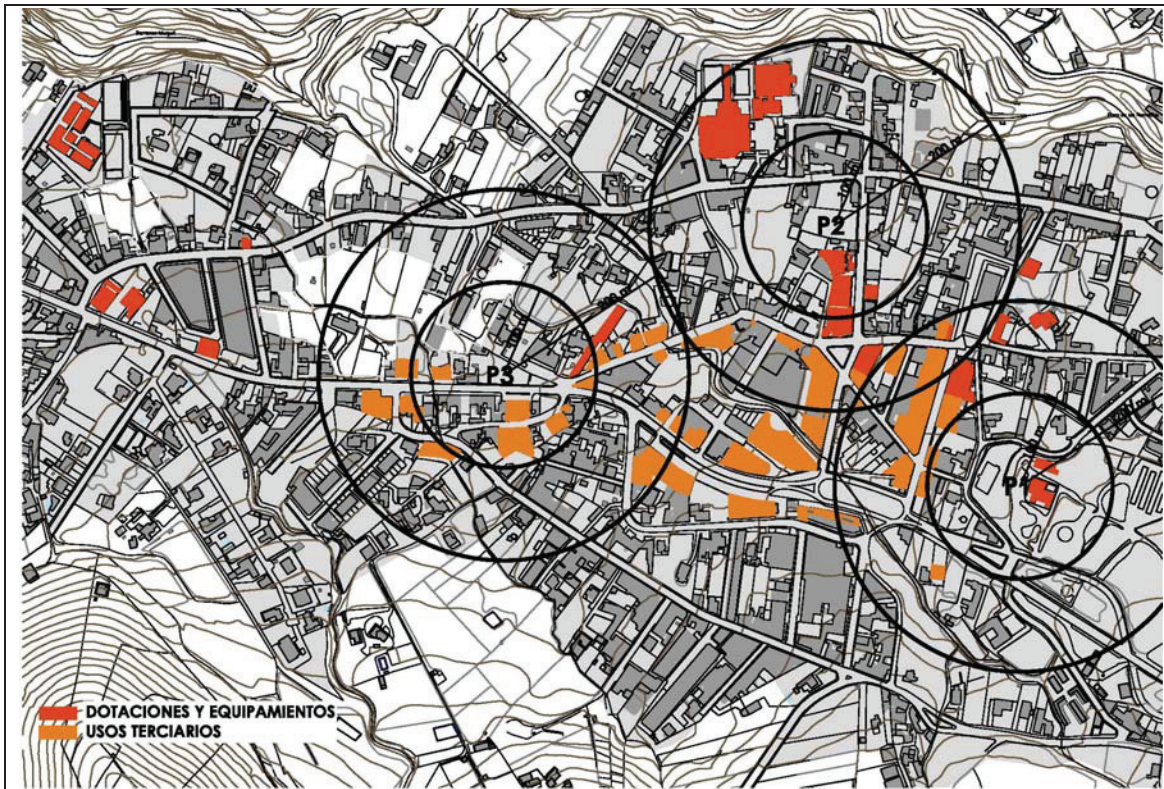




### 3.- ALTERNATIVAS VALORADAS PARA LA ALTERACIÓN PROPUESTA

#### 3.1.- Relación de posibles alteraciones

Tras constatar que actualmente el servicio de aparcamientos en el casco del municipio no es suficiente. Y, teniendo en cuenta que es preciso cumplir las exigencias de dotación de aparcamientos que se establecen en el *PIO de Tenerife* y el *PGO de Tegueste 2014*, como se justifica en el anexo de este documento de ordenación, el Ayuntamiento ha decidido implantar un nuevo espacio destinado a aparcamientos públicos que permita atender esta demanda latente. Para ello se ha considerado concentrar en una nueva localización las plazas de estacionamiento que necesitan los usos comunitarios existentes en el centro del municipio y, en concreto, en el entorno de la calle del Carmen.



Alternativas de localización del nuevo espacio de aparcamiento

Para la consideración de la presente modificación se han considerado las siguientes alternativas:

- Alternativa 0.- Mantenimiento de la ordenación actual
- Alternativa 1.- Uso de aparcamiento en superficie
- Alternativa 2.- Construcción de un aparcamiento de uso exclusivo



### 3.2.- Alternativa 0. Mantenimiento de la ordenación actual

#### Descripción

El ámbito a modificar es una pieza de suelo que el planeamiento ha subdividido como por una parcela edificable y un tramo de vía de tráfico local pendiente de ejecución. La parcela edificable no está construida y actualmente previsto como uso principal el residencial en la categoría unifamiliar, siendo compatible sin limitación el colectivo.

Tiene una fachada a la calle del Carmen con una longitud de 32 mts. esta vía es la que sirve de acceso principal. El *PGO de Tegueste 2014* ha establecido ahí la ejecución de un tramo de la vía que prolonga la calle de José El Tamborero. Por ello, la parcela edificable implicada todavía no tiene la condición de solar de acuerdo a .

#### 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 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

### 3.3.- Alternativa 1. Uso de aparcamiento en superficie



Propuesta aparcamiento en superficie

#### 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 del Carmen y que aprovecha el viario que está previsto en el planeamiento.

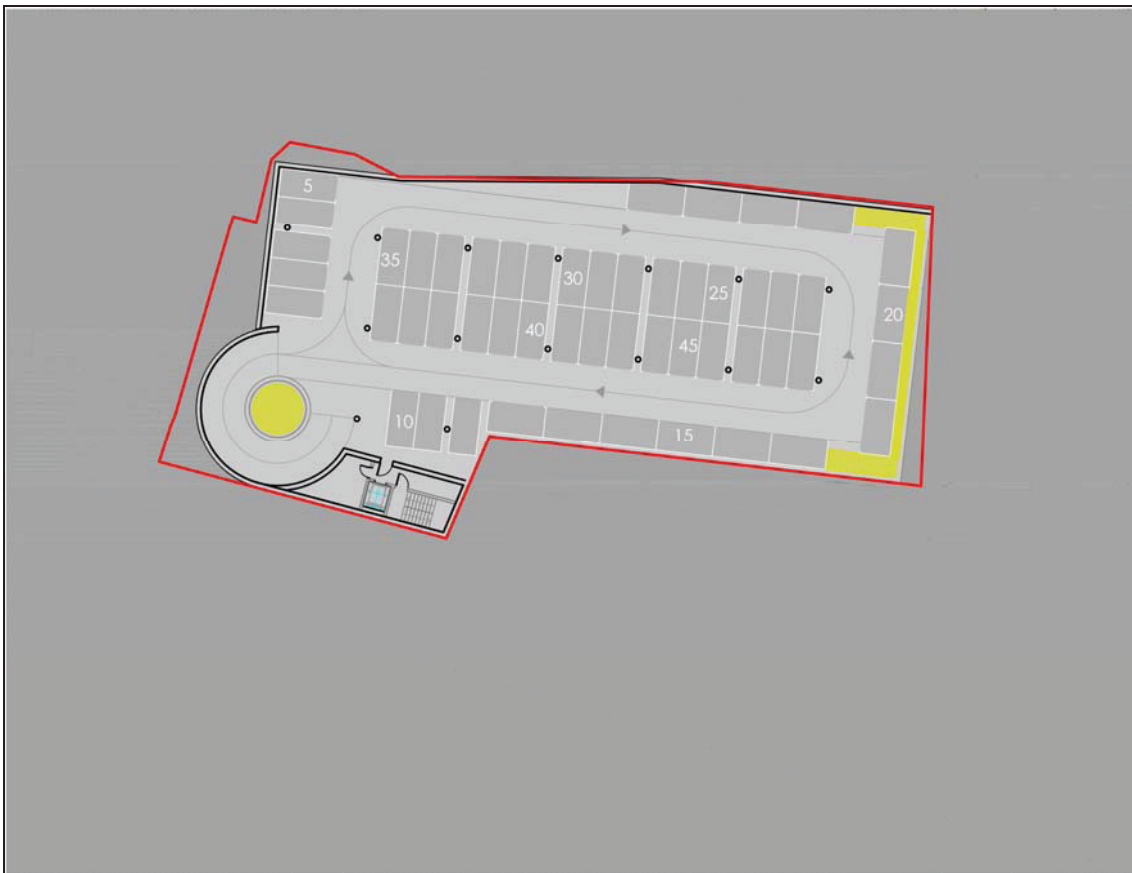
Permitiría generar una oferta de 88 plazas de aparcamiento dispuestos en batería.

#### 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 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.

### **3.4.- Alternativa 2. Construcción de un edificio de uso exclusivo**



Propuesta edificio de aparcamiento. Planta de sótano

#### Descripción

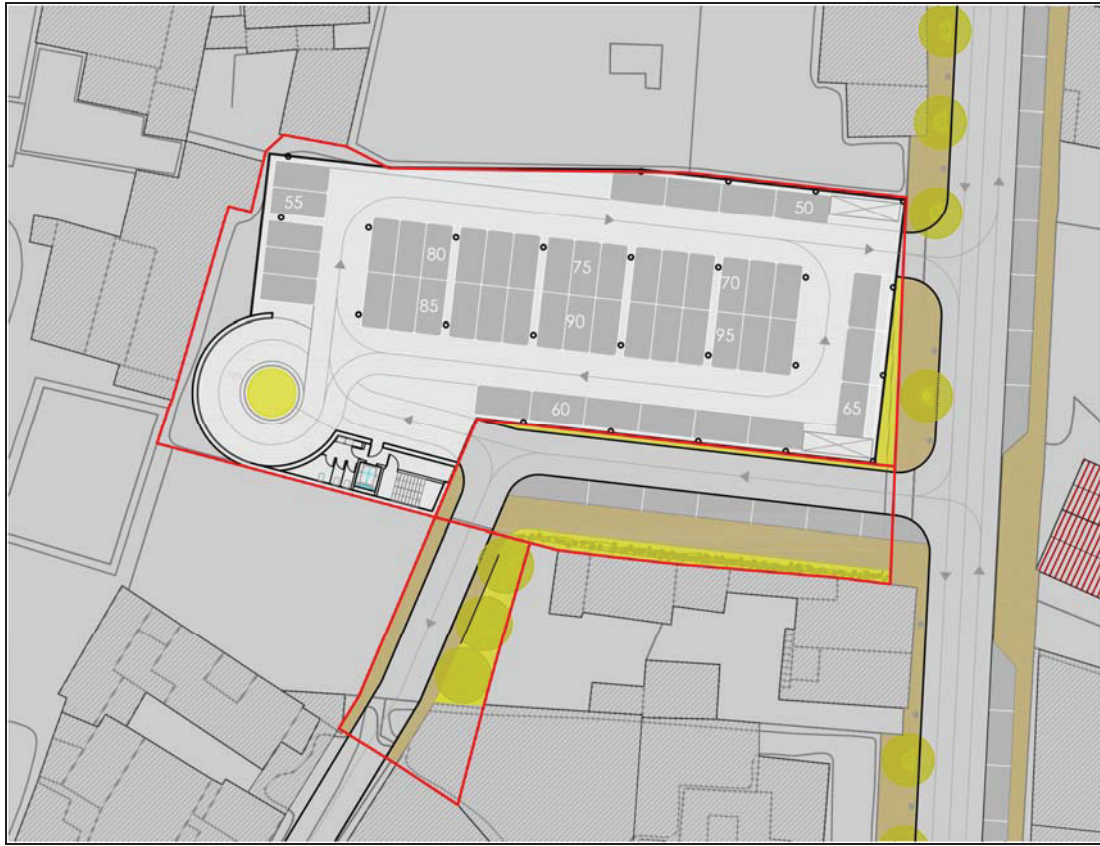
Se trata de la construcción completa de la parcela edificable en dos plantas más sótano. Se ha estimado la posibilidad de generar un edificio con entrada por la esquina formada en la prolongación de la calle del Tamborero.

Permitiría generar una oferta de 145 plazas de aparcamiento dispuestos en batería en tres plantas con la disposición de escaleras, ascensor y servicios complementarios.

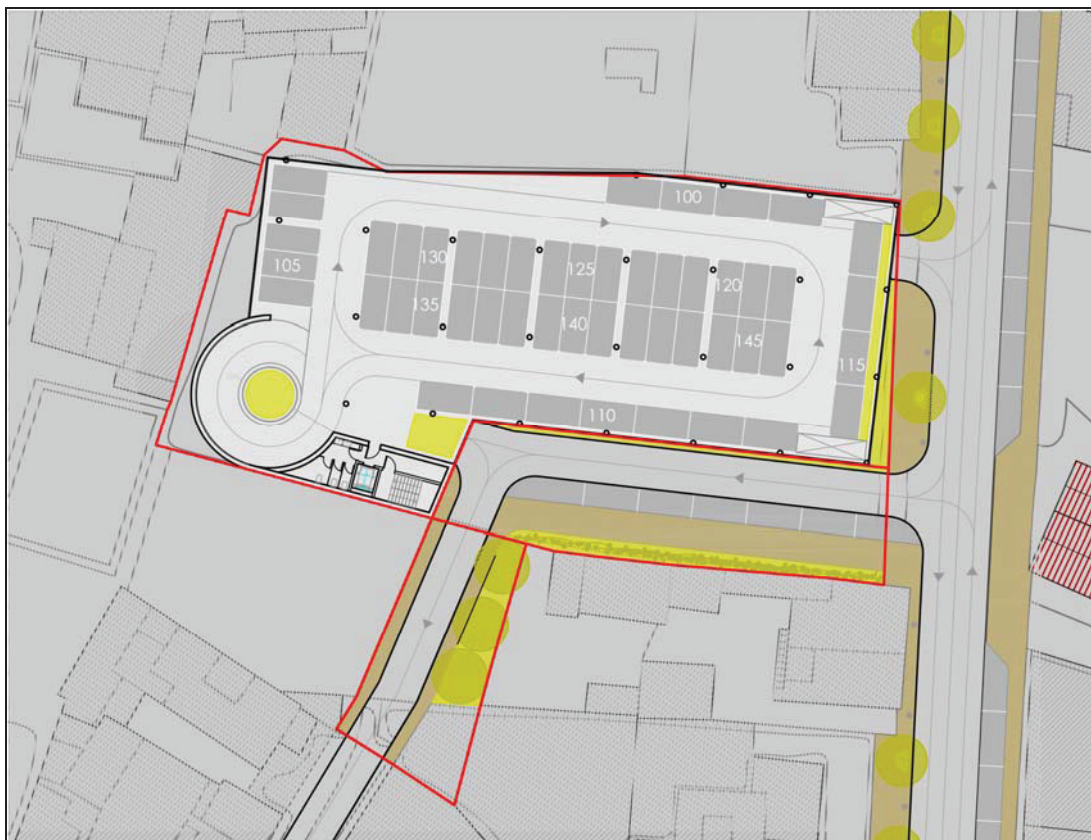




MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014



Propuesta edificio de aparcamiento. Planta de baja



Propuesta edificio de aparcamiento. Planta alta





### 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 Tegueste.

### **3.5.- Alternativa elegida para la modificación puntual**

La solución ha sido elegida para atender la demanda de aparcamiento como modificación puntual, y se ha realizado como consecuencia de la evaluación ambiental y corresponde a la alternativa 2 que permite la realización de un edificio completo destinado a garaje cubierto que permitirá ofertar 145 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 88 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 1346 m<sup>2</sup>. Y la realización de un tramo de vía que ocupará otra superficie de 383 m<sup>2</sup>.

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



#### 4.- CUMPLIMIENTO DE LAS 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)**.*
- *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, TrLSRU)**.*

Los textos legales señalados tienen una influencia concreta y aplicable en la presente revisión parcial 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 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 Especial del **Conjunto Histórico Artístico de Tegueste**, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 30 de julio de 2002 de acuerdo a Anuncio de 29 de noviembre de 2002*
- *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

A continuación, se procede a justificar detalladamente el conjunto de determinaciones de aplicación en lo que se refiere a la legislación urbanística

##### 4.3.1.- Ley de Ordenación del Territorio de Canarias

El ámbito afectado por la modificación tiene 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 de urbanización esenciales, 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.

Las rectificaciones que se proponen tienen un carácter de **Modificación Ordinaria sobre una cuestión puntual concreta 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

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 Tercera.- Adaptación de los instrumentos de ordenación.*

*1. La adaptación a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de los instrumentos de ordenación insular y general, así como los planes y normas de espacios naturales y los planes territoriales de ordenación deberá realizarse en el plazo máximo de dos años para los insulares y tres para los restantes, fechas en las que deberán contar con la aprobación provisional. Transcurrido el referido plazo sin que se hubiera producido dicha aprobación provisional, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan territorial, ni plan urbanístico de desarrollo de dichos instrumentos, así como tampoco alterar las determinaciones del planeamiento en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. Será nula de pleno derecho la aprobación de cualquiera de estas alteraciones y planes de desarrollo sin previa adaptación del planeamiento en la forma anteriormente indicada.*

##### *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.*



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

*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."*

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 Teguete no está considerado como municipio turístico tampoco es de aplicación la parte turística de esta ley.

