

**AL SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
ILTMO. AYUNTAMIENTO DE TEGUESTE.-**

**ASUNTO:** Alegaciones al PGO de Tegueste

Doña **ANA LUISA HERNÁNDEZ ROSALES**, mayor de edad, provista de N.I.F. nº: 43.623.765-X, actuando en su propio nombre y derecho y además en representación de la **“Asociación Vecinal Valle de Tegueste”**, con C.I.F. nº: G-38885935 y con domicilio a efectos notificación sito en el Apartado de Correos número 153, 38280 Tegueste, y don **RAFAEL HERNÁNDEZ REYES**, mayor de edad, provisto de N.I.F. nº: 42.816.971-X, actuando en nombre y representación de la **“Coordinadora de Agricultores y Ganaderos de Canarias (COAG-Canarias)”**, con C.I.F. nº G-38204723 y con domicilio en la calle León y Castillo nº 69, 1º centro, 35003 Las Palmas de Gran Canaria, comparecen y, como más procedente sea, **DICEN:**

Que mediante Anuncio de 20 de julio de 2007 (publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 159, de 8 de agosto de 2007), se procede a abrir el plazo de información pública por un periodo de 45 días<sup>1</sup>, del Documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste al Decreto Legislativo 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 (en adelante TRLOTENC), a la Ley 19/2003, de 14 de abril y al Plan Insular de Ordenación de la isla de Tenerife (en adelante PIOT) aprobado mediante Decreto 150/2002, de 16 de octubre.

Que por medio del presente escrito y en la aludida representación, comparecemos en el citado periodo de información pública del Plan General de Ordenación de Tegueste, con la finalidad de formular respecto de su contenido las siguientes

### **ALEGACIONES**

#### **PRIMERA: Legitimación activa y objeto de la presenta alegación.-**

La Sra. Hernández Rosales actúa en nombre y representación de la Asociación de Vecinos denominada Valle de Tegueste, encontrándose la misma debidamente inscrita en el Registro de Asociaciones del Gobierno de Canarias con fecha de 26 de enero de 2007, bajo el número de registro G1/51/14184-07/TF.

<sup>1</sup> Ampliado el plazo hasta el día 10 de noviembre de 2007, mediante Anuncio publicado en el BOC nº 167, de 1 de octubre de 2007.

Derivan sus facultades de representación del cargo que desempeña como Presidenta de la Asociación, según consta en la elección de los órganos de dirección de la citada Asociación.

El presente escrito de alegaciones se sometió al parecer de la Asamblea de la Asociación el día 10 de octubre de 2007 para su aprobación, suscripción y posterior entrega en el registro general del Ayuntamiento de Tegueste durante el periodo hábil de la información pública del Plan General de Ordenación de Tegueste, siendo aprobado por unanimidad de los asistentes y representados.

De acuerdo con el objeto estatutario de esta Asociación, corresponde a ésta defender y promocionar los intereses generales y sectoriales de los vecinos para conseguir un desarrollo adecuado, digno e integral de los mismos, además de asistirlos en políticas de desarrollo, conservación de su patrimonio, medio ambiente, realizando tareas de fiscalización y comprobación de las actuaciones provenientes de organismos y entidades públicas y/o privadas que afecten a los vecinos.

El Sr. Hernández Reyes actúa como Presidente de la COAG-Canarias, según consta en la elección de los órganos de dirección de la citada Asociación, cuyos estatutos tienen por objeto, entre otros, defender y desarrollar el medio rural como marco en el que se desarrolla la actividad agraria, así como velar por el respeto, conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales y del medio ambiente.

Desde la óptica estatutaria de ambas asociaciones, el planeamiento general de Tegueste es un documento de indudable trascendencia para la vida comunitaria de los ciudadanos de este pueblo, en tanto en cuanto establece las previsiones de desarrollo futuro del municipio, condicionando y limitando, y a la vez fomentando, las relaciones económicas y sociales sobre las que se va a sustentar el municipio en las próximas décadas.

Tampoco hay que olvidar que este instrumento de planeamiento incidirá directamente sobre el contenido de la variable ambiental municipal, afectando en sentido positivo o negativo en función del alcance de sus previsiones, a la calidad de vida de sus ciudadanos y a la protección y conservación de los recursos patrimoniales presentes en su territorio.

Por todo ello, con el presente escrito de alegaciones estas Asociaciones quieren expresar su parecer sobre el contenido del Plan General de Ordenación de Tegueste, desde un punto de vista general, sin entrar en particularismos o en aspectos que incidan de modo individual en los vecinos. El propósito expreso y manifiesto de este escrito es tratar de obtener, con la participación de todos los implicados, el mejor documento de planeamiento general posible para el municipio, donde se consiga la mayor calidad de vida tanto para sus habitantes como para los visitantes o foráneos.

**SEGUNDA: Sobre el crecimiento poblacional y el modo en que lo asume el Plan General de Ordenación de Tegueste.-**

Uno de los aspectos más novedosos y que tiene una mayor incidencia en el modo de acometer la formulación del planeamiento general, es el contenido establecido en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General, en lo referente al incremento de la eficiencia del uso del suelo urbano mediante la compacidad, aumentando los límites de densidad.