#### 4.3.3.- Reglamento de Gestión y Ejecución

Teniendo en cuenta que en el ámbito que se modifica existe la previsión de una actuación urbanística aislada, que se prevé pueda ejecutarse por partes. A este respecto, lo previsto encaja en el supuesto del apartado B del párrafo 1 del artículo 4 del **Reglamento de Gestión y Ejecución** que considera las

*B) Actuaciones de ejecución en suelo urbano consolidado por la urbanización, de carácter individualizado, para la ejecución de sistemas generales no adscritos a suelo urbanizable, para la obtención del suelo y la ejecución de las dotaciones locales previstas y, en su caso, para completar las obras de urbanización del viario.*

En este caso, la actuación de ejecución tiene como objetivo completar las obras de urbanización del viario.

#### 4.3.4.- Reglamento de Procedimientos

Tal como se ha expresado anteriormente en relación al cumplimiento de las determinaciones del **Reglamento de Procedimientos**, el alcance de la presente alteración tiene el carácter de Modificación Puntual Ordinaria, 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 Teguete 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.

#### 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.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

*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."*

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



#### 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.*



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

*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.*

Es 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 una única parcela y por tanto tiene el alcance de zona de reducida extensión, no se cambia el uso a nivel municipal y va a significar que se produzcan diferencias en los efectos previstos en el plan vigente, debe considerarse siquiera como **modificación menor** a los efectos de esta ley de evaluación ambiental.

Teniendo en cuenta que lo que se ha propuesto es un cambio de uso en una parcela concreta y que se establece un nuevo uso no contemplado en el instrumento que se modifica se está en el supuesto b) del punto 2 de ese artículo 6. Y por tanto, se considera una **modificación menor** 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 estratégica y de impacto ambiental, y los informes ambientales.*





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.*

#### 4.3.8.- Ley de Armonización y Simplificación

La vigente Ley autonómica de Armonización y Simplificación (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.

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.*



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

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.*

#### 4.3.9.- Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

La alteración que se propone que supone dotar con un servicio de apoyo a la funcionalidad urbana debe considerarse como una actuación en apoyo del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible. 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.*

A los efectos de esta Ley, lo que se propone no constituye una actuación 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.*



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 teniendo en cuenta 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.*



#### 4.4.- Justificación del planeamiento vigente aplicable

##### 4.4.1.- Plan Especial del Conjunto Histórico de Teguete

El ámbito de intervención en el que se propone la presente modificación del *PGO de Teguete 2014* se sitúa fuera de la delimitación del Conjunto Histórico Artístico de Teguete. Por tanto, las determinaciones del *Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico de Teguete* no tienen incidencia y no son aplicables en este caso.

##### 4.4.2.- Plan Insular de Ordenación de Tenerife

Esta Modificación del *PGO Teguete* cumple también las determinaciones establecidas 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 Teguete. Ahí, en su artículo 2.2.1.3, se determina que el casco de Teguete tiene el carácter de área urbana. En particular, establece lo siguiente para Teguete- 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.*

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 Teguete.

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.*



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

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

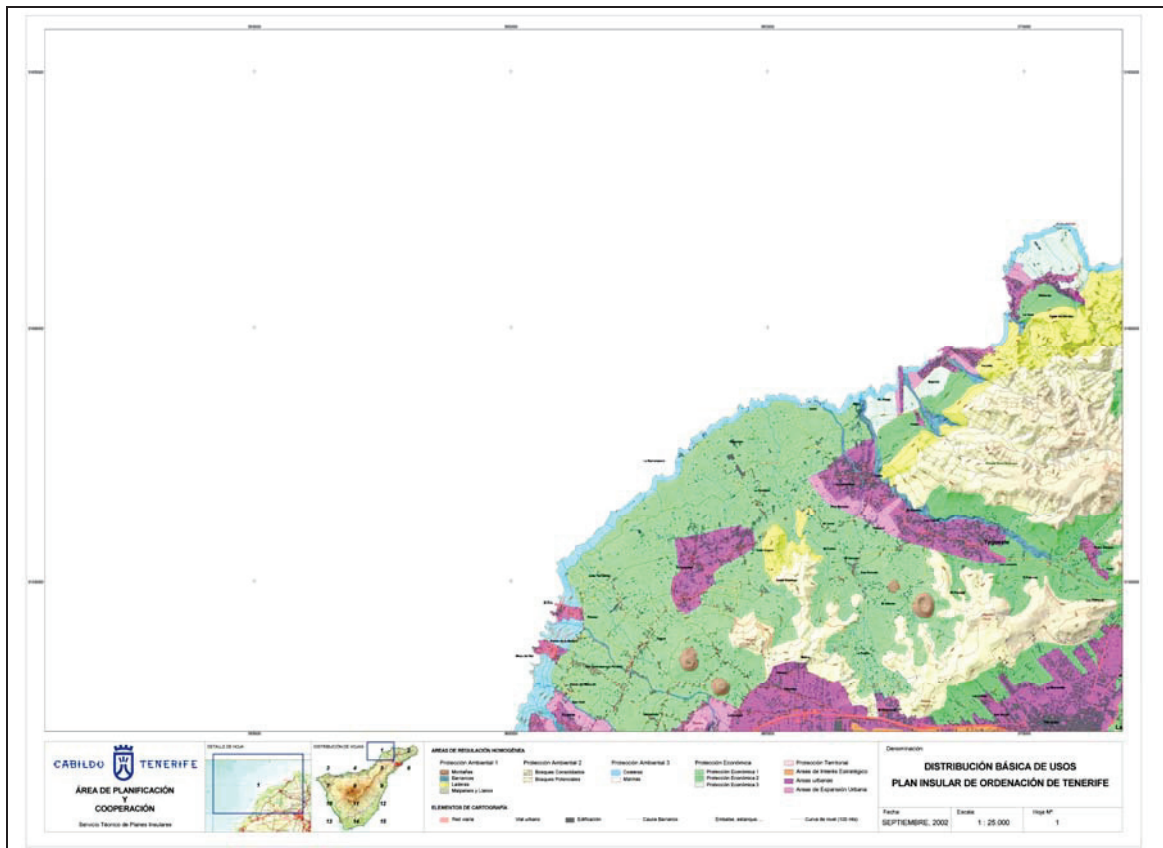
- Casco de Tegueste
- Pedro Álvarez
- El Portezuelo

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.

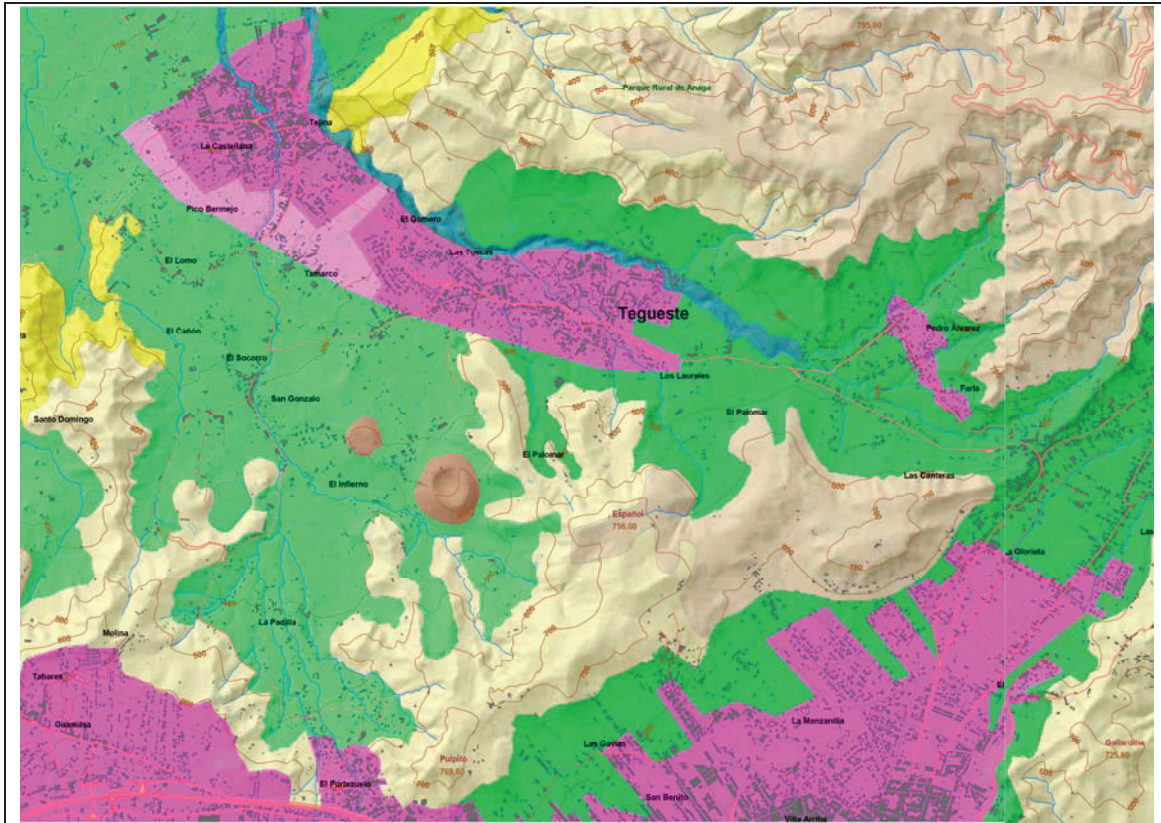
Los ámbitos que afectan a Tegueste incluidos por el *PIO de Tenerife* como ARH de Protección Económica son los siguientes:

- 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.



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



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:

- Situarse 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.





## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

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.*

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:*



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

*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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/habitante.*



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

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 m<sup>2</sup> 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 en los equipamientos existentes no se ha hecho una previsión respecto a la localización de plazas de aparcamiento exigidas, esta propuesta de alteración del planeamiento viene a corregir un déficit existente.

Esos servicios existentes en la misma calle del Carmen son los que se enumeran a continuación y tienen las siguientes superficies construidas:

	Sup. Parcela	Ocupación	Plantas	Edificabilidad
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	n	m <sup>2</sup> c
Centro de Día y Casa de la Juventud	796	566	2	1132
Oficina de Empleo y Museo de la Romería	823	567	2	1134
Consultorio Sanitario de Teguete	285	209	2	418
Teatro Municipal Príncipe Felipe	598	598	3	1794
<b>TOTALES</b>	<b>2502</b>	<b>1940</b>		<b>4478</b>

En la alternativa elegida se prevé que puedan disponerse 90 plazas en superficie lo que doblaría las necesidades exigidas por el *PIO de Tenerife* en el punto 5-R del artículo 3.2.3.3.



#### 4.4.3.- Plan General de Ordenación de Tegueste

El *PGO de Tegueste 2014* es el documento urbanístico vigente para la totalidad del término municipal. Sus determinaciones afectan a todas las superficies que integran ese municipio. También al núcleo del casco de Tegueste donde se sitúa el ámbito sujeto a modificación. Establece en el artículo 01.01.04 de sus Normas de Ordenación Estructural las condiciones para efectuar su revisión y/o modificación

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 no se 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 Tegueste 2014*.

Teniendo en cuenta las disposiciones relativas a los usos comunitarios que se define en el artículo 01.03.09 en que se prevé que se deba reservar una plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos para esta categoría de uso, la propuesta de modificación vendría a enjugar las necesidades previstas por el plan, corrigiendo así un déficit funcional existente y no previsto en la construcción de las dotaciones consolidadas en la calle del Carmen.



## 5.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

### 5.1.- Alcance de la modificación propuesta

La modificación puntual ordinaria que se propone solo se refiere a un cambio en el uso asignado a una pieza de suelo situada en el ámbito de suelo urbano consolidado del núcleo de Tegueste-Casco.

### 5.2.- 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.

De acuerdo a que 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, se considera que en este caso, no es necesaria la realización de Evaluación Ambiental Estratégica, pudiendo solicitarse la exclusión al órgano ambiental responsable.

Finalmente, teniendo en cuenta lo expresado respecto a la Ley de Evaluación Ambiental se trata de una modificación menor. Por tanto, es necesaria la ejecución de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

### 5.3.- Ordenación urbanística pormenorizada

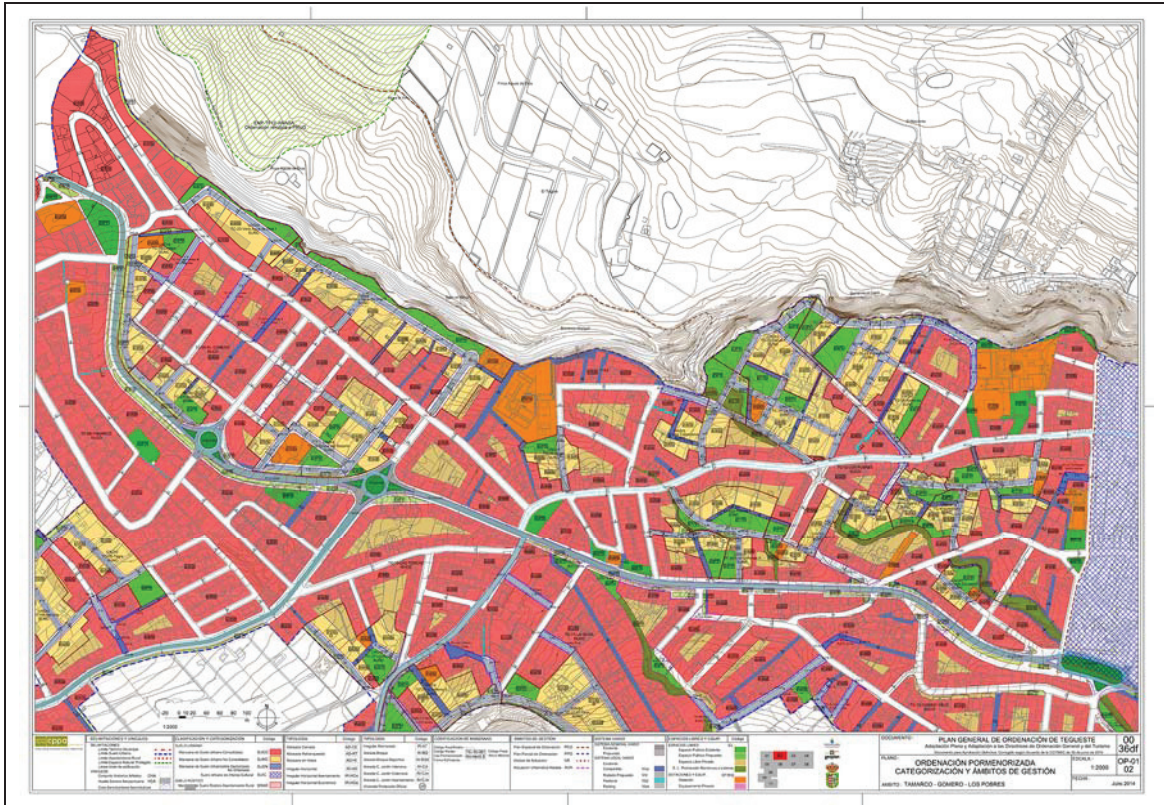
Como se ha señalado en el punto 2.3, la modificación a realizar a la ordenación urbanística pormenorizada consiste en la segregación de una pieza de suelo para cambiar sus condiciones de uso principal.

Esa nueva pieza de suelo se identifica en los planos de ordenación pormenorizada con el código TC-12\_050, y tendrá como nuevo destino o uso el de Aparcamiento Público (PP) y como tipo edificatorio aplicable, la Edificación Adosada Cerrada (AD\_CE) en 2 plantas

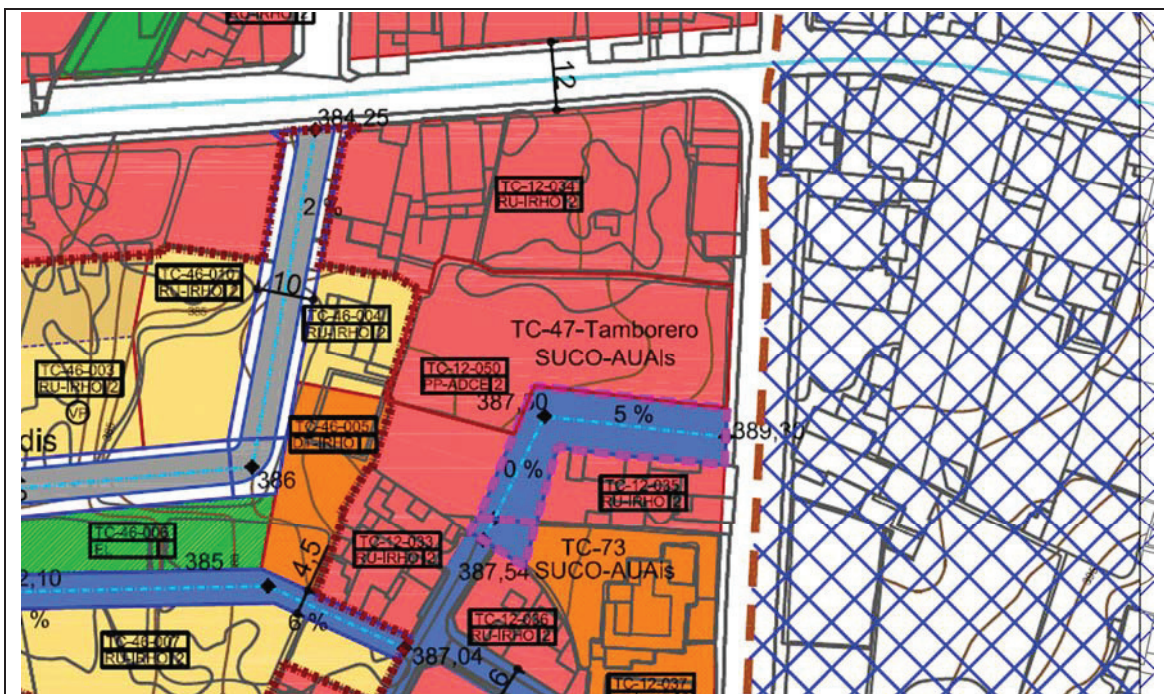




MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014



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

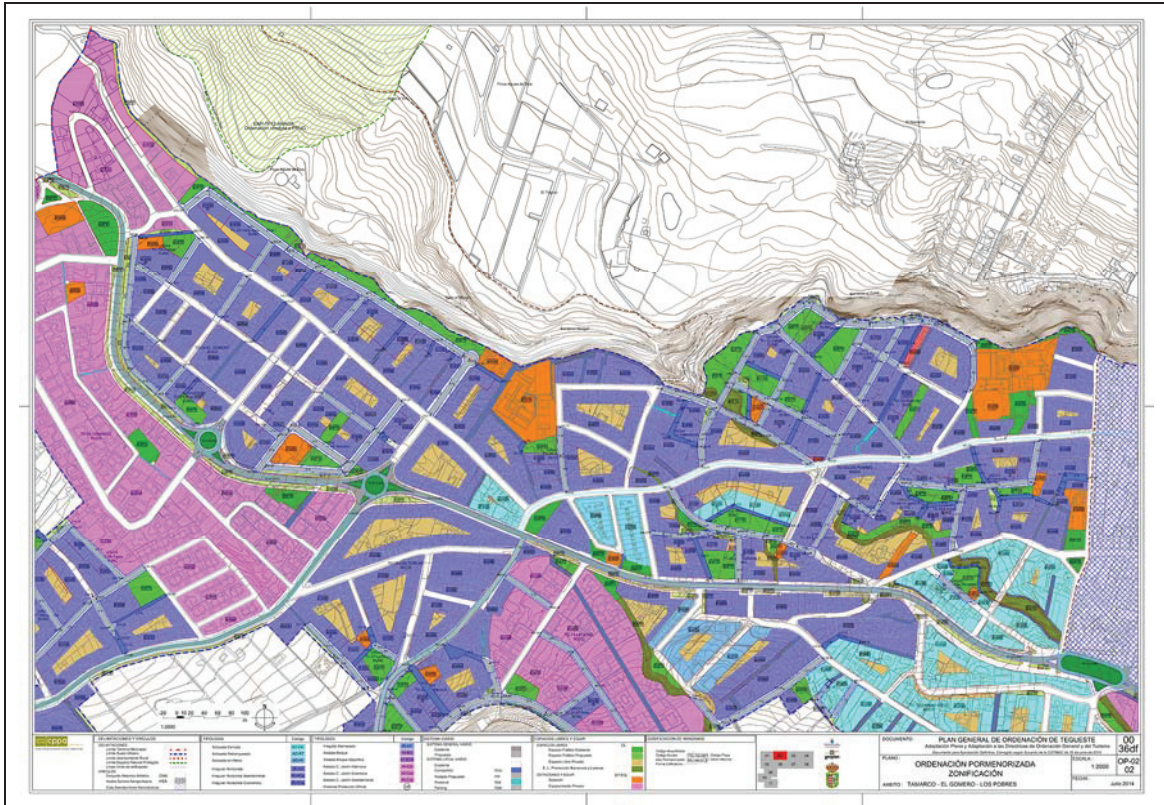


Detalle de la Ordenación Pormenorizada. OP-01 02 Categorización y Ámbitos de Gestión

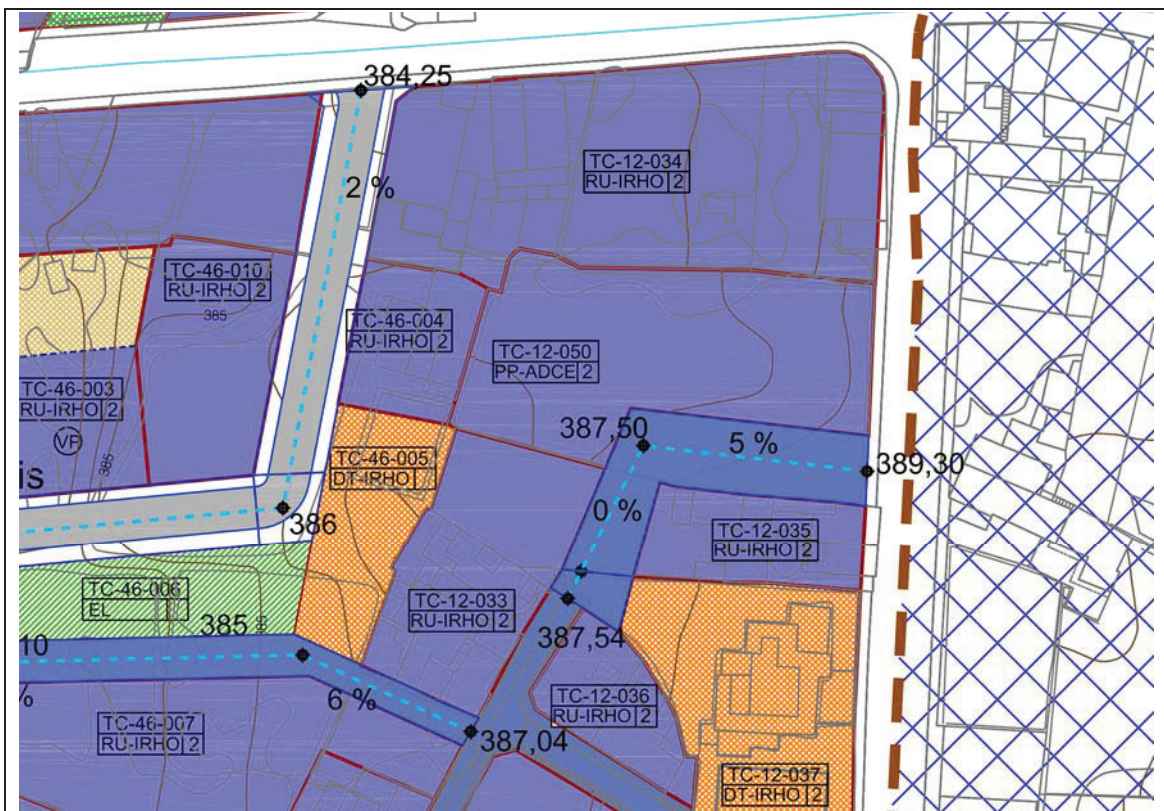




MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014



Plano Modificado de Ordenación Pormenorizada. OP-02 02 Zonificación



Detalle de la Ordenación Pormenorizada. OP-02 02 Zonificación



#### 5.4.- Desarrollo y ejecución de la nueva ordenación

Dada la problemática existente que afecta al funcionamiento del sistema local viario y la accesibilidad a otras dotaciones y equipamientos colectivos, se ha previsto que se pueda proceder a la compra municipal de la parcela designada o, en caso de desacuerdo, a la expropiación subsidiaria.

Dado que la parcela no es pública y lo que se prevé ejecutar es la consolidación de un sistema local como actuación exclusiva de urbanización destinada al uso dotacional de aparcamiento público es necesario prever 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 previsto 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.*

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

#### 5.5.- Alteración del programa de ejecución pública de acciones

En consecuencia de lo anterior es preciso alterar también el programa de actuación previsto en el *PGO de Tegueste 2014*.

Se mantienen las determinaciones previstas en el documento **06.- Organización de la ejecución pública del Plan**, si bien en la tabla de estimación pormenorizada del coste de las acciones se añade una nueva actuación dotacional pública en la sección correspondiente a Tegueste Casco con código DTpb\_TC-155.

Al mismo tiempo se subdivide la actuación prevista VltrTC-047 correspondiente a la Prolongación de la calle José Tamborero I en dos tramos para facilitar su ejecución independiente. Se les ha asignado códigos VltrTC-047y Vltr-TC-048. (Ver tabla de Análisis y Asignación de costes modificada).

Dado el carácter de la actuación que trata de resolver un problema acuciante se considera su ejecución como prioritaria.

Tegueste, Junio de 2017.





## 6.- PREFIGURACIÓN DEL RESULTADO FINAL DE LA ACTUACIÓN

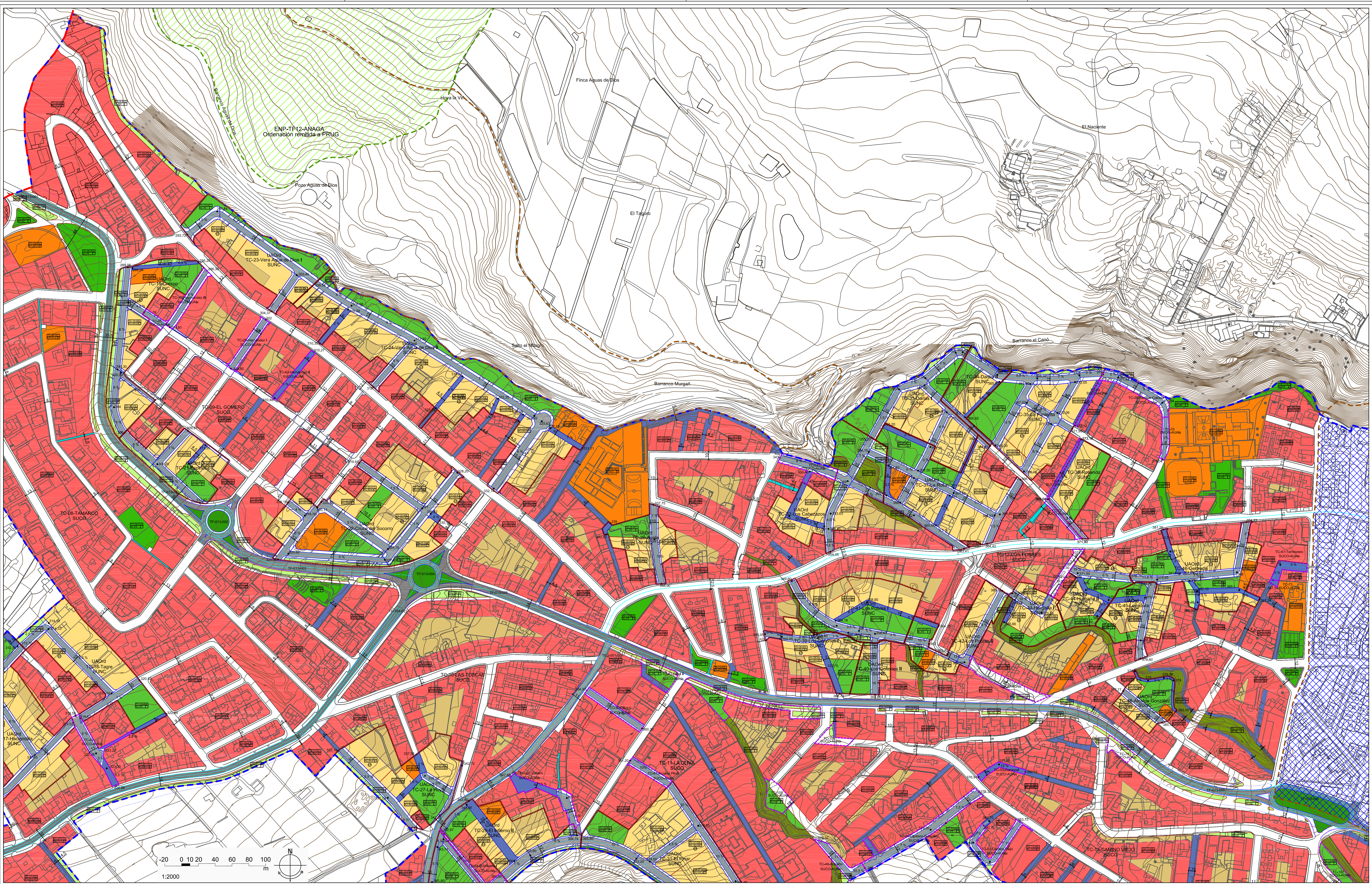


Calle El Carmen. Estado Actual



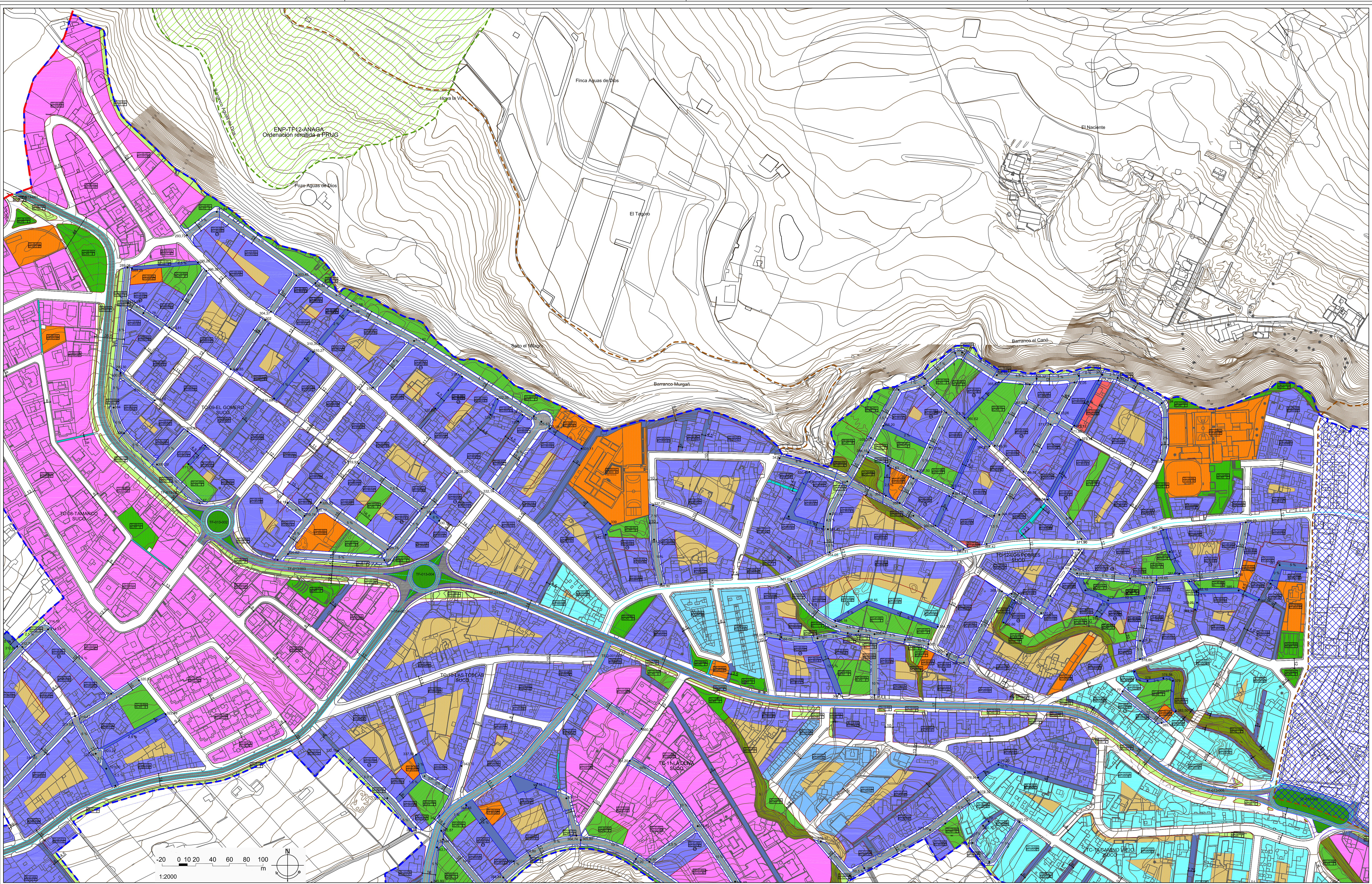
Calle El Carmen. Representación de la nueva ordenación propuesta