La Memoria de las Directrices de Ordenación General se expresa con mucha claridad con respecto a la justificación de esta nueva previsión normativa en varios apartados de la misma. Así, en el apartado 2.4.4. “*Suelo y Territorio*” se contiene el siguiente párrafo:

“La necesidad material del territorio no ocupado, especialmente en islas, no es solamente una exigencia para el mantenimiento de la rica biodiversidad y para evitar el panorama insostenible de un territorio totalmente artificializado, en el que el hombre haya utilizado y transformado cada uno de los metros cuadrados de suelo que le rodean, sino para la conservación de un paisaje que constituye una seña de identidad esencial de las islas y de los isleños, al tiempo que un recurso económico fundamental, como marco escénico y cultural de la actividad turística”.

Por otro lado, en el apartado 3.4.3 referente a la “*Extensión, reutilización y densidad urbana*”, se desciende un peldaño más para abordar la justificación de la adopción de esta medida. A saber:

“En el medio y corto plazo, sin embargo, el crecimiento urbano debe ser contenido por la misma razón repetida anteriormente para otros sectores de actividad: la sostenibilidad territorial exige un ahorro cuidadoso del recurso suelo, y una reutilización eficiente del suelo ya ocupado. La mayoría de nuestras ciudades mantienen aún numerosos ámbitos vacíos o semivacíos internos, mientras se siguen extendiendo al exterior, lo que comporta, además de un consumo innecesario de suelo, un consumo aún mayor de recursos económicos y materiales para proveer de infraestructuras y servicios que ya existen dentro de la ciudad (...)

Ello obliga, de un lado, a limitar la posibilidad de extender la clasificación de suelo, especialmente para los municipios cuya ratio de suelo urbano y urbanizable por habitante ya se encuentra por encima de la media canaria, y a promover el incremento de la densidad de uso del suelo urbano y urbanizable, aunque no de una forma homogénea, sino adecuándola, a través del planeamiento insular, a las características morfológicas de las islas y las comarcas”.

Del contenido de estos párrafos se desprende como directriz general la necesidad de contener el crecimiento del suelo exterior a los núcleos urbanos, promoviendo la compacidad y densidad de los mismos antes de recurrir a sus bordes exteriores para situar en ellos los crecimientos residenciales, y se justifica en aspectos de carácter territorial y ambiental.

La filosofía contenida en la Memoria de las Directrices adquiere forma normativa en el articulado propio de las mismas. Así, del Capítulo V, cuyo título versa sobre la “*Contención del consumo de suelo urbanizable*”, y del Capítulo

VI sobre el “*Uso Eficiente del Suelo Urbano*”, se pueden extraer los siguientes principios (Directrices 66, 67, 69 y 74):

- El planeamiento minimizará el consumo de nuevo suelo y dará prioridad al uso más eficiente del suelo ya ocupado, mediante su renovación y reutilización, utilizando para ello la gestión urbanística y la intervención en el mercado inmobiliario.
- El planeamiento general justificará, con especial detalle, que los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender, hasta el año horizonte fijado, los razonables crecimientos previsibles de la demanda, justificándolos en base al modelo territorial y de desarrollo adoptado y a los siguientes datos y criterios:
  - a) El crecimiento poblacional, en los diez años anteriores, y la superficie edificada en igual período para los distintos usos.
  - b) La extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior para los distintos usos, sus plazos y ritmo de urbanización y edificación, en igual período de tiempo.
  - c) La vinculación de la extensión de suelo a la programación, en su caso, de la ocupación de suelos interiores, previendo la colmatación de áreas vacías, salvo que contengan valores de naturaleza rústica que aconsejen su conservación.
- Para la clasificación de los suelos como urbanizables, el planeamiento general deberá justificar la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes, para satisfacer la demanda de recursos y servicios proveniente de las implantaciones residenciales, turísticas o mixtas a que darían lugar.
- El planeamiento procurará el uso eficiente del suelo mediante el incremento de la densidad bruta de los núcleos, a partir de sus densidades actuales y sus características morfológicas y sin que ello signifique merma de la calidad de vida.
- El planeamiento urbanístico establecerá medidas de esponjamiento y equipamiento en el suelo urbano, en particular cuando determine el incremento de la densidad y la compacidad de determinadas zonas urbanas u operaciones de renovación y rehabilitación urbanas.

La aplicación de estos principios contenidos en las señaladas Directrices, deben encontrar el debido asiento y la pertinente justificación en las determinaciones del planeamiento general de Teguste. El discurso del planificador con relación a estos aspectos parte de un previo análisis que se sintetiza en el denominado Diagnóstico Urbanístico expresado en la Memoria de Ordenación Estructural.

Con respecto a la población, se dice que siguiendo el patrón de crecimiento, en 30 años la población podría duplicarse, pero también se reconoce que en Pedro Álvarez y en el Portezuelo hay pérdida de población. Por otro lado, si se consolidan las bolsas de suelo existentes en el interior de los núcleos urbanos, se podría asumir el duplicar la población sin necesidad de urbanizar bolsas exteriores. Así concluye este Diagnóstico:

**“... los núcleos urbanos actuales tienen capacidad para soportar este crecimiento durante 25 o 30 años más.**

**... la tendencia por tanto, debería estar orientada a la construcción de edificaciones en altura, separadas entre sí por amplios espacios libres utilizables y con abundante vegetación. De esta manera, el suelo**

urbano tendría capacidad para más habitantes aún y no haría falta recurrir al suelo agrícola en mucho tiempo”.

Sin embargo, estas conclusiones expresadas en el Diagnóstico urbanístico no se ven reflejadas en la ordenación estructural del municipio pese a que en la estrategia de crecimiento elegida (párrafo C.2.05.03 de la Memoria de Ordenación Estructural) se dice expresamente que *“... se ha optado por aconsejar la opción de concentrar, en la medida de lo posible, el desarrollo previsible dentro del Suelo Urbano definido”*, reforzando esta opción con un consejo: *“... “el municipio debería optar por concentrar sus escasos recursos de control y gestión urbanística en garantizar un desarrollo adecuado de los suelos urbanos que están pendientes de consolidar mediante la terminación de la urbanización de calles y extensión de las infraestructuras necesarias a todos los puntos de los núcleos”*.

Pero, contradiciendo todo lo dicho, el PGO plantea su crecimiento exterior a través de la creación de nuevos suelos urbanizables a la par que establece una densidad edificatoria muy baja, cuyos aprovechamientos urbanísticos no permitirán acometer las cuantiosas obras infraestructurales y de urbanización necesarias para superar el déficit histórico que padece el municipio.

Y esta afirmación no es nuestra, sino que proviene directamente del propio texto del mencionado Diagnóstico, cuando presenta los siguientes datos cuantificados:

- **Déficit de espacios libres: 334.932 m<sup>2</sup>** (aplicando un parámetro de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación).
- **Déficit de equipamientos: 241.897 m<sup>2</sup>** (aplicando un parámetro de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación).

Frente a dichos datos el planificador destaca que la reflexión más destacada que se puede hacer a partir de dicho análisis es *“... la que se deriva de la importante escasez de espacios libres accesibles y de uso público en la totalidad de los núcleos urbanos”*.

Y en relación a este aspecto, el planificador comete un error al mencionar que las dotaciones de espacios verdes dentro de los ámbitos urbanos provendrán del desarrollo de los Planes Parciales y Unidades de Actuación propuestas, puesto que los instrumentos de desarrollo de estas figuras tienen que establecer las correspondientes cesiones para espacios libres y zonas verdes en la proporción que determinada la Ley, pero para el resto del suelo urbano, excluyendo precisamente los suelos urbanizables y unidades de actuación, la previsión es de 5 m<sup>2</sup>/hab, aspecto que no aparece expresamente reconocido en el PGO.

En definitiva, el planificador diagnóstica la situación municipal pero luego no aplica las pertinentes medidas para solucionar las conclusiones que derivan del mismo, sino que desatiende los propios principios conductores que deben establecer las medidas de intervención pública inherentes al ejercicio del planeamiento general.

Por todo ello, entendemos que el PGO de Tegueste no atiende debidamente los mandatos contenidos tanto en las Directrices de Ordenación General como en las normas del TRLOTENC, que establecen el modo en el que hay que justificar el crecimiento del municipio para cimentar sobre dicha base las propuestas de planificación y ordenación del municipio.

En relación a la adaptación al Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), tampoco se realiza un trabajo adecuado donde se recojan y justifiquen las readscripciones que en todo caso debe acometer, como es el caso de los núcleos de Las Canteras y del Portezuelo, donde no sólo se limita a reconocer su existencia mediante su delimitación, sino que realiza propuestas de crecimiento desmedidas con unos elevados costes de infraestructuras y de urbanización asociados a dichos crecimientos.

La adaptación al PIOT requiere un trabajo de ajuste pormenorizado de líneas al territorio y de justificación de las posibles readscripciones que el planificador no ha llevado a cabo, lo que augura una respuesta negativa del Cabildo Insular a la adaptación del PGO de Tegueste al PIOT que puede retrasar largamente su ya compleja tramitación.

### **TERCERA: Sobre el Suelo Urbano.-**

Todos los aspectos comentados sobre el crecimiento poblacional se reflejan de modo evidente en el modo de afrontar la ordenación del suelo urbano, sobre todo en los bordes exteriores de la delimitación de los núcleos poblacionales. Así, con respecto a la delimitación de los suelos urbanos de cada uno de los distintos núcleos, el PGO realiza una generosa extensión más acorde con reconocer la preexistencia de suelo urbano previsto en las Normas Subsidiarias (versus Adaptación Básica del planeamiento<sup>2</sup>), que en atender a los nuevos parámetros normativos y técnicos en los que se debe fundar la Revisión del planeamiento general.

A continuación abordaremos el análisis del suelo urbano del municipio en función de las categorías que el planificador ha asignado a esta clasificación del suelo. Así:

#### **A) Suelo Urbano Consolidado (SUC)**

De los planos de Ordenación Estructural se desprende un excesivo y minucioso interés por regular y ordenar los bordes externos de los núcleos urbanos, en vez de concentrar el esfuerzo en las zonas centrales, justo donde debe dirigirse la compacidad, la consolidación y el aumento de la densidad poblacional. Esta situación provoca poca utilización del régimen legal de fuera de ordenación, régimen que, contando con unas tareas de inspección y de disciplina urbanística y ambiental adecuadas<sup>3</sup>, permite congelar determinadas

---

<sup>2</sup> Orden de 8 de marzo de 2004, por la que se declaran subsanadas por el Ayuntamiento de Tegueste las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la COTMAC de 25 de junio de 2003, en la adaptación básica de las Normas Subsidiarias de dicho término municipal.

<sup>3</sup> El gesto de burla que puede producir esta ingenuidad, no niega que tengamos conciencia de las enormes carencias existentes en disciplina urbanística, aunque la cuestión poco a poco va restableciéndose a límites normales o medianamente aceptables de indisciplina, a lo que sin duda contribuirá el aumento de la cultura urbanística donde todos tenemos un compromiso.

situaciones urbanísticas para el futuro, cuando la necesidad de crecer hacia los bordes resulte un aspecto estructural y crucial para la revisión del planeamiento que ahora se tramita.