<b>DELMITACIONES Y VINCULOS</b> DELIMITACIONES Límite Término Municipal Límite Suelo Urbano Límite Asentamiento Rural Límite Espacio Natural Protegido Línea límite de edificación VINCULOS Conjunto Histórico Artístico Huelva Sonora Aeroportuaria Cota Servidumbres Aeronáuticas		<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN</b> SUELO URBANO Manzana de Suelo Urbano Consolidado Manzana de Suelo Urbano No Consolidado Manzana de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Suelo Urbano de Interés Cultural SUELO RÚSTICO Manzana de Suelo Rústico Asentamiento Rural		<b>TIPOLOGÍA</b> Irregular Cerrada Adosada Retranqueada Adosada en Hileras Irregular Horizontal Irregular Horizontal Asentamiento Irregular Horizontal Económico		<b>TIPOLOGÍA</b> Irregular Aterrazada Aislada Bloque Aislada Bloque Deportiva Aislada C. Jardín Intensiva Aislada C. Jardín Extensiva Aislada C. Jardín Asentamiento Vivienda Protección Oficial		<b>CODIFICACIÓN DE MANZANAS</b> Código Área/Ambito Código Núcleo Uso Pormenorizado Forma Edificatoria		<b>ÁMBITOS DE GESTIÓN</b> Plan Especial de Ordenación Plan Parcial de Ordenación Unidad de Actuación Actuación Urbanística Aislada		<b>SISTEMA VIARIO</b> SISTEMA GENERAL VIARIO Existente Propuesto SISTEMA LOCAL VIARIO Existente Compartido Rodado Propuesto Peatonal Parking		<b>ESPACIOS LIBRES Y EQUIP.</b> ESPACIOS LIBRES Espacio Público Existente Espacio Público Propuesto Espacio Libre Privado E. L. Protección Barrancos y Laderas DOTACIONES Y EQUIP. Dotación Equipamiento Privado		<b>DOCUMENTO:</b> <b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE</b> Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo Documento para Aprobación Definitiva. Corregido según Acuerdo de la COMAC de 30 de junio de 2014 <b>PLANO:</b> <b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b> <b>CATEGORIZACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN</b> <b>AMBITO:</b> TAMARCO - GOMERO - LOS POBRES		<b>00</b> <b>36df</b> <b>OP-01</b> <b>02</b> ESCALA: 1:2000 FECHA: Junio 2017	
---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--





	<b>DELIMITACIONES Y VINCULOS</b> DELIMITACIONES Límite Término Municipal Límite Suave Urbano Límite Asentamiento Rural Límite Espacio Natural Protegido Línea límite de edificación VINCULOS Conjunto Histórico Artístico CHA Huella Sonora Aeroportuaria HSA Cota Servidumbres Aeronáuticas	<b>TIPOLOGÍA</b> Adosada Cerrada Adosada Retranqueada Adosada en Hilería Irregular Horizontal Irregular Horizontal Asentamiento Irregular Horizontal Económico	<b>TIPOLOGÍA</b> Irregular Aterrazada Aislada Bloque Aislada Bloque Deportiva Aislada C. Jardín Intensiva Aislada C. Jardín Extensiva Aislada C. Jardín Asentamiento Vivienda Protección Oficial	<b>SISTEMA VIARIO</b> SISTEMA GENERAL VIARIO Existente Propuesto SISTEMA LOCAL VIARIO Existente Compartido Rodado Propuesto Peatonal Parking	<b>ESPACIOS LIBRES Y EQUIP.</b> ESPACIOS LIBRES Espacio Público Existente Espacio Público Propuesto Espacio Libre Privado E. L. Protección Barrancos y Laderas DOTACIONES Y EQUIP. Dotación Equipamiento Privado	<b>CODIFICACION DE MANZANAS</b> Código Área/Ambito Código Núcleo Uso Pormenorizado Forma Edificatoria Código Pílea [TC-12-06] Código Pílea [PL-IRHO-2] Altura Máxima	 0 10 20 40 60 80 100 m 1:2000	DOCUMENTO : <b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE</b> Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo Documento para Aprobación Definitiva. Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30 de junio de 2014. PLANO : <b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA ZONIFICACIÓN</b> AMBITO : TAMARCO - EL GOMERO - LOS POBRES ESCALA : 1:2000 FECHA : Junio 2017 <b>00 36df</b> <b>OP-02 02</b>
--	--	--	---	---	--	---	--------------------------------------	---





Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1**  
**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

**DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. ANEXOS**

JUNIO DE 2017



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste

---

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN 2014

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1  
APARCAMIENTO EN CALLE DEL CARMEN**

Aprobación Inicial

**DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. ANEXOS**

Equipo Redactor:

FEDERICO GARCÍA BARBA  
CATALINA GARCÍA TRUJILLO

arquitecto director  
arquitecta

Exp. 1520  
Junio de 2017



Consultores de Planeamiento, Paisajismo y Arquitectura

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

**DOCUMENTO JUSTIFICATIVO. ANEXOS**

**ÍNDICE DOCUMENTAL**

A01.- ESTUDIO DE MOVILIDAD MUNICIPAL. ALTERACIONES

- 01.- Exigencias legales en relación a la movilidad municipal
- 02.- Caracterización de la alteración propuesta y sus consecuencias
- 03.- Idoneidad de la alternativa elegida de localización y dimensionamiento

A02.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. ALTERACIONES PROPUESTAS

- 01.- Objeto de la memoria de viabilidad económica
- 02.- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos
- 03.- Determinación de las repercusiones económicas
- 04.- Análisis y justificación de la inversión prevista
- 05.- Evaluación de la capacidad financiera pública

A03.- AJUSTES AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 01.- Objeto de los ajustes relativos a la sostenibilidad económica
- 02.- Ponderación del impacto de la actuación en las haciendas públicas
- 03.- Estimación de los efectos presupuestarios derivados.
- 04.- Análisis de los efectos de la nueva ordenación

A04.- VALORACIÓN DE SOLAR EN CALLE DEL CARMEN

A05.- RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ALTERACIONES AL PLAN

- 01.- Objeto del presente conjunto de alteraciones del planeamiento vigente
- 02.- Localización de los ámbitos en los que se suspende la ordenación
- 03.- Alcance y ámbitos de la ordenación proyectada
- 04.- Afección de las alteraciones propuestas a los procedimientos relacionados
- 05.- Duración de la suspensión de la ordenación vigente



MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

**DOCUMENTO JUSTIFICATIVO ■ ANEXOS**

A01. ESTUDIO DE MOVILIDAD MUNICIPAL. ALTERACIONES

**A01.01.- Exigencias legales en relación a la movilidad municipal**

Para la realización de esta Modificación Puntual Ordinaria nº1 del *PGO de Tegueste 2014* 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.*

Teniendo en cuenta que existe un *Estudio Municipal de Movilidad* realizado con carácter complementario al Plan General de Ordenación vigente y elaborado por Trazas Ingeniería con anterioridad a 2008, se ha realizado una valoración de sus medidas propuestas al objeto de proceder a su actualización en relación a la alteración que se ha propuesto como Modificación Puntual Ordinaria nº1 del *PIO de Tenerife*.



## A01.02.- Caracterización de la alteración propuesta y sus consecuencias

En el capítulo 2 del título II de las Normas del *PIO de Tenerife*, 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. La alteración propuesta se sitúa en el área urbana del casco de Tegueste respecto a la cual el *PIO de Tenerife* señala lo siguiente y, 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, *PIO de Tenerife* establece en su artículo 2.2.1.7 que:

*1-D. 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.*

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.*

### *Art 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*





**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014**

*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.*

El entorno en el que se plantea la alteración destinada a un nuevo parking se encuentra en la zona denominada por el *Estudio Municipal de Movilidad* como zona de movilidad 116. Concretamente, se halla en el núcleo de población Teguste Casco definida en el punto 4 de dicho documento de información y diagnóstico de la movilidad.

POBLACIÓN POR NÚCLEOS. TEGUESTE. ENERO 2007					
Zona de movilidad	Núcleo de población	Población (hab)	Porcentaje (%)	superficie (km2)	Densidad de población (hab/km2)
115	Nombre de Dios	64	0,61	0,38	168
	Padilla Alta	151	1,44	0,48	315
	Padilla Baja	188	1,80	1,08	174
	Portezuelo Alto	796	7,61	0,72	1.106
	Portezuelo Bajo	243	2,32	0,57	426
	Molina	51	0,49	0,53	96
	San Gonzalo	104	0,99	0,18	578
	Santo Domingo	101	0,97	0,63	160
	El Socorro	487	4,66	0,98	497
		<b>2.185</b>	<b>20,89</b>	<b>5,55</b>	<b>394</b>
116	Los Barrales	104	0,99	0,6	173
	Deseminado	16	0,15	2,07	8
	Lomo las Rías	52	0,50	0,03	1.733
	San Luis	405	3,87	0,53	764
	El Infierno	112	1,07	0,64	175
	El Lomo del Socorro	110	1,05	0,32	344
	El Baldío	965	9,22	1	965
	Los Laureles	0	0,00	0,09	0
	Teguste casco	2.623	25,07	1,93	1.359
	Deseminado	5	0,05	5,34	1
	El Gómero	684	6,54	0,28	2.443
	Mederos	156	1,49	0,61	256
	El Murgado	188	1,80	0,06	3.133
	La Oliva	84	0,80	0,07	1.200
Tamarco	420	4,01	0,14	3.000	
Las Toscas	547	5,23	0,16	3.419	
		<b>6.471</b>	<b>61,86</b>	<b>13,87</b>	<b>467</b>
117	Bias Nuñez	253	2,42	0,87	291
	Las Canteras	141	1,35	0,1	1.410
	La Gorgolana	51	0,49	0,19	268
	La Cruz	98	0,94	0,03	3.267
	Farta	117	1,12	0,09	1.300
	El Lomo de Pedro Álvarez	49	0,47	0,12	408
	El Palomar	188	1,80	1,66	113
	Pedro Álvarez	738	7,05	0,98	753
	San Bernabé	146	1,40	0,13	112
	Deseminado	24	0,23	3,11	8
		<b>1.805</b>	<b>17,25</b>	<b>7,28</b>	<b>248</b>
		<b>10.461</b>	<b>100,00</b>	<b>26,70</b>	<b>392</b>

*Estudio Municipal de Movilidad del. PGO de Teguste 2014.*  
Parte I: Información y diagnóstico de la movilidad. Tabla 5.1.1.

En este documento se determinaba que las calles con mayor demanda de plazas de aparcamiento libre en superficie eran el tramo de la Calle Prebendado Pacheco no peatonal, la Calle Nueva, la Calle Esperanto, la Calle El Carmen, el tramo de la Calle Calvo Sotelo que va desde la Plaza de San Marcos hasta la Calle Manuel González y las calles que bordean la Plaza de San Marcos y se considera que con el aparcamiento dispuesto en el espacio reservado a tal fin en la finca Zamora era suficiente para suplir entonces las necesidades de aparcamiento del casco.





Imagen Nº 10: Vías clasificadas de aparcamiento en superficie en el casco y parking público en el casco. Zona 116

- Vías con demanda insatisfecha de aparcamiento
- Vías con plazas de aparcamiento en superficie libre

*Estudio Municipal de Movilidad. PGO de Tegeste 2014.*

Parte II: Información y diagnóstico del viario y aparcamientos. Imagen Nº 10

Por otra parte el *Estudio Municipal de Movilidad*, define las siguientes conclusiones en su punto 11 de la Parte II, Diagnóstico para el viario local de la zona 116:

*Adecuación de las características tipológicas a la funcionalidad de la vía*

*Es posible ver diferentes tipologías de viario urbano local, por un lado el típico viario de ciudad, con aparcamiento en superficie y también, dada la existencia de urbanizaciones residenciales, la típica vía de urbanización residencial, de amplia sección con acerado.*

*Dentro de esta zona, hay vías locales de amplia y mediana sección. En general cuenta todas con acerado, si bien de escasa sección, en ocasiones mínima, que conlleva que la atracción para el peatón no sea la deseada. Con respecto las pendientes, el casco es la menores pendientes tiene, menores al 5% en general. Del resto, las paralelas a la TF-13 tienen pendiente elevada y las transversales pendientes suaves.*

*A pesar de la existencia de un entramado urbano coexistente en el casco, hay varias vías sin salida que parten de la Calle Audiencia, Los Pobres y El Gomero hacia el norte, y desde el Camino Viejo hacia el sur.*

*El estado del firme, exceptuando ciertos casos puntuales de calles sin salida de acceso a viviendas, es bueno.*

*Congestión*

*El número de vehículos que transitan estas vías es mucho mayor que el de las vías urbanas locales de las zonas 115 y 117. Aún así, salvo en ciertas intersecciones de acceso a vías exteriores o urbanas básicas, y con escaso número de vehículos en cola, la congestión es inexistente.*

*Usos urbanos en márgenes*



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

*La existencia de edificaciones en ambos márgenes de las vías urbanas locales es lo normal en esta zona, aunque tiene acerado que separa las edificaciones de las vías.*

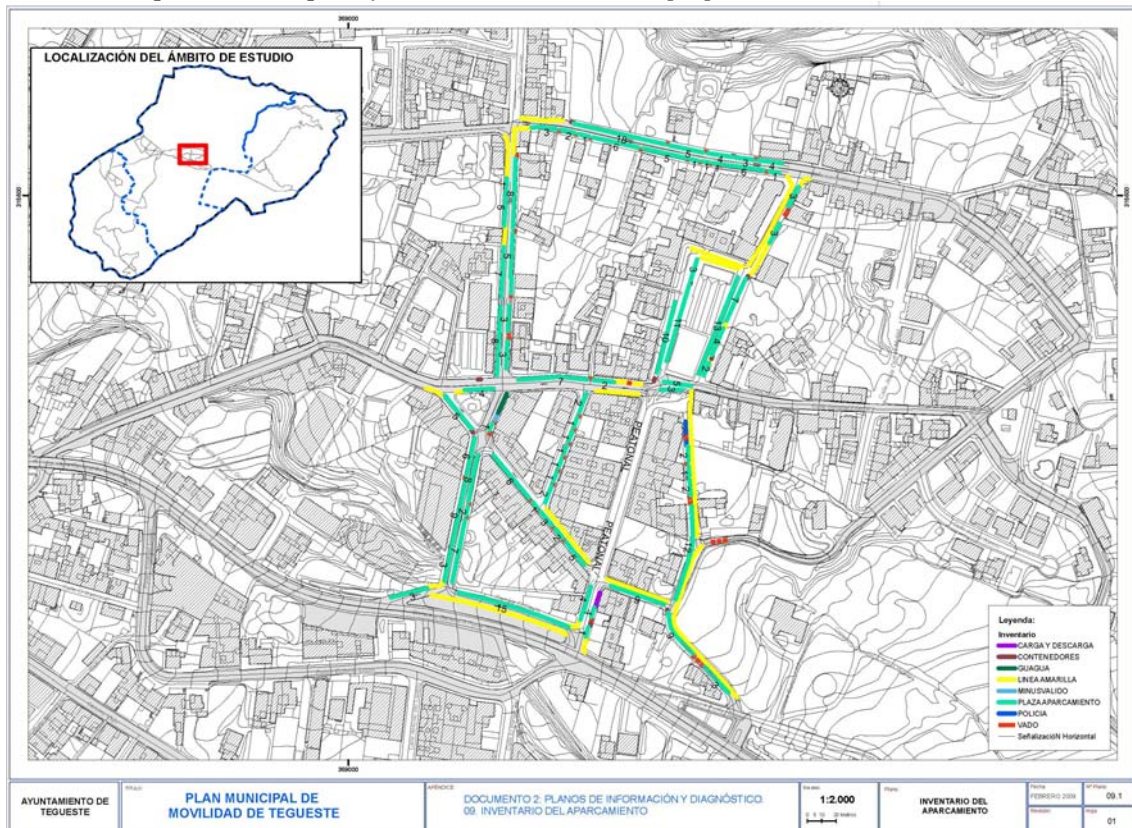
#### *Seguridad*

*Salvo en ciertos puntos específicos, las vías son seguras tanto para vehículos como para peatones. Para estos últimos, como se ha comentado en otros documentos, sería propicio incrementar la sección de acera para aumentar la seguridad y hacer más atractivo el desplazamiento a pie.*