En definitiva, la propuesta que se realiza en esta alegación es recortar la clasificación de suelo urbano en los bordes de los núcleos, fundamentalmente cuando estos bordes se encuentren en contacto con bolsas de suelo rústico en explotación, o con la presencia de valores patrimoniales vinculados con dicho suelo.

Salvando el excesivo crecimiento de los bordes de los núcleos urbanos, la previsión para el establecimiento en suelo urbano consolidado de Actuaciones Urbanísticas Aisladas (AA), se corresponde con el intento de atender los déficit estructurales que padece el municipio; sin embargo, el PGO establece una clasificación o división de estas Actuaciones Urbanísticas en tres tipos que no tienen correspondencia legal ni reglamentaria y, por tanto, son pura invención del planificador. A saber:

- a) **Cesión Puntual de Superficie de Vial (CSV).** Para la obtención de vías sin necesidad de reparcelación
- b) **Ámbitos de Obtención Directa (AOD).** Para la obtención de espacios dotacionales. Sólo mediante expropiación
- c) **Recintos de Urbanización Obligatoria (RUO).** Para la obtención de espacios libres y urbanización del viario. Implican reparcelación y no conllevan la ejecución de los espacios ajardinados

Con independencia del esfuerzo metodológico, sistemático, e incluso didáctico que conlleva esta categorización de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas (el PGO establece 43 AA), lo cierto es que nada aportan al régimen jurídico del ámbito territorial delimitado para las mismas y pueden, como de hecho ocurre, confundir aún más a los ciudadanos sobre el régimen de las mismas y el modo de acometer su gestión.

Y ello es así, puesto que la obtención de espacios dotacionales tiene legalmente que realizarse siempre por expropiación (o en su caso permuta por otros terrenos previa valoración y aceptación del propietario) y, además, todas las Actuaciones Urbanísticas Aisladas son en la práctica Recintos de Urbanización Obligatoria, tanto si los propietarios de los terrenos afectados pretenden que sus parcelas adquieran la condición jurídica de solar, como si el Ayuntamiento decide acometer la urbanización por sí mismo, puesto que la facultad de expropiación es siempre inherente al desarrollo de las mismas.

Incide además en ello, el hecho de que la reparcelación económica no puede ser impuesta en suelo urbano consolidado, por mucho que el planificador trate de convencernos de que las Actuaciones Urbanísticas Aisladas son Unidades de Actuación excepcionadas<sup>4</sup>, sino que dependerá de la voluntad e interés de los propietarios de ese suelo en cuestión, la formulación y tramitación del documento de gestión.

---

<sup>4</sup> Utiliza una referencia legal que no es la correcta y además la interpreta incorrectamente, puesto que el contenido al que se refiere en la Memoria de Ordenación Pormenorizada es de aplicación sólo para la adaptación básica del planeamiento general y no para la revisión.

Si esta reparcelación no se produce, si no se tramita un Proyecto de Normalización de Fincas, en su caso, y si no se suscribe un Convenio de Cooperación Urbanística como medios legales privados para la gestión y ejecución de las Actuaciones Urbanísticas Aisladas, sólo cabe la expropiación de aquellos elementos que deben incorporarse a la titularidad o dominio público (calles, plazas, espacios libres, etc.), proceder a su ejecución y convertir las parcelas en solares aptos para su edificación, pudiendo el Ayuntamiento imponer contribuciones especiales<sup>5</sup> a los vecinos para el cobro de los gastos de urbanización.

Entendemos que es preferible no categorizar o dividir las Actuaciones Urbanísticas Aisladas y dirigir el esfuerzo a su explicación convincente y exhaustiva en la Memoria de Ordenación y a facilitar a los gestores municipales, en la medida que se pueda, las posibilidades reales de gestión ahondando en la formulación de la base de los documentos de gestión necesarios para el desarrollo y ejecución de estas Actuaciones Urbanísticas Aisladas.

### **B) Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural (SUCic)**

Mediante Decreto 158/1986, de 24 de octubre, se declaró Bien de Interés Cultural (BIC) el Conjunto Histórico de Teguste, aprobándose definitivamente su Plan Especial de Protección y entrando en vigor las Normas Urbanísticas del mismo en el mes de noviembre de 2002<sup>6</sup> con vigencia indefinida, mientras no se produzca su revisión o modificación (artículo 2.3 del Plan Especial).

Con carácter general el TRLOTENC establece un límite para la potestad del planeamiento ejercitada a través de los Planes Generales de Ordenación en suelos culturalmente cualificados (artículo 34 d), cuando se indica expresamente que estos planes deben *“... en todo caso atenerse a las previsiones de los Planes Especiales de Protección correspondientes”*. Es decir, la existencia de un Plan Especial ordenando un Conjunto Histórico, impide al Planeamiento General la modificación de sus parámetros pormenorizados. Si bien desde un punto de vista estructural, el PGO tiene potestad para intervenir en el ámbito del Conjunto Histórico, la ordenación pormenorizada queda reservada al Plan Especial, puesto que así lo establece la Ley.

Pues bien, el planificador municipal ha desatendido este mandato pese a que en la Memoria de Ordenación Pormenorizada dice lo contrario, y se ha dedicado a intervenir en el ámbito del Conjunto Histórico con previsiones no reconocidas en el Plan Especial, produciendo la nulidad de pleno derecho de tales determinaciones y su exclusión automática del PGO.

No obstante, si del análisis territorial que ha realizado el planificador general se desprende que las determinaciones para este ámbito territorial cualificado del municipio no son las apropiadas, el marco de debate del planeamiento general es un buen espacio para proponer y propiciar la revisión

<sup>5</sup> En la práctica y salvo casos aislados, ningún Ayuntamiento utiliza las Contribuciones Especiales debido a su impopularidad y a las dificultades intrínsecas de gestión.

<sup>6</sup> BOP nº 143, de 29 de noviembre de 2002.

del Plan Especial, de acuerdo con unos parámetros y directrices cuya formulación si está permitida al PGO.

Mientras tanto, hasta que la previsión de la revisión del Plan Especial no resulte formalmente aceptada por el Ayuntamiento de Tegueste, toda la ordenación pormenorizada que realiza el Plan General sobre el ámbito del Conjunto Histórico debe ser rechazada de iure y de facto, debiendo reconocer esta porción territorial del municipio como Suelo Urbano de Interés Cultural y remitir directamente su ordenación a las determinaciones previstas en el Plan Especial actualmente vigente.

### **C) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)**

La propuesta del PGO con respecto a los suelos urbanos no consolidados y consecuente delimitación de Unidades de Actuación (UA), resulta sumamente compleja, puesto que carga sobre cada una de ellas unos elevados costes de urbanización y de gestión para unos aprovechamientos urbanísticos muy reducidos, pese a que en el Diagnóstico del Plan se mencionan como propuestas de intervención el aumento de la densidad y la liberación de espacios para la creación de zonas verdes.

La situación de las Unidades de Actuación se traduce en la congelación de facto de todas estas bolsas de suelo, pues al no alcanzar una rentabilidad atractiva, tanto para los propios propietarios o para promotores ajenos, que les permitan asumir la presentación y tramitación de los documentos de gestión para la posterior ejecución, no se formularán las iniciativas para su desarrollo, dejando grandes “huecos” o vacíos en el centro de la ciudad.

En cualquier caso, hay varios aspectos formales que nos llaman la atención en la delimitación de las Unidades de Actuación, en tanto en cuanto no se ciñen a lo establecido en la Ley:

**A)** La Ley impone la primacía de los sistemas de ejecución privados frente a los públicos en los suelos urbanos y urbanizables, debiendo el planificador en el establecimiento de un sistema de ejecución público justificar los motivos y razones de interés público que lo llevan a adoptar esa decisión. Sin embargo, cuando acudimos al Anexo III de Ordenación Pormenorizada sobre “*Ámbitos de Gestión*” del PGO, nos encontramos con que el instrumento (quiere decir sistema de ejecución) determinado para el desarrollo y ejecución de todas las Unidades de Actuación es el de Proyecto de Expropiación y Urbanización, incumpliendo de este modo el mandato legal de la elección del sistema de ejecución.

Es más, el sistema de expropiación tiene en la Ley el carácter de excepcional, debiendo basarse su implantación en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen, sin embargo la ejecución de las 51 Unidades de Actuación previstas se establecen por este sistema.

Si analizamos la Memoria de Ordenación Pormenorizada, podemos observar como el planificador menciona otros sistemas de ejecución e incluso habla de sus bondades para solucionar problemas de desregulación urbanística histórica, pero luego no encuentran la debida correspondencia en

los ficheros de gestión establecidos para el desarrollo de las Unidades de Actuación.

**B)** Entre los requisitos legales para la delimitación de las Unidades de Actuación, figura la aplicación de criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo además justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como la capacidad para garantizar en su caso el realojo de los ocupantes legítimos de viviendas que tengan derecho al mismo.

En el PGO no se encuentra ningún apartado en el que se de cumplimiento a estas justificaciones legales inherentes a la delimitación de las Unidades de Actuación, y el estudio pormenorizado de la mayor parte de ellas nos ofrece un resultado desproporcionado en la asunción de cargas, poco racional en su traslación al territorio, y antieconómico, aspectos todos ellos que hacen inviable su gestión.

**C)** Se comete un error al mencionar la posibilidad de modificar en un 10% el ámbito territorial de una Unidad de Actuación o sector de suelo urbanizable, cuando la Ley prevé un máximo de un 5% (artículo 1.06.2).

En resumen, estimamos que la delimitación de las Unidades de Actuación del PGO no ha respondido a los criterios legales establecidos para ello, por lo que debe procederse a su justificación y a la solución de todos los errores advertidos en este apartado de la alegación.

#### **CUARTA: Sobre el Suelo Urbanizable.-**

La primera cuestión que hay que despejar para poder clasificar un suelo como urbanizable ya ha sido abordada en la alegación Primera de este escrito en relación con el crecimiento poblacional previsto. Mencionábamos en dicho epígrafe que el propio planificador establecía que la clasificación del suelo urbano en cada uno de los núcleos es suficiente para absorber el previsible crecimiento poblacional en las próximas dos décadas. Por ello, como presupuesto de partida, no cabe, en principio, la clasificación de ningún suelo urbanizable en el municipio.

Sin embargo, en el PGO se establecen 10 ámbitos territoriales clasificados como suelo urbanizable cuya superficie conjunta asciende a la cantidad de 268.728 m<sup>2</sup> (casi 27 Has), implicando un número de 489 nuevas viviendas con una población estimada (3 hab/vda) de 1.467 habitantes, aunque en realidad los cálculos se han realizado muy a la baja, admitiendo su eventual desarrollo un mayor número de viviendas, y por tanto de habitantes.