#### *Líneas de tratamiento*

*La actuación de mayor importancia es el incremento de la sección de acerado en la mayor parte de las vías urbanas locales, eliminando de esta manera el que el mobiliario sea un obstáculo. Por otro lado, se deberá establecer el viario con preferencia peatonal, si no peatonalización total de la vía, para favorecer los desplazamientos peatonales.*

*En aquellas en las que el firme esté en mal estado se propone su rehabilitación.*



Estudio Municipal de Movilidad. *PGO de Tegueste 2014.*

Planos Fase I. Información y diagnóstico 09. Inventario Aparcamiento

El *Estudio Municipal de Movilidad* en el punto 7 de la Fase II, Propuesta para la zona 116. Tegueste Casco, define para el viario local de la zona 116 las siguientes conclusiones:

#### *7.3. EJES DE PREFERENCIA PEATONAL*

*Dentro de la red de vías urbanas locales de coexistencia y peatonales, hay dos ejes con dirección este oeste de preferencia peatonal claramente delimitados por los puntos de atracción que conectan, que son:*

*- Eje Los Laureles – General Franco – Calvo Sotelo – Futura vía de continuación de Calvo Sotelo hasta Los Pobres y el último tramo de esta calle hasta conectar con la TF-13.*

*En su extremo este se localiza el IES de Tegueste y el Complejo Deportivo de Los Laureles. A su paso por la Calle Calvo Sotelo atraviesa el Ayuntamiento, el Teatro Príncipe Felipe, la Biblioteca y escuela de música. En la misma calle se hallan diversos comercios.*

*En el último tramo de la calle Los Pobres da cobertura a varios comercios.*





## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

*- Eje TF-13*

*A través de este eje se puede acceder al IES de Tegueste y el Complejo Deportivo de Los Laureles y a toda la zona comercial de esta travesía a su paso por la zona urbana de Tegueste.*

*Además de estos ejes este – oeste, hay una serie de calles sentido norte - sur que conectan los ejes y otros puntos de interés, y son:*

*- Prebendado Pacheco – primer tramo Paseo Eugenio López – Calle El Baldío*

*Se propone la ampliación de la peatonalización de la Calle Prebendado Pacheco hasta la TF- 13 y la continuidad de la peatonalización con dos nuevas calles, los márgenes norte y oeste de la plaza de San Marcos.*

*A través de la Calle El Baldío se accede al futuro Centro de Salud de Tegueste, dando una buena cobertura peatonal.*

*- Calle El Carmen*

*Esta calle tiene una gran importancia comercial en su extremo más cercano a la TF-13. Por el otro extremo se encuentra el Colegio Público Teófilo Pérez, al que se pretende dar un buen acceso peatonal.*

*- Calle José el Tamborero – Manuel González*

*Conecta la TF-13 con la calle El Carmen.*

*- Callejón Gertrudis*

*Existente actualmente, posibilita la conexión desde la calle Calvo Sotelo al terrero de lucha canaria y al CEIP Teófilo Pérez.*

*- Calle Reyes Amador y su continuación por futura calle que llega hasta el CEIP M<sup>a</sup> del Carmen Fernández Melián.*

*Se configura como un acceso seguro desde la TF-13 hasta el CEIP M<sup>a</sup> del Carmen Fernández Melián.*

**7.4. EJES CICLABLES**

*Coinciden con los ejes en sentido este – oeste (Calle Calvo Sotelo – TF-13). En el resto de casos, cuando así lo permita la sección se incluirá un carril bici, en caso contrario se compartirá, en las vías urbanas locales de coexistencia el espacio con el peatón.*

En las conclusiones establecidas por el *Estudio Municipal de Movilidad-Diagnóstico del Viario*, en las que se determina que en general las vías urbanas locales cuentan con acerado de escasa sección que dificulta la atracción del peatón, que sería propicio incrementar la sección de las aceras para aumentar la seguridad del peatón y hacer más atractivo el desplazamiento a pie y En las líneas de tratamiento se propone establecer el viario con preferencia peatonal, si no peatonalización total de la vía, para favorecer el desplazamiento de peatones.

En las conclusiones del *Estudio Municipal de Movilidad*, la Calle del Carmen así como sus colindantes, las actuales Calle del Casino (antigua Calle Calvo Sotelo) y Calle del Pino (antigua calle General Franco) entre otras, se encuentran dentro de los ejes con preferencia Peatonal. En concreto se define que la Calle del Carmen tiene una gran importancia comercial en su extremo más cercano a la TF-13. Por el otro extremo se encuentra el Colegio Público Teófilo Pérez, al que se pretende dar un buen acceso peatonal. Teniendo en cuenta todo lo anterior, al llevar a cabo la propuesta del Plan de movilidad sería necesario eliminar muchas de las plazas de aparcamientos existentes. Por otra parte el centro del municipio ha sufrido un importante crecimiento comercial y económico y se han implantado nuevas dotaciones con posterioridad al desarrollo del *Estudio Municipal de Movilidad*.

Por tanto se considera que la demanda de aparcamiento en la actualidad no está abastecida y no es suficiente con las previsiones que se propusieron en su momento en el *Estudio Municipal de Movilidad*.



### A01.03.- idoneidad de la alternativa elegida de localización y dimensionamiento

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 de Tenerife* establece lo siguiente:

#### *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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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.*

Por todo lo anterior y concretamente como consecuencia de las determinaciones del Art. 3.2.3.3. 5-R y el artículo 3.2.4.1. del **PIO de Tenerife**, es necesario considerar lo establecido por el **PGO de Tegueste 2014** en sus Normas Urbanísticas-Ordenación Estructural:

*Art. 01.03.09.- Usos comunitarios*

*1.- Son usos comunitarios los propios de los espacios destinados a la prestación de los servicios que tienen un carácter básico en la sociedad.*

*2.- Los usos comunitarios se pormenorizan en las siguientes categorías:*

*- Los usos comunitarios educativos, de titularidad pública o privada, excepto academias privadas.*

*- Los usos comunitarios culturales, como bibliotecas, museos, casas de la cultura, etc.*

*- Los usos comunitarios sanitarios, de titularidad pública o privada, excepto las consultas privadas en despachos profesionales.*

*- Los usos comunitarios deportivos, de titularidad pública.*

*- Los usos comunitarios asistenciales, como centros de la tercera edad, casas de acogida, guarderías, etc.*

*- Los usos comunitarios de esparcimiento corresponden a los espacios libres de titularidad pública.*

*- Los usos comunitarios de administración pública, como son las dependencias de servicios del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildos y Ayuntamientos, las de la administración de justicia, los centros oficiales, las oficinas de correos, etc.*

*- Los usos comunitarios de defensa, seguridad y mantenimiento, como son cuarteles, cárceles, parques de bomberos, servicios de obras, de limpieza o jardinería de titularidad pública, etc.*

*- Como otros usos comunitarios, están todos aquellos que no tengan cabida en ninguna categoría anterior, por ejemplo: centros religiosos, cementerios, centros de visitantes, centros de investigación y desarrollo, centros de apoyo productivo, centros de abastecimiento, perreras, etc.*

*3.- En las parcelas destinadas a Usos Comunitarios será obligatorio dotar a las edificaciones que se sitúen en ellas la siguiente reserva mínima de plazas de aparcamiento: 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> de techo o fracción.*

El Casco Urbano de Tegueste dispone de diversos usos comunitarios existentes en su zona centro, los principales son los siguientes: Ayuntamiento de Tegueste, Oficina del INEM, Juzgado de Paz, Oficina Turismo, Centro de Interpretación Casa Los Zamorano, Escuela Taller de Servicio rural, Tanatorio, Correos, Centro de 3ª Edad, Centro de Salud, Campos de bola Canaria, Colegio Primaria Teófilo Pérez, Museo de la Romería, Teatro Príncipe Felipe, Terrero de Lucha Mencey de Tegueste.

Las dotaciones de uso comunitario existentes carecen de la reserva mínima de plazas de aparcamiento en el interior de sus parcelas que exige el **PIO de Tenerife**, que corresponde a 1 plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> edificadas. Por tanto tampoco cumple las exigencias del **PGO de Tegueste 2014** equivalente a 1 plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> de techo o fracción.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

**DOTACIONES ENTORNO CALLE DEL CARMEN** 151

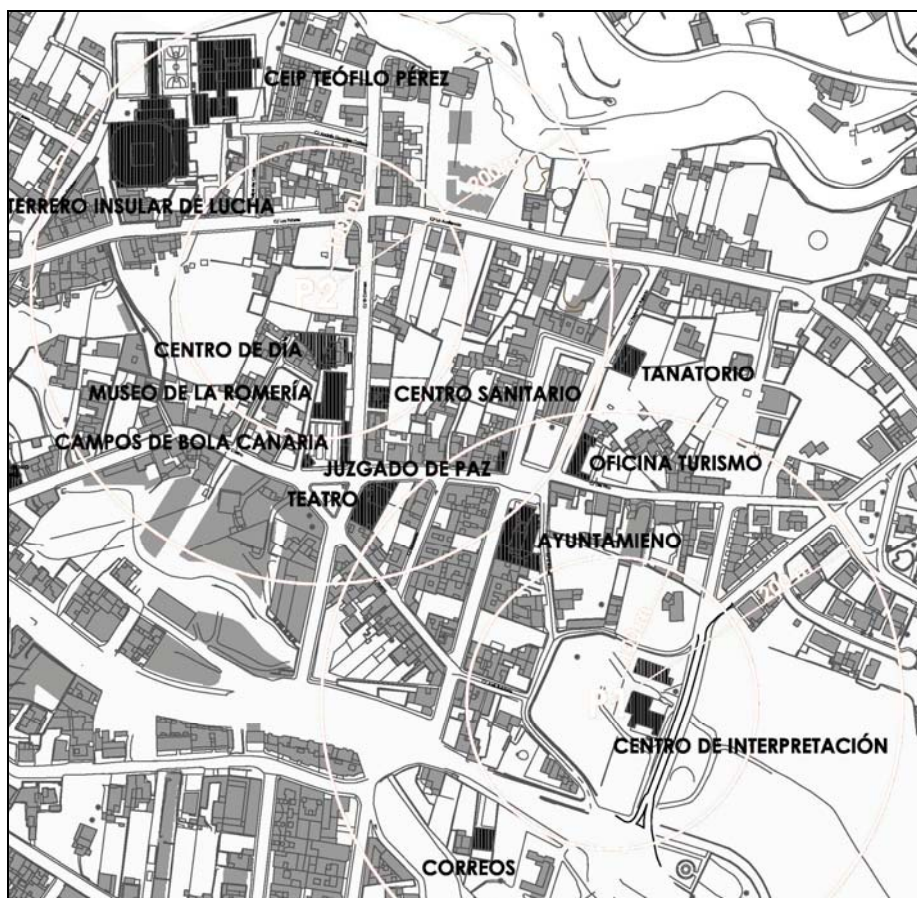
Denominación	Sup.Parc. m2s	Ocupación m2	Plantas	Sup.Const m2c	Plaza/m2 1/50m2	Plaza/m2 1/100m2
Centro de 3ª Edad	761	657,68	2	1315,36	26	13
Centro de Salud de Tegueste	288	200,19	3	600,57	12	6
Campos de bola Canaria	908	179	1	179	4	2
Colegio Primaria Teófilo Pérez	7.228	2.425	2	4850	97	49
Museo de la Romería	855	413	1	413	8	4
Teatro Príncipe Felipe	605	605	3	1815	36	18
Terrero de Lucha Mencey Tegueste	2.469	2.326	2	4651,3	93	47
				<b>13824</b>	<b>276</b>	<b>138</b>

**DOTACIONES ENTORNO FINCA ZAMORANO** 125

Denominación	Sup.Parc. m2s	Ocupación m2	Plantas	Sup.Const m2c	Plaza/m2 1/50m2	Plaza/m2 1/100m2
Ayuntamiento	910	917,78	2	1835,56	37	18
Juzgado de Paz	109	85,3	2	142	3	1
Oficina Turismo	525	280	1	280	6	1
C Interpretación Casa Los Zamorano	65856	256,15	1	256,15	5	3
Escuela Taller Servicio rural	65856	453,76	1	453,76	9	5
Tanatorio	574	294,26	1	294,26	6	3
Correos	611	172	1	172	3	2
				<b>3434</b>	<b>69</b>	<b>33</b>

**PLAZAS APARCAMIENTO NECESARIAS 345 171**

Datos urbanísticos actuales de las dotaciones existentes en el entorno central del Casco del Tegueste



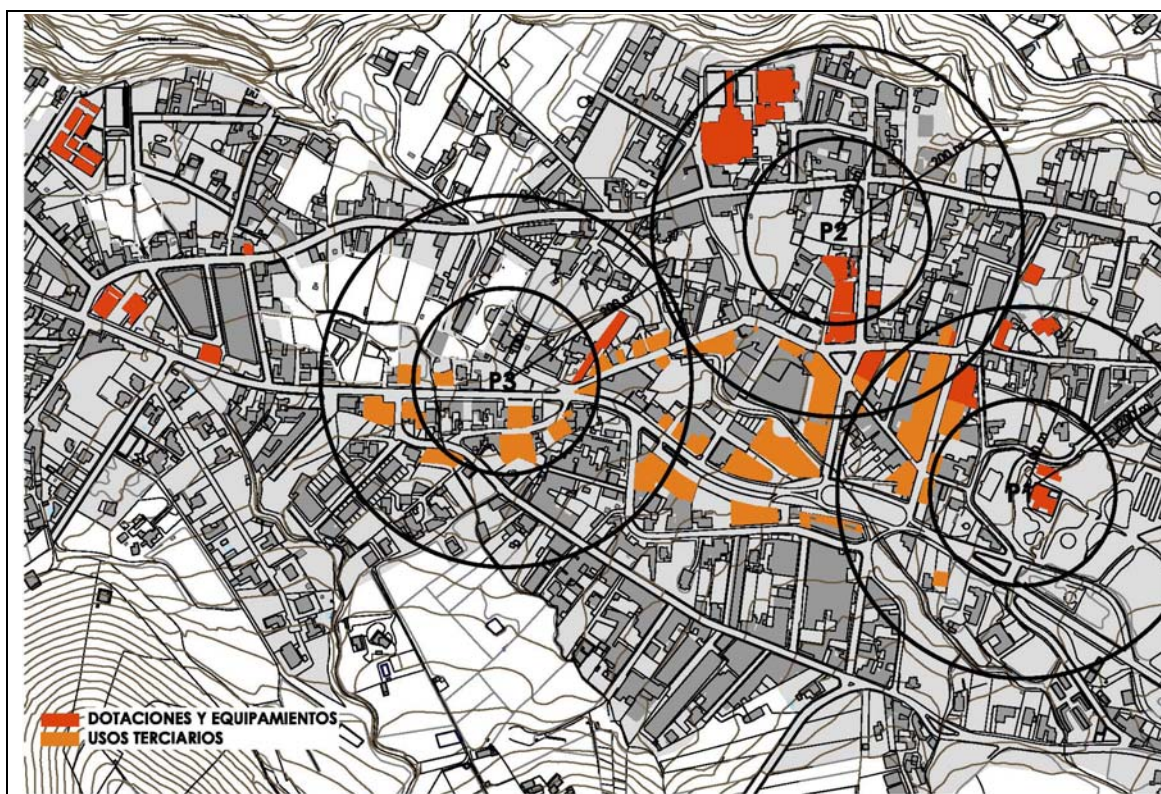
Plano de dotaciones existentes en el entorno central del Casco del Tegueste





Entre las dotaciones existentes únicamente el Colegio Primaria Teófilo Pérez posee un pequeño aparcamiento en el interior de su parcela provisto de 16 plazas, que es insuficiente.

Por ello, debido a la escasez detectada y para mejorar la dotación de aparcamientos se destinó un espacio en la parcela anexa a la Casa de Los Zamoranos con 125 plazas de aparcamientos en el centro de la Villa. Sin embargo, se ha constatado que actualmente ese servicio no es suficiente. Y, teniendo en cuenta que es preciso cumplir las exigencias de dotación de aparcamientos que se establecen en el *PIO de Tenerife* y el *PGO de Tegueste 2014*.