Tal desmedida clasificación carece de justificación adecuada en el Plan, es más, la justificación de este aspecto tal y como vimos, apunta en dirección contraria, admitiendo como única excepción legalmente prevista la clasificación del suelo urbanizable destinado a albergar un pequeño polígono industrial y terciario<sup>7</sup> donde realmente sí existe un interés público que además puede justificar la ejecución por el sistema público de expropiación. La cuestión en

<sup>7</sup> El planificador establece que clasificar este suelo es otra posibilidad de desarrollo endógeno y una necesidad perentoria para atender a determinadas necesidades y situaciones conflictivas, como es el caso de la localización de los talleres de reparación de automóviles, así como de almacenaje y logística.

este caso es que no aparece debidamente justificado que el elegido por el planificador sea el más apropiado para ello.

En todo caso y reiterando el resto de los suelos urbanizables previstos en el PGO no encuentran adecuada justificación para su inserción territorial.

Otro aspecto que carece de sentido en el Plan es hablar largamente en la Memoria y en la normativa de las distintas categorías del suelo urbanizable, cuando en la práctica sólo utiliza una: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SUSN), confundiendo la lectura y complicando de modo improcedente la normativa. Como regla general, la Memoria y las Normas de Ordenación Estructural deben ceñirse estrictamente a lo que en los planos se representa como propuesta de planificación, pues para el resto ya están las Leyes para explicar el contenido de las figuras de clasificación y categorización del suelo que no han sido utilizadas por el planificador.

En consecuencia, solicitamos la expresa eliminación de estas bolsas de suelo urbanizable, especialmente el suelo urbanizable de El Codezal y, como alternativa, se utilice la categorización de SRPT- Suelo Rústico de Protección Territorial (excepto para El Codezal, que debe integrarse en otra categoría de suelo rústico más ajustada a la realidad), para ordenar urbanísticamente estos ámbitos territoriales, con la finalidad de dirigir el crecimiento futuro de los núcleos hacia los mismos en la próxima revisión del Plan que ahora se trata de aprobar.

#### **QUINTA: Sobre el Suelo Rústico.-**

De las distintas categorías de suelo rústico que establece la Ley y que han sido utilizadas por el planificador municipal, nos detendremos básicamente en aquellas que admiten formas de poblamiento rural, esto es, los Asentamientos Rurales y los Asentamientos Agrícolas.

#### **A) Asentamientos Rurales (SRAA)**

En la Memoria de Ordenación Estructural se mencionan 11 Asentamientos Rurales (produciendo muchas dudas jurídicas y técnicas la delimitación del Asentamiento Rural de Las Peñuelas), sumando entre todos una superficie que asciende a la cantidad de 438.845 m<sup>2</sup>, equivalente casi a 44 hectáreas, implicando un número de 419 viviendas potenciales y una población estimada de 1.257 habitantes (utilizando el ratio de 3 hab/vda).

Hay varios aspectos que nos llaman la atención en la delimitación de estos Asentamientos Rurales que no cumplen con los criterios legales establecidos para esta operación técnica inicial:

- Se establece una generosa delimitación de sus respectivos ámbitos territoriales, cuando la delimitación debe realizarse en base al perímetro definido por las viviendas existentes, evitando cualquier extensión hacia el exterior ineditado. Es decir, la posibilidad de ejecutar nuevas edificaciones residenciales se limitará, básicamente a la colmatación interior del asentamiento.

- Debe destinarse una reserva de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos de al menos el 20% del aprovechamiento urbanístico residencial, del cual un 10% como mínimo debe destinarse a Espacios Libres. Aunque en las fichas se recogen tales previsiones, los planos no las reconocen.
- El Asentamiento Rural de El Socorro no cumple con las previsiones legales mínimas para su delimitación<sup>8</sup>.
- Pero el aspecto más destacado en relación a estos Asentamientos es que carecen de Ordenación Pormenorizada<sup>9</sup> y no existe remisión alguna a un posterior Plan Especial u otra figura de planeamiento encargada de establecer sus normas urbanísticas, sin que a estos efectos se pueda entender que la remisión que realiza el artículo VI.2.01 párrafo 5 de las Normas de Ordenación Estructural resulte suficiente, pues es una remisión general a la tipología de Edificación Aislada en Ciudad Jardín válida para toda clase de viviendas unifamiliares en Suelo Rústico.

Este último aspecto mencionado, a nuestro juicio, invalida por anulabilidad (artículo 36 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias), el periodo de información pública en relación a los Asentamientos Rurales, puesto que los ciudadanos no han podido disponer de las normas urbanísticas y de la ordenación pormenorizada que afectará a sus fincas cuando se encuentran en el interior de su delimitación.

## B) Asentamientos Agrícolas (SRAA)

Con respecto a estos núcleos, el PGO contempla la delimitación de 11 Asentamientos Agrícolas sin justificación detallada de cada uno de ellos (en remisión a la Directriz 64), donde no existen fichas de delimitación pormenorizada de los mismos y donde se vierte una escasísima ordenación pormenorizada identificada sólo en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural (artículo VI.2.01, párrafo 4).