Alternativas de localización del nuevo espacio de aparcamiento

Ante esta necesidad perentoria, el Ayuntamiento ha decidido implantar un nuevo espacio destinado a aparcamientos públicos que permita atender esta demanda latente concentrando en una nueva localización las plazas de estacionamiento que necesitan los usos comunitarios existentes en el centro del municipio y, en concreto, en el entorno de la calle del Carmen.

Se ha entendido que las exigencias de estándar que establece el *PGO de Tegueste 2014* se refieren exclusivamente a los edificios de nueva construcción. Al mismo tiempo se ha considerado oportuno garantizar la satisfacción de la demanda, como mínimo, del número de plazas de aparcamientos exigidas por el *PIO de Tenerife*. Todo ello con el objetivo de mejorar la accesibilidad general del núcleo, concentrar los aparcamientos en disponibilidad y favorecer el desplazamiento a pie. Se trata de apoyar la peatonalización ya realizada y facilitar la ampliación de aceras que recomienda y propone el *Estudio Municipal de Movilidad* de Tegueste.



La nueva dotación de aparcamiento propuesta tiene una capacidad máxima de 150 nuevas plazas de aparcamiento, pudiendo en una primera fase establecerse la mitad con el acondicionamiento superficial de la parcela. Todas ellas estarían destinadas principalmente a cubrir la demanda de las dotaciones situadas en el entorno de la calle del Carmen, favoreciendo la conexión peatonal con el CEIP Teófilo Pérez.

En conclusión, la alteración propuesta supone una mejora sustancial de la accesibilidad a esta parte del municipio y corrige problemas no considerados ni resueltos por el vigente *PGO de Teguete 2014*.

Teguete, Junio de 2017.



MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

**A.02.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. ALTERACIONES PROPUESTAS**

**A02.01.- Objeto de la memoria de viabilidad económica**

La presente memoria de Viabilidad Económica se realiza al objeto de cumplir lo establecido en el artículo 22.5 del *TrLSRU* en lo que se refiere a la Modificación Puntual Ordinaria nº1 del del *PGO de Tegueste 2014*. Dicho artículo establece que

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

En consecuencia, se procede a realizar este anexo que contempla lo siguiente en relación a las alteraciones urbanísticas que se proponen:

- Comparación de parámetros urbanísticos
- Determinación de las repercusiones económicas
- Análisis y justificación de la inversión
- Evaluación de la capacidad financiera pública



## A02.02.- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos

Este estudio comparado se realiza en cumplimiento del apartado **a** del artículo 22.5 de la *TrLSRU*. A este respecto las características urbanísticas de la ordenación se han reflejado en detalle en el epígrafe 2.2 del Documento de Información-Memoria Informativa

En cuanto a las características urbanísticas de las alteraciones propuestas se han reflejado en el apartado 2.1.- Contenido del ajuste que se propone del Documento de Ordenación-Memoria Justificativa

Esas características que se analizan en los citados epígrafes se refieren a los parámetros relativos a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias

En resumen, se trata exclusivamente de la modificación del uso principal que afecta a una parcela en el casco urbano del núcleo de Tegueste. Ese uso principal es actualmente el de residencial y pasa a incluir también el de aparcamiento. En cuanto a la tipología edificatoria y edificabilidad se pasa de un tipo Irregular Horizontal en 2 plantas con una edificabilidad conjunta de 1,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s a un tipo edificatorio de Edificación Adosada Cerrada en 2 plantas con una edificabilidad de 3,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

## A02.03.- Determinación de las repercusiones económicas

Esta determinación se realiza en cumplimiento del apartado **b** del artículo 22.5 de la *TrLSRU*. En consecuencia, se han hecho las estimaciones pertinentes requeridas.

Las implicaciones económico financieras que se derivan de esta alteración son las que corresponden a la adquisición del suelo y la ejecución del proyecto de adecuación para tener disponibilidad del servicio dotacional que se prevé.

A estos efectos, se ha efectuado un cálculo del valor de la actuación teniendo en cuenta los criterios que exige el artículo 22 del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 270 de 9 de noviembre de 2011)*

*1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

*Siendo:*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

*E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

En relación a lo anterior, y teniendo en cuenta que se plantea un único uso, se ha determinado un valor de suelo urbanizado no edificado de 120 €/m<sup>2</sup> (que incluye 28 €uros como repercusión de gastos de gestión empresarial). Para la determinación de





ese parámetro se ha seguido el método residual estático, según consta en valoración aportada como Anexo.

Los costes unitarios de ejecución que se han previsto se han estimado teniendo en cuenta los aplicados realmente en experiencias previas y también, comparativamente, los datos más recientes y bases de precios estandarizados ofrecidos por la Fundación CIEC (Centro de Información y Economía de la Construcción).

la transformación que se propone se ha realizado sobre la base de la ausencia de apoyo de otras administraciones. Sin perjuicio de que en un futuro puedan establecerse al respecto líneas de colaboración financiera y subvención específicas.

#### **A02.04.- Análisis y justificación de la inversión prevista**

Esta determinación se realiza en cumplimiento del apartado c del artículo 22.5 de la *TrLSRU*. En este sentido, no se prevé repercusión directa sobre particulares más allá de la transacción que se pueda efectuar para la adquisición del suelo necesario,.

Teniendo en cuenta que la superficie destinada al aparcamiento público que se prevé es de 1.346 m<sup>2</sup>s, el coste de adquisición de la parcela es de 161.520 € y se estima un coste de ejecución previsto es de 150 €/m<sup>2</sup>, por lo que el presupuesto de la obra de acondicionamiento en superficie se estima en 201.900 €uros. Finalmente añadiendo los costes de proyecto (12.114 €), el conjunto de la actuación incrementa el total de inversión previsto para la gestión y ejecución de los sistemas locales proyectado por el plan en **375.534 €uros**.

En el futuro se podrá también realizar la ampliación de esta dotación de aparcamiento como edificio de servicio en 2 plantas sobre rasante y otra en sótano. Se ha previsto un coste unitario de ejecución de esa construcción en 480 €/m<sup>2</sup> lo que daría lugar a un presupuesto de obra de 1.938.240 €uros más el añadido de 116.294 de documentos proyectuales.. Todo ello, supondría una segunda fase de inversión de **2.054.534 €uros**.

Y considerando también la adquisición y urbanización correspondiente al tramo de prolongación de la calle del Tamborero con un coste de 120 €/m<sup>2</sup> para actuar sobre una superficie de 383 m<sup>2</sup>s se añadirían 57.450 €uros a la actuación. Añadiendo los costes de proyecto, esta urbanización añadiría **141.557 €uros**.

En consecuencia, se estima que el coste global de esta operación concreta alcanza los **517.091 €uros**. El desglose de las nuevas actuaciones que se incorporan se han añadido a la tabla de estimación pormenorizada del coste de las acciones correspondientes a Sistemas Locales prevista en el punto **06.- Organización de la ejecución pública del Plan**, sustituyendo a la previa existente (se acompaña como documento adjunto).

No se prevé la participación de empresas de rehabilitación, de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, y/o de telecomunicaciones.





### **A02.05.- Evaluación de la capacidad financiera pública**

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del apartado **d** del artículo 22.5 de la *TrLSRU*. Teniendo en cuenta, los costes estimados de la actuación que se han explicitado en el punto anterior, se puede efectuar un análisis comparativo de lo que se propone en relación a la capacidad financiera del municipio.

A estos efectos hay que considerar que el último presupuesto municipal correspondiente a 2016 ascendió a 8.818.000 €uros y que el proyecto para 2017 supone un aumento a 9.090.000 €uros, previéndose destinar 700.000 €uros para inversiones en el desarrollo de proyectos.

En consecuencia, la actuación se considera factible y razonablemente viable desde la propia esfera municipal mediante un esfuerzo plurianualizado a 15 años, lo que podría tener una repercusión de 35.000 €uros/año. O lo que es lo mismo, de 5% sobre el capítulo de inversiones para 2017.

Lo cual es perfectamente viable financieramente. Al efecto, deberá preverse en una partida presupuestaria y a asumir su plasmación en los presupuestos que corresponden a la propia administración pública municipal.

En lo referente a costes de mantenimiento, se considera que tendrá una incidencia muy baja en los costes de mantenimiento relacionados con la limpieza viaria y gastos de iluminación del espacio público.

Tegueste, Junio de 2017.



MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

A.03.- AJUSTES AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

**A03.01.- Objeto de los ajustes relativos a la sostenibilidad económica**

Este estudio comparado y de ajuste del Informe de Sostenibilidad Económica del **PGO de Teguste 2014**, se realiza en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22.4 y en consonancia el 7.2 de la **TrLSRU**. Y también el artículo 3.1 del **Reglamento de Valoraciones** que señalan que

Esta memoria de sostenibilidad económica se refiere a las alteraciones propuestas al **PGO de Teguste 2014**. Se realiza con el objetivo de analizar las repercusiones que esas nuevas actuaciones de transformación urbanística van a generar, así como su posible impacto en las haciendas públicas afectadas. A estos efectos, se considera tanto la posible implantación de nuevas infraestructuras y su mantenimiento en el tiempo. Así como la suficiencia del suelo destinado a esos usos junto a la valoración de los costes de prestación de determinados servicios en el futuro.

Todo ello, en cumplimiento de lo exigido por el artículo 22.4 del **TrLSRU** cuyas exigencias se contemplan de acuerdo a lo exigido.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

*Artículo 22. TrLSRU.-*

*Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

*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.“*

*Artículo 7. TRLSRU.-**Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatoria.*

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.”

*Artículo 3. Reglamento de Valoraciones:**Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

En consecuencia, la presente Memoria de Sostenibilidad Económica justifica las siguientes cuestiones exigidas de acuerdo a lo anterior:

- Ponderación del impacto de la actuación en las haciendas públicas.
- Estimación de costes e ingresos presupuestarios derivados de la puesta en marcha

**A.03.02.- Ponderación del impacto de la actuación en las haciendas públicas**

Las características urbanísticas de la alteración que se propone se ha reflejado en el apartado 2.1.- Contenido del ajuste que se propone del Documento de Ordenación-Memoria Justificativa.

Las consecuencias e impacto de la alteración que se propones obre las haciendas públicas se limitan a las que se refieren al presupuesto plurianual municipal en el capítulo 4 de inversiones y mantenimiento (producción de bienes de carácter social) del presupuesto de gastos. Y también, una posible incidencia en el presupuesto de ingresos en su capítulo 3 dedicado a tasas y otros ingresos.

Se refieren a los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación.

El cálculo de las repercusiones anualizadas, en el gasto derivadas de la alteración que se propone ya han sido estimadas en el Anexo 3.- Memoria de Viabilidad Económica.



la incidencia que se prevé afecta exclusivamente al Ayuntamiento de Tegueste.

#### **A.03.03.- Estimación de los efectos presupuestarios derivados**

También, una posible incidencia en el presupuesto de ingresos en su capítulo 3 dedicado a tasas y otros ingresos.

Se refiere a la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

El cálculo de las repercusiones anualizadas en el ingreso, derivadas de la alteración que se propone ya han sido estimadas en el Anexo 3.- Memoria de Viabilidad Económica.

#### **A.03.04.- Análisis de los efectos de la nueva ordenación**

En cumplimiento del Acuerdo de Consejo Autonómico de 21 de diciembre de 2009 se ha realizado una valoración de los efectos que la nueva ordenación propuesta tiene sobre las determinaciones vigentes.

Dado que la alteración que se propone se refiere al uso principal de una parcela situada en Suelo Urbano Consolidado y que se pretende destinar a uso principal infraestructural de aparcamientos y viario, los efectos que se producen son los siguientes:

- Limitación del aprovechamiento residencial actual de la parcela mediante la transformación del uso.
  - Dado que se pretende la adquisición municipal de la parcela implicada para su integración en el patrimonio municipal, no generará otro tipo indemnizaciones.
- En consecuencia, no hay implicaciones de responsabilidad que afecten a otras administraciones. En todo caso, las responsabilidades subsidiarias que pudieran surgir serán asumidas por el propio Ayuntamiento de Tegueste.

Tegueste, Junio de 2017.



MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

A.04.- VALORACIÓN DE SOLAR EN CALLE DEL CARMEN.



# VALORACIÓN DE SOLAR EN SUELO URBANO DE TIPOLOGIA IRREGULAR HORIZONTAL (IR-HO)

---

**Encargo:**  
**AYUNTAMIENTO DE LA VILLA  
DE TEGUESTE**

**Plaza San Marcos nº 1  
C.P.: 38.280  
T.M. DE TEGUESTE**

**Situación Inmueble:**  
**C/. El Carmen nº 1  
C.P.: 38.280  
T.M. DE TEGUESTE**



## CERTIFICADO

## CERTIFICADO DE VALORACIÓN

D. Felipe Santiago García Valdivia, Ingeniero de la Edificación, colegiado en el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Santa Cruz de Tenerife, con el número 3.399, habilitado en Valoraciones Inmobiliarias por el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Santa Cruz de Tenerife, con competencia profesional para realizar la presente valoración según R.D. 685/82, de 17 de Marzo de 1.982.

## CERTIFICO

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe correspondiente al expediente nº 03/2015-27 realizado en fecha 27/03/2015, el VALOR DE MERCADO del inmueble descrito a continuación, el 07 de Abril del año 2.015, asciende a la cantidad de: **CIENTO VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS DE EURO. (123.477,42 €)** sin considerar cargas y gravámenes que pudieran afectarle.

**VALOR TASACIÓN: 123.477,42 €**

### DATOS DE VALOR:

	Registro	Finca Nº	Folio	Libro	Inscripción
Suelo Urbano	Tegeste	---	---	---	---

	Fecha Revisión	Suelo	Edificación
Valor Catastral	--	-- €	-- €

### SUPERFICIES:

Suelo	S. Registral	S. Catastral	S. Comprobada	S. Adoptada
1.729,00 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	1.729,00 m <sup>2</sup>	--- m <sup>2</sup>	1.729,00 m <sup>2</sup>

**REFERENCIAS CATASTRALES:**

	Referencia Catastral
Suelo Urbano	9059136CS6585N0000OS

**Valoración del Entorno:** Bueno  
**Valoración del solar:** Bueno  
**Condicionantes:** No Existen  
**Advertencias Generales:** Existencia de afección por vial en planeamiento según el PGO, en una superficie aproximada de 369,00 m<sup>2</sup>

**Métodos Técnicos de Valoración Utilizados:**

	Métodos Utilizados	Valor (€)
Suelo Urbano	Método de Comparación Método Residual Estático	123.477,42

**Objeto de la Tasación:**

Suelo Urbano completo.

**Fecha de la Visita:**

27/03/2015

**FINALIDAD DE LA VALORACION:**

Se realiza la presente valoración para hallar el valor actual de mercado del suelo urbano. La presente valoración se ha realizado de acuerdo con la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003 de 27 de Marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. num. 85 del 9 de Abril de 2003.

Esta valoración no podrá ser utilizada transcurridos seis meses de la fecha de realización. (Fecha de Caducidad: 07/10/2015)

Lo que expido a los efectos oportunos.

En San Cristóbal de La Laguna a 07 de Abril de 2015.

NOMBRE GARCIA VALDIVIA  
FELIPE SANTIAGO - NIF  
43792039Q

Firmado digitalmente por NOMBRE GARCIA VALDIVIA  
FELIPE SANTIAGO - NIF 43792039Q  
Nombre de reconocimiento (DN): c=es, o=FNMT,  
ou=fnmt clase 2/ca, ou=703006272, cn=NOMBRE  
GARCIA VALDIVIA FELIPE SANTIAGO - NIF 43792039Q  
Fecha: 2015.04.07 13:07:28 +01'00'

Felipe S. García Valdivia  
Ingeniero de la Edificación

## Informe de Valoración

### VALORACIÓN DE SOLAR EN SUELO URBANO DE TIPOLOGIA IRREGULAR HORIZONTAL (IR-HO)

#### 1.- SOLICITANTE DE LA VALORACIÓN Y FINALIDAD

<b>Nombre del solicitante:</b>	AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEGUESTE
<b>N.I.F. / C.I.F.:</b>	P3804600I
<b>Domicilio:</b>	Plaza San Marcos nº 1 - TEGUESTE.
<b>Teléfono:</b>	(+34) 922 316 100

#### FINALIDAD DE LA VALORACIÓN

Este informe, si bien no cumple con los requisitos establecidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de Bienes Inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. número 85 de fecha Miércoles 9 de Abril de 2.003, sí que ha sido elaborado siguiendo la metodología y criterios en ella reflejados.

#### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)

<b>TIPO DE INMUEBLE:</b> Solar Urbano	<b>PROVINCIA:</b> Santa Cruz de Tenerife
<b>MUNICIPIO:</b> Tegueste	<b>COMUNIDAD AUTONOMA:</b> Canarias
<b>ESTADO CONSTRUCTIVO:</b> Solar sin edificar que cuenta con frente a calle principal.	
<b>DIRECCIÓN:</b> C/. El Carmen nº 13	
<b>CODIGO POSTAL:</b> 38.280	
<b>COORDENADAS UTM:</b> x: 369.078,66 ; y: 3.155.997,36	



## DATOS REGISTRALES

### Documentos Utilizados:

- No se aportan

**Registro de la Propiedad:** --

**Titular Registral:** --

**N.I.F. / C.I.F.:** --

Referencia	Finca N.º	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral
<b>SUELO URBANO</b>	--	--	--	--	--	<b>9059136CS6585N0000OS</b>

### Linderos:

**Norte o Derecha:** Con fincas de ref. catastrales 9059109CS6596S0001OL y 9059112CS6596S0001OL.

**Sur o Izquierda:** Con vía en proyecto según planeamiento.

**Este o Frente:** Con vía C/. El Carmen.

**Oeste o Fondo:** Con finca de ref. catastral 9059108CS6596S0001ML.

**Observaciones Registrales:** Los linderos son los observados por el técnico en la visita.

### Comprobaciones Relativas a la Superficie:

- Según escritura de propiedad --,--m<sup>2</sup> construidos
- Superficie de parcela --,--m<sup>2</sup>.

**Superficie Adoptada:** 1.729,00 m<sup>2</sup> (según Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana)

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)

### Comprobaciones Realizadas:

- Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- Comprobación de su descripción
- Comprobación de su superficie (medición)
- Comprobación de sus servidumbres
- Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente
- Comprobación de su estado de ocupación y uso o explotación

- Comprobación régimen de protección pública
- Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

### **Documentación Utilizada:**

- Documentación Urbanística
- Consulta Catastral
- Nota Registral

### **Documentación gráfica anexa al informe:**

- Planos de Emplazamiento
- Planos del inmueble
- Fotografías
- Notas Registrales
- Escrituras
- Otras

## **4.- LOCALIZACIÓN Y ENTORNO**

**(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)**

### **Localidad.**

Tipo de Núcleo: Pequeño núcleo Autónomo    N.º de habitantes según censo: 10.874  
Crecimiento: ESTABLE

### **Entorno.**

Definición del Entorno: URBANO    Uso Dominante: 1ª RESIDENCIA  
y COMERCIAL

Desarrollo: COMPLETO    Nivel Edificatorio: 70,00%

Actividad Dominante: MULTIPLE Antigüedad Caract.: --  
Renovación Reciente: COMPLETO Homog. Arquitect.: NO SE APRECIAN

### **Equipamientos y Comunicaciones del Entorno.**

#### **Infraestructuras y grado de conservación del entorno.**

Abastecimiento Agua: RED GENERAL Alcantarillado: RED GENERAL  
Suministro Eléctrico: RED GENERAL Pavimentación: CINTA ASFALTADA  
Alumbrado Público: FAROLA FUNDICIÓN Red Telefónica: DISPONE  
Grado de Conservación: NORMAL

#### **Nivel de equipamientos.**

Asistencial: SUFICIENTE Lúdico deportivo: SUFICIENTE  
Comercial: SUFICIENTE Religioso: SUFICIENTE  
Escolar: PRIMARIA y SECUNDARIA Zonas verdes: SUFICIENTE  
Aparcamiento: VIAL SUFICIENTE

#### **Comunicaciones.**

Lineas de transporte: URBANAS Distancia aeropuerto Km: 14  
Dist. est. tranvía Km: 8 Dist. est. autobus Km: 8

**Nivel infraestructuras:** Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera MEDIA

**Calidad del barrio:** Atendiendo al nivel socio-económico, se considera MEDIA

**Calidad Emplazamiento:** Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera NORMAL

**Nivel de renta entorno:** Atendiendo al nivel de de renta dentro del entorno, se considera MEDIO

**Sociología entorno:** NORMAL



**CALIFICACIÓN ENTORNO:** Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera MEDIO

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)

Se trata de un solar formado por la agregación de varias parcelas, dentro del casco urbano del T.M. de Tegueste, con una superficie bruta según Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana de 1.729,00 m<sup>2</sup>, con una calificación según el PGO de Tegueste tipología Irregular Horizontal (IR-HO). Encontrándose afectado por una superficie aproximada de 369,00 m<sup>2</sup> por vía en proyecto, según el citado PGO.

## 6.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)

### Descripción y Usos.

Plantas Sobre Rasante:	Según Planeamiento
Plantas Bajo Rasante:	Según Planeamiento
Zonas Comunes:	--
Conservación:	--

### Características Constructivas.

Cimentación:	--
Estructura:	--
Sobrecarga:	--
Cubierta:	--
Cerramientos Exteriores:	--
Espesor Cerramientos Exteriores:	--
Aislamiento:	--
Carpintería Exterior:	--
Fachada:	--
Acristalamientos:	--
Grado de Conservación:	--

### **Situación Actual.**

Situación Actual: Terreno sin edificar  
Estado Actual de las Obras: --  
Tiempo Aproximado a su Finalización: --  
Antigüedad: --

### **Acabados Comunes.**

ZONA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
--	--	--	--

## **7.- CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS**

(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)

### **Distribución.**

--

### **Acabados.**

Zona	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería
--	--	--	--	--

### **Carpintería.**

Carpintería Exterior: --  
Nivel de Calidad: --  
Estado de Conservación: --

### **Instalaciones.**

Armarios Empotrados: --  
Ascensor: --  
Teléfono: --  
Portero: --  
Gas Natural: --  
Agua Caliente: --  
Climatización: --  
Aislamiento: --

Aparatos Sanitarios: --  
Grifería: --  
Nivel de Calidad: --  
Estado de Conservación: --

### **Equipamientos.**

Zona Ajardinada: --  
Vallado Perimetral: Vallado del frente de solar con mallazo  
Piscina: --  
Instalaciones Deportivas: --  
Nivel de Calidad: --  
Observaciones: --

### **Anexos a la Vivienda.**

Trasteros: --  
Plazas de Garaje: --  
Otros: --

### **Superficies Comprobadas.**

Elemento	Altura	Sup. Catastral (m <sup>2</sup> )	Sup. Documental (m <sup>2</sup> )	Sup. Medición (m <sup>2</sup> )	Sup. Computable (m <sup>2</sup> )	Coefficiente R (sc) / (su)
Suelo	-- m	1.729,00 (sc)	-- (sc)	-- (sc)	1.729,00 (sc)	--

## **8.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

**(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)**

### **Situación Urbanística.**

Cumple la Normativa: El Inmueble Cumple con la Normativa



### **Calificación y Edificabilidad.**

Planeamiento:	P.G.O. de Tegueste
Fondo Máximo:	20 m
Altura Máxima:	2 Plantas / 7,10 m
Fachada Mínima:	9 m
Ocupación Máxima:	60%
Parcela Mínima:	150m <sup>2</sup>
Edificabilidad:	1,65m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s
Sup. Realmente Construible:	1.360 m <sup>2</sup>
Retranqueos:	Opcional / 3m
Clasificación del Suelo:	Urbano
Calificación del Suelo:	Irregular Horizontal (IR-HO u)

### **Observaciones.**

El inmueble se encuentra dentro de ordenación por lo que no se considera relevante su situación urbanística a efectos de este informe.

### **Situación Urbanística:**

- Comprobada la Situación Urbanística.
- El inmueble Cumple con la Normativa Vigente
- La edificación está sujeta a algún tipo de protección urbanística o histórica.
- El inmueble se encuentra fuera de ordenación.

## **9.- REGIMEN DE PROTECCIÓN, OCUPACIÓN Y TENENCIA**

(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)

### **Documentación Legal.**

Datos de la Escritura:	No se aporta
Diferencias (en caso de no coincidir):	--
Vivienda Protegida:	--
Tipo de Protección:	--
Título de Ocupación:	--

Tipo de Propiedad:	--
Propietario:	--
Usuario:	Actualmente Improductivo
Esta Ocupada:	--
La Vivienda esta Arrendada:	--
Se Adjunta Contrato:	--
Tipo de Contrato:	--
Renta Mensual:	--
Nº de Expediente:	--
Calificación Provisional:	--
Calificación Definitiva:	--

### **Observaciones.**

No se aporta Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración como especifica el art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

### **Condicionantes.**

Existe vial en planeamiento según el P.G.O., ocupando aproximadamente una superficie de parcela de unos 369,00 m<sup>2</sup>.

## **10.- CÁLCULO DE VALORES UNITARIOS**

**(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)**

### **Valores Unitarios de Reposición.**

Coste de Construcción + G.G.(%):	611,77€/m <sup>2</sup> + (16,00%)
Repercusión del Suelo + G.G.(%):	140,15€/m <sup>2</sup> + (5,00%)
Elementos Recuperables:	0,00€/m <sup>2</sup>
Coef. Depreciación del Edificio:	--
Coef. Depreciación del Elemento:	--
Dep. Elementos Recuperables:	--
Depreciación Funcional:	0,00€/m <sup>2</sup>
Coeficiente de Mercado (K):	1,11688312

## 11.- INFORMACIÓN DE MERCADO

(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)

- No se observan elementos especulativos.
- El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona era media con tendencia estable.
- La intensidad de la demanda era baja con tendencia estable.

De la visita efectuada y analizados los valores testigos de la zona y con la fuente de datos empleada, resultan las siguientes valoraciones para el inmueble referenciado:

VALORES MEDIOS DE LA ZONA (m<sup>2</sup>const):

- VALOR MÁXIMO: 2.016,19 €/m<sup>2</sup>
- VALOR MÍNIMO: 1.060,86 €/m<sup>2</sup>
- VALOR HOMOGENEIZADO: 1.361,49 €/m<sup>2</sup>

### Datos de los Testigos

Fecha	Emplazamiento	Codigo Postal	€/m <sup>2</sup> const.
01/04/2015	C/ Fuente Milagros	38.280	1.060,86
01/04/2015	C/ Manuel González	38.280	1.160,06
30/03/2015	C/ Federico Fajardo	38.280	1.186,87
01/04/2015	Tegueste	38.280	1.269,48
30/03/2015	C/ Barbuzano	38.280	1.278,73
30/03/2015	C/ El Carmen	38.280	1.606,29
31/03/2015	Tegueste	38.280	1.667,54
31/03/2015	Ctra. General	38.280	2.016,19

El valor homogeneizado de 1.361,49 €/m<sup>2</sup>, se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal.

En los testigos elegidos se ha contemplado fecha, ubicación y superficie.

La muestra obtenida indica que los solares disponibles en este mercado local se distribuye normalmente por lo que se puede afirmar que el 85% de los mismos en este mercado tienen sus valores comprendidos entre:

1.157,27 €/m<sup>2</sup> y 1.565,72 €/m<sup>2</sup>



**Valor de Mercado Urbano.**

$$\begin{aligned} \text{Coste edificación} &= S_{\text{construida}} \text{ Sr} \times \text{Coste construcción} + \text{Gastos} \\ &= 1.632,00 \text{ m}^2 \times 611,77 \text{ €/m}^2 \times 1,3 = 1.297.931,23 \text{ €} \\ &= S_{\text{construida}} \text{ Br} \times \text{Coste construcción} \times 0,80 + \text{Gastos} \\ &= 612,00 \text{ m}^2 \times 611,77 \text{ €/m}^2 \times 0,80 \times 1,3 = 389.379,37 \text{ €} \\ \text{Total} &= 1.297.931,23 \text{ €} + 389.379,37 \text{ €} = \mathbf{1.687.310,60 \text{ €}} \end{aligned}$$

	SUPERFICIE (m2)	PRECIO UNITARIO CONSTRUCCIÓN	VALOR DE CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCIÓN	2.244	€/m <sup>2</sup> 751,92	€ 1.687.310,60

Valor de Suelo Urb. (V<sub>URBANO</sub>) = Precio Homogeneizado x Sup. Suelo Urb.

$$= 1.361,49 \text{ €/m}^2 \times 1.729,00 \text{ m}^2 = 2.354.024,43 \text{ €}$$

V<sub>m</sub> = V<sub>URBANO</sub> / G.G. – Valor de Construcción

$$V_m = 2.354.024,43 \text{ €} / 1,30 - 1.687.310,60 \text{ €} = \mathbf{123.477,42 \text{ €}}$$

## 12.- VALORES TOTALES

(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)

Método de Valoración utilizado: **Residual Estático**

**Valor Total = 123.477,42 €**

**Valor de Tasación .**

<b>VALOR DE TASACIÓN (Euros)</b>	<b>123.477,42 €</b>
----------------------------------	---------------------

**CIENTO VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS  
 CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS DE EURO (123.477,42 €)**

## 13.- CONDICIONES Y ADVERTENCIAS

(Referidos a fecha 27 de Marzo de 2.015)

### Condicionantes.

No existen.

### Advertencias Generales.

Se advierte que no se ha aportado documentación registral, la superficie adoptada es la obtenida de la Dirección General de Catastro.

### Juicio Crítico.

**MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:**

Terreno improductivo, no se considera este apartado.

**EXPECTATIVAS DE VENTA:**

Demanda media de suelo en la zona.

**CONSIDERACIONES RESPECTO DEL INMUEBLE.**

Zona residencial, en el centro del núcleo urbano del término municipal de Tegueste. Se caracteriza la zona por su tranquilidad y excelentes vistas.

Entorno residencial de 1ª y/o 2ª residencia, en régimen de propiedad y/o alquiler. Se encuentra bien comunicado con el resto del núcleo, así como las conexiones de salida del mismo TF-5, así como con el Aeropuerto de Los Rodeos.

Buena comunicación con amplias zonas comerciales de núcleos colindantes.

NOMBRE GARCIA VALDIVIA  
FELIPE SANTIAGO - NIF  
43792039Q

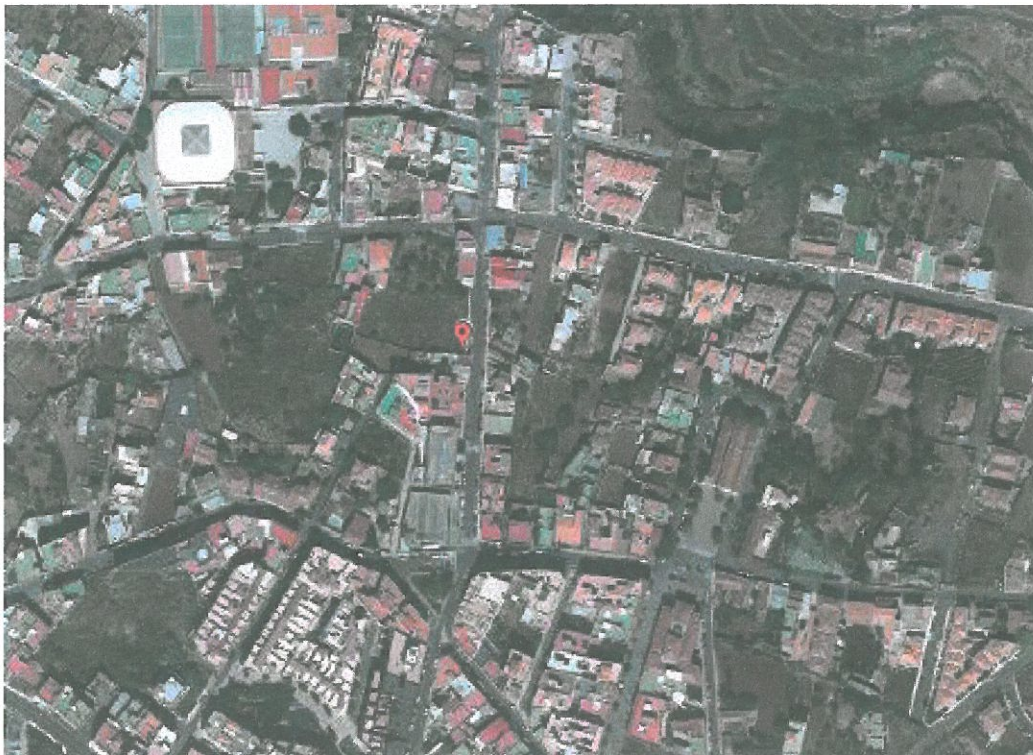
Firmado digitalmente por NOMBRE GARCIA  
VALDIVIA FELIPE SANTIAGO - NIF 43792039Q  
Nombre de reconocimiento (DN): c=es, o=FNMT,  
ou=Inmt clase 2 ca, ou=703006272, cn=NOMBRE  
GARCIA VALDIVIA FELIPE SANTIAGO - NIF 43792039Q  
Fecha: 2015.04.07 13:16:49 +01'00'