No existe justificación detallada de las razones que han llevado al planificador a la delimitación de estos Asentamientos Agrícolas (parcelas y superficies cultivadas, existencia de profesionales del sector agropecuario, soporte catastral, localización territorial del aprovechamiento, etc.), por lo que su delimitación puede acabar degenerando en una tipología de ciudad jardín de lujo, con viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de 5.000 m<sup>2</sup>. La mayor parte de los Asentamientos Agrícolas delimitados responden al afán de ofrecer cobertura jurídica a parcelaciones y edificaciones clandestinas, más que a reconocer el apoyo al sector profesional primario.

---

<sup>8</sup> El Plan Insular de Ordenación de Tenerife exige un mínimo de 10 viviendas para poder delimitar un Asentamiento Rural y el mencionado, según se establece en el propio PGO, no las tiene.

<sup>9</sup> Pese a que el artículo XI.02 párrafo 4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada dicen que *“En el suelo Rústico de Asentamiento Rural, este Plan General también ha ordenado pormenorizadamente los distintos ámbitos, definiendo usos y tipologías en cada caso”*.

Por último, en relación al suelo rústico, sólo nos queda realizar una mención a las subcategorías del Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP) establecidas por el planificador, esto es Geológica y Arbolada, en el sentido de cuestionar su funcionalidad práctica y jurídica más allá de la realización de una división que a efectos didácticos y de visión territorial pueden ayudar a comprender el territorio municipal. Porque la cuestión radica, si se quiere mantener tal distinción con visos de funcionalidad, en determinar diferencias sustanciales en el régimen jurídico aplicable a estas subcategorías. Y si esto no es así, tal distinción lo único que hace es complicar la finalidad y aplicabilidad de la normativa del PGO.

Sin embargo, la división operada en el Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPA) en las subcategorías de Extensiva y Tradicional, si responde a la finalidad de establecer con contundencia, diferencias entre el régimen jurídico aplicable a cada una de ambas.

Un último aspecto es el relacionado con el Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT), ya que no se encuentra ninguna bolsa de suelo con estas características y, sin embargo, se le dedica un capítulo en la Memoria de Ordenación, que además aparece redactado en futuro, lo cual es completamente incoherente e irracional.

#### **SEXTA: Otros aspectos.-**

Dentro de este apartado del presente escrito de alegaciones, queremos resaltar una serie de aspectos que a nuestro juicio deberían corregirse, eliminarse o comprobar que su correlación entre los distintos documentos que componen el Plan es la adecuada, puesto que una de las cuestiones que se detectan de su lectura es la incongruencia de muchas de sus determinaciones al no encontrar respuesta en el contenido del Plan.

Los aspectos que se mencionan y se tratan en la Memoria de Ordenación tienen que resultar coherentes y específicamente adecuados y dirigidos a lo que en los planos se recoge y diseña, puesto que esa es su función. Si esto no es así, el Plan General de Ordenación pierde su racionalidad y la debida justificación en la adopción de sus determinaciones, presentando debilidades y fisuras que pueden ser puestas en juicio desde el punto de vista jurídico. Así:

a) En el epígrafe C.2.09.01.2 de la Memoria de Ordenación que trata de la incorporación de nuevos recintos como Suelos Urbanizables, se menciona lo siguiente:

“... ha sido necesario además del pronunciamiento del promotor sobre la voluntad de acometer la urbanización correspondiente, la formalización de un Convenio Urbanístico en el que expliciten los mecanismos, recursos y plazos para la efectiva ejecución y puesta en el mercado del ámbito a desarrollar. Ha sido necesario incorporar a dicho Convenio la explicitación de la personalidad de los promotores, propietarios del suelo, responsables de la gestión inmobiliaria y financiera así como el correspondiente Estudio de Viabilidad Económica de la operación y la Programación de plazos y trámites necesarios”.

Todos los Convenios que se suscriban antes de la información pública del Plan General están obligados a incorporarse al mismo como un Anexo, sin embargo, dicho Anexo no ha sido puesto a disposición de los ciudadanos en el periodo de información pública, lo que puede ser un nuevo motivo de invalidación de este trámite del Plan General por anulabilidad.

En consecuencia, si los Convenios Urbanísticos de Cooperación se han suscrito, tienen que reconocerse expresamente en el Plan y formar parte indisoluble de él como Anexo y, si no se ha firmado ninguno, entonces sobra de la Memoria todo el contenido de este epígrafe señalado, por pura coherencia del documento del Planeamiento general.

**b)** En relación a las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, se detectan varias contradicciones con los planos y ficheros de ordenación que deben ser subsanados para una correcta lectura del PGO. También aparecen artículos mal redactados, con remisiones incorrectas al articulado del TRLOTENC, o íntegramente copiados del mismo y, por tanto, completamente superfluos. Incluso algunos de ellos son claramente ilegales por manifiesta contradicción con los mandatos del citado TRLOTENC.

En general se debe proceder a la mejora de la redacción del articulado y a su más directa e íntima relación con el Plan al que se dirige, eliminando todos aquellos aspectos que no tienen cabida en la ordenación simplemente por que se ha desechado o no se ha optado por su utilización en el contenido del PGO. Por ejemplo entre otros, el artículo VI.2.01 párrafo 4 contiene un error sustancial que debe ser eliminado.

**c)** Existe confusión en la denominación y régimen jurídico de los equipamientos y dotaciones tanto en la Memoria como en los ábacos de los Planos; aspecto que resulta esencial para que los propietarios de suelo sobre los que recaen tales calificaciones sepan a que atenerse, por lo que se deberán revisar todas las menciones a los mismos para ajustarlas a lo que se pretende y al régimen jurídico asociado a cada uno de ellos.