INGENIERO DE EDIFICACIÓN  
Felipe Santiago García Valdivia  
Colegiado: 3.399

En San Cristóbal de La Laguna a, 07 de Abril de 2.015

Fecha de la Visita: 27/03/2015 Fecha de Caducidad del Informe: 07/10/2015

**ANEXOS:**













GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA



DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de TEGUESTE Provincia de S.C. TENERIFE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**9059136CS6585N00000S**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CARMEN EL 13 Suelo

38280 TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL CARMEN EL 13

TEGUESTE [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]

1.729

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

369,100 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 24 de Marzo de 2015



386.000

386.100

386.200

3 156 000



386.000

386.100

386.200

### Información Técnica

Sistema de Referencia ITRF93  
 Elipsoide WGS84:  
 - semieje mayor: a = 6.378.137  
 - aplamiento: f = 298.257223563  
 Red geodésica REGCAN95  
 Sistema cartográfico de representación UTM

Escala 1 : 1.000









## MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDINARIA Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

### **CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

#### **A05.- RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ALTERACIONES DEL PLAN**

Este resumen ejecutivo del instrumento de ordenación que se realiza (Modificación Puntual Ordinaria nº1 del *PGO de Tegueste 2014*), se presenta como un epígrafe documental independiente. Todo ello, en cumplimiento de lo exigido por el artículo 25.3 del *TrLSRU* que determina 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:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

A esos efectos se incluye el presente Resumen Ejecutivo de este instrumento de planeamiento que explicita lo siguiente:

#### **A05.01.- Objeto del presente conjunto de alteraciones del planeamiento vigente**

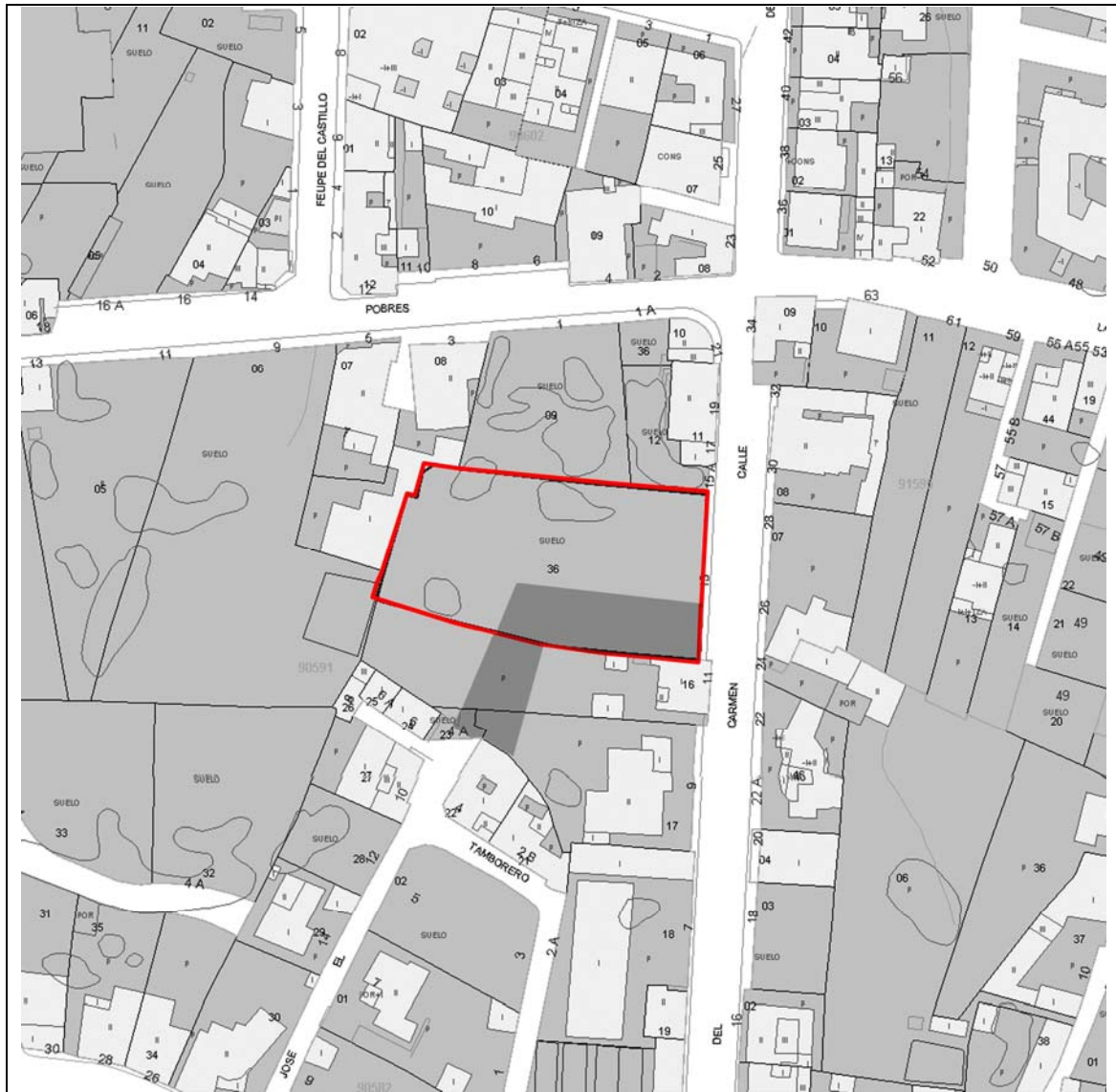
Se trata de realizar un ajuste a la ordenación vigente del *PGO de Tegueste 2014*. Esta alteración se refiere a la modificación el uso característico o principal de una parcela situada en la calle del Carmen del núcleo urbano de Tegueste Casco para que ese suelo pueda ser empleado como aparcamiento público.







Situación sobre la Ortofoto actual



Alteración A. Situación del ámbito afectado. Cartografía del municipio, GrafCan

### A05.02.- Localización de los ámbitos en los que se suspende la ordenación vigente

El ámbito territorial afectado por la nueva ordenación proyectada se concreta en una única parcela urbana, cuyo número de identificación catastral es el siguiente:

**9059136 CS6585N0000OS**

La dirección postal de la parcela es calle del Carmen nº 13 y 15, 38280 Tegueste.

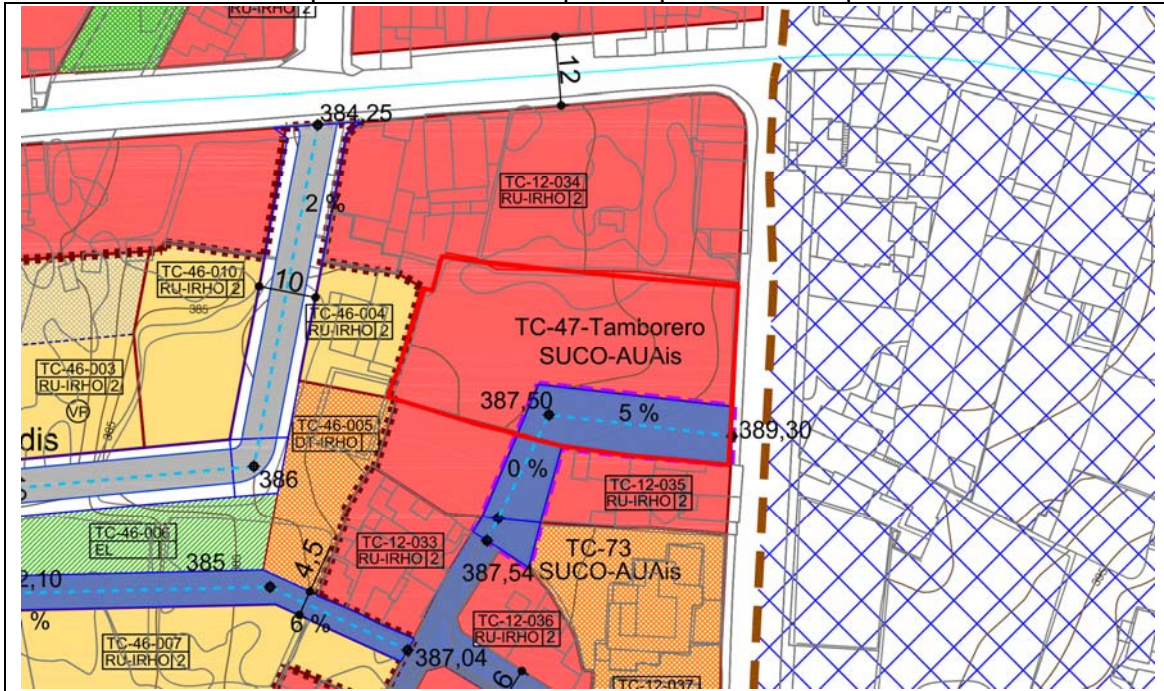
Esa pieza de suelo queda identificada claramente en los planos de situación y delimitación anteriores.



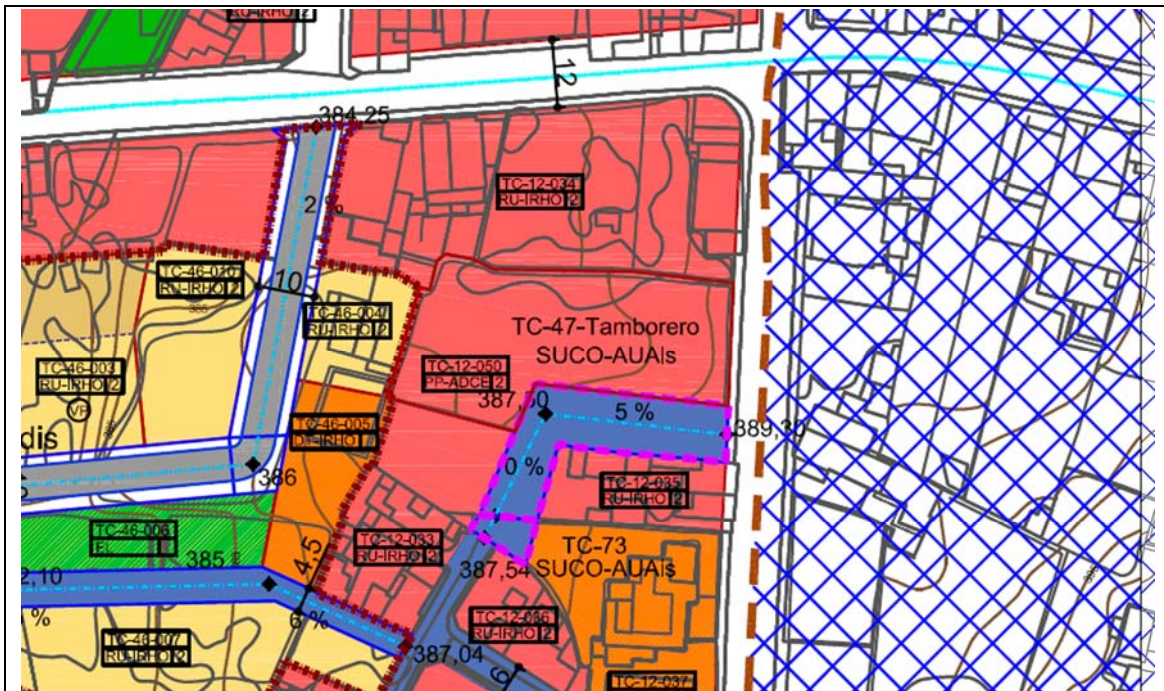
### A05.03.- Alcance y ámbitos de la ordenación proyectada

Como ya se ha señalado la alteración que se propone se refiere modificación el uso característico o principal

Se circunscribe a una pieza de suelo compuesta por una única parcela.



Ordenación Urbanística Pormenorizada Vigente. Extracto del plano de Categorización y Gestión. Ordenación Pormenorizada 01-02. *PGO Tegueste 2014*



Alteración propuesta. Delimitación del ámbito afectado. Plano OP-01 02 Categorización y Ámbitos de Gestión





**A05.04.- Afección de las alteraciones propuestas a los procedimientos relacionados**

Dado que se trata del añadido de un nuevo uso principal relativo a las parcelas específicamente señaladas y que la pieza de suelo que se modifica se encuentra en suelo urbano consolidado y no existe ningún procedimiento de gestión en marcha, no existen afecciones al respecto.

**A05.05.- Duración de la suspensión de la ordenación vigente**

La duración de la suspensión de la ordenación vigente en los ámbitos afectados por las alteraciones propuestas será el de DOS AÑOS prorrogable a otro por nuevo acuerdo municipal al respecto.

Tegueste, Junio de 2017.





Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1**  
**CAMBIO DE USO DE PARCELA EN CALLE DEL CARMEN DE TEGUESTE**

**ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN**

JUNIO DE 2017

## SISTEMAS LOCALES

## ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE COSTES

## TEGUESTE

Núcleo		SISTEMAS LOCALES									
TEGUESTE CASCO		ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE COSTES									
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE COSTES									
Otros Espacios Verdes de nueva creación		ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE COSTES									
Codigo	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones			
ELvd-TC-121	156	37.440	Cons.O.Publicas	1.872	Cons.O.Publicas	23.400	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-122	317	76.080	Cons.O.Publicas	3.804	Cons.O.Publicas	47.550	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-123	836	200.640	Cons.O.Publicas	7.524	Cons.O.Publicas	125.400	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-124	2.032	487.680	Cons.O.Publicas	12.192	Cons.O.Publicas	304.800	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-125	503	120.720	Cons.O.Publicas	6.036	Cons.O.Publicas	75.450	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-126	271	65.040	Cons.O.Publicas	3.252	Cons.O.Publicas	40.650	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-127	313	75.120	Cabildo de Tfe.	3.756	Cabildo de Tfe.	46.950	Cabildo de Tfe.				
ELvd-TC-128	678	162.720	Cabildo de Tfe.	6.102	Cabildo de Tfe.	101.700	Cabildo de Tfe.				
ELvd-TC-129	833	199.920	Cabildo de Tfe.	7.497	Cabildo de Tfe.	124.950	Cabildo de Tfe.				
ELvd-TC-130	719	172.560	Cabildo de Tfe.	6.471	Cabildo de Tfe.	107.850	Cabildo de Tfe.				
ELvd-TC-131	140	33.600	Cabildo de Tfe.	1.680	Cabildo de Tfe.	21.000	Cabildo de Tfe.				
ELvd-TC-132	46	11.040	Cabildo de Tfe.	552	Cabildo de Tfe.	6.900	Cabildo de Tfe.				
ELvd-TC-133	1.271	305.040	Cabildo de Tfe.	11.439	Cabildo de Tfe.	190.650	Cabildo de Tfe.				
ELvd-TC-134	1.039	249.360	Cabildo de Tfe.	9.351	Cabildo de Tfe.	155.850	Cabildo de Tfe.				
ELvd-TC-135	420	100.800	Cons.O.Publicas	3.780	Cons.O.Publicas	63.000	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-136	220	52.800	Cons.O.Publicas	2.640	Cons.O.Publicas	33.000	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-137	121	29.040	Cons.O.Publicas	1.452	Cons.O.Publicas	18.150	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-138	172	41.280	Cons.O.Publicas	2.064	Cons.O.Publicas	25.800	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-139	224	53.760	Cons.O.Publicas	2.688	Cons.O.Publicas	33.600	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-140	442	106.080	Cons.O.Publicas	5.304	Cons.O.Publicas	66.300	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-141	479	114.960	Cons.O.Publicas	5.748	Cons.O.Publicas	71.850	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-142	1.044	250.560	Cons.O.Publicas	9.396	Cons.O.Publicas	156.600	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-152	686	164.640	Ayuntamiento	6.174	Ayuntamiento	102.900	Ayuntamiento				
ELvd-TC-153	514	123.360	Cons.O.Publicas	6.168	Cons.O.Publicas	77.100	Cons.O.Publicas				
ELvd-TC-154	595	142.800	Cons.O.Publicas	7.140	Cons.O.Publicas	89.250	Cons.O.Publicas				
	14.071	3.377.040		134.082		2.110.650					

## TEGUESTE CASCO

## SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Codigo	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones
DTpb-TC-155	1.346	161.520	Ayuntamiento	12.114	Ayuntamiento	201.900	Ayuntamiento	
DTpb-TC-155				116.294	Ayuntamiento	1.938.240	Ayuntamiento	

Aparcamiento en Superficie Calle del Carmen

Aparcamiento en Edificio Calle del Carmen