**d)** Se deberá eliminar cualquier mención a las costas (como normativa sectorial y como espacio físico) del contenido de las Normas Urbanísticas Estructurales y Pormenorizadas y de la Memoria del PGO por su absoluta improcedencia en el caso del municipio de Tegueste.

**e)** No se facilitan los datos que permitan determinar el cumplimiento del obligado estándar de 5 m<sup>2</sup> de espacios libres por habitante, por lo que se deberá incorporar en alguna parte de la Memoria de Ordenación el cumplimiento de esta exigencia de planeamiento, trasladando la suma superficial de los espacios libres en suelo urbano consolidado y su relación con las previsiones de habitantes.

**f)** Pese a que el PGO reconoce que el Sistema General Viario es uno de los problemas más acuciantes del municipio para su desarrollo futuro, no se aporta una solución que resulte satisfactoria o suficiente para ello, por lo que entendemos que en el Plan se deberá profundizar en este aspecto si quiere convertirse en un documento que realmente afronte y resuelva los problemas del municipio y no pase de puntillas por ellos.

g) Con la tramitación del PGO se pierde una magnífica oportunidad para formular y aprobar el catálogo municipal comprensivo de todos los bienes de interés del municipio. La formulación de este catálogo adquiere mayor relieve ahora puesto que muchas de las determinaciones del PGO afectan a bienes que, en la formulación de un correcto y adecuado catálogo, quedarían englobados en el mismo. Por ello, queremos destacar que muchas determinaciones del PGO atentan contra la protección del patrimonio de un municipio que se jacta de sí mismo al decir que es cuna de las tradiciones y del sabor rural.

### **SÉPTIMA: Conclusiones.-**

En términos generales, el Plan General de Ordenación de Tegueste adolece de varios defectos legales y técnicos que tendrán que subsanarse para adaptarse a la legalidad vigente y para poder afrontar el camino procedimental hacia su definitiva aprobación con ciertas garantías y probabilidades de culminar todo el complejo proceso. Además, ello debe realizarse con cierta premura para evitar la compleja situación técnica y jurídica que se produce cuando se levanta la suspensión de licencias por el transcurso del plazo máximo de suspensión y el planeamiento general aun no ha entrado en vigor.

Hemos detectado una disociación entre el contenido del Informe de Sostenibilidad del Plan y la parte propiamente urbanística, siguiendo el proceso de planificación municipal al “*viejo estilo*”, donde el contenido ambiental figuraba como un documento que se anexaba al Planeamiento General pero que no participaba realmente de sus determinaciones.

Este modo de actuar contradice el carácter integral de la función pública de planeamiento asignada por el TRLOTENC, donde las potestades de ordenación de los recursos naturales, del territorio y el urbanismo tienen que ejercerse como una única función y no como compartimentos estancos. La interacción entre las ciencias ambientales y del territorio con las urbanísticas tiene que reflejarse en la adopción de las decisiones que comprometen el territorio municipal.

En definitiva, existe poca rigurosidad en la elaboración de la parte más propiamente urbanística al encontrarse cargada de errores formales o de hecho, contradicciones entre la información que aportan los planos y las memorias y donde existe una ausencia de justificación en aspectos esenciales, lo que conlleva un resultado jurídicamente inapropiado.

Entendemos que la reparación de las cuestiones aludidas en el cuerpo del presente escrito conducirá irremediablemente, según nuestro particular saber y entender, a producir modificaciones sustanciales en la propuesta del Plan General de Ordenación que tendrá que formularse para recibir la pertinente Aprobación Provisional, debiéndose abrir, como consecuencia de ello, un nuevo periodo de información pública donde los vecinos e interesados puedan volver a presentar alegaciones o sugerencias.

Con el contenido de estas alegaciones las Asociaciones “Valle de Tegueste” y la “COAG-Canarias”, quieren contribuir a la localización e

identificación de aquellos aspectos sobre los que el planificador y la propia Corporación Local de Tegueste tendrán que poner mayor atención y énfasis para llevar a buen término tan trascendental documento para las próximas décadas. Eso exigirá un mayor y más amplio debate sobre el modelo de ordenación general del municipio o, lo que es lo mismo, sobre el futuro de este pueblo.

Desde el reconocimiento de esta realidad, las Asociaciones firmantes del presente escrito de alegaciones quieren estar presentes en la sociedad de Tegueste participando en el debate público, contribuyendo a la necesaria dialéctica y confrontación de ideas y propuestas, todo ello con la finalidad expresa de obtener entre todos la solución aplicable más satisfactoria a los problemas del municipio.

En su virtud,

**SE SOLICITA** que, teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito de alegaciones durante el periodo de información pública del Documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación del municipio de Tegueste, se sirva admitirlo y, en mérito a todo lo expuesto, se adopten las oportunas órdenes para que el equipo redactor subsane todos los aspectos que se tratan y mencionan en el presente escrito y, como consecuencia de los cambios sustanciales que con mucha seguridad se van a operar en el documento, se vuelva a someter a un nuevo periodo de información pública para que los ciudadanos puedan alegar lo que a sus intereses y derecho mejor convengan, y se nos notifique cuantos actos administrativos recaigan en el expediente.

En Tegueste, a 11 de octubre de 2007.

Fdo: Ana Luisa Hernández Rosales  
Presidenta de la Asociación

Fdo: Rafael Hernández Reyes  
COAG-Canarias