



## ***POSICIONAMIENTO DE LA ASOCIACIÓN VECINAL VALLE DE TEGUESTE ANTE EL PGO DE TEGUESTE 2007, AL QUE SE ADHIERE LA COORDINADORA DE AGRICULTORES Y GANADEROS (COAG) DE CANARIAS.***

---

Desde hace ya un año, cuando la Corporación Municipal presentó el "Avance del PGO de Tegueste", una parte importante del pueblo mostró rotundamente su oposición, tomando como base de sus argumentos lo que dicho proyecto supondría: en general la desaparición de importantes áreas de incalculable e insustituible valor agrario, en favor de un desarrollo urbanístico desmedido.

Hoy, un año después, se procede a abrir el plazo de información pública por un periodo de 45 días (previa publicación en el BOC de 8 de agosto de 2007 y BOC de 1 de octubre de 2007 que amplía el plazo hasta el día 10 de noviembre), del Documento de Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Tegueste, y nos encontramos con idéntica situación.

Ante la complejidad técnico-jurídica del PGO, hemos tenido que contar con la colaboración y asesoramiento de personal técnico cualificado para la realización de las alegaciones que vamos a presentar, en las que desarrollamos aquellos argumentos técnicos y jurídicos que sirven de fundamento a nuestro posicionamiento a este PGO. No obstante, y con independencia de lo anterior, procede dejar constancia de nuestra posición, en términos más generales.

Después de estudiar en detalle el conjunto de las modificaciones contenidas en este nuevo Documento de Adaptación Plena del PGO, debemos concluir reafirmando nuestra oposición a este nuevo Documento por las mismas razones que ya lo hicimos con el anterior, puesto que supone la desaparición de importantes áreas de incalculable e insustituible valor agrario, a favor de un desarrollo urbanístico y viario masivo que arremete de forma irremediable contra la calidad de vida, la historia y la idiosincrasia de los habitantes de este pueblo.

---

**Veámoslo:**

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

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. **De su contenido 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.**

A este respecto, las Directrices 66, 67, 69 y 74 dicen:

- El planeamiento minimizará el consumo de nuevo suelo y dará prioridad al uso más eficiente del suelo ya ocupado.
- 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.
- La vinculación de la extensión de suelo a la programación, en su caso, de la ocupación de suelos interiores.
- 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.

**Con respecto a la población**, se dice en la Memoria del Documento que siguiendo el patrón de crecimiento, en 30 años la población podría

duplicarse, pero también se reconoce que en los núcleos de Pedro Álvarez y 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.

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 en las zonas de previstas para la colmatación, cuyos aprovechamientos urbanísticos no permitirán acometer las cuantiosas obras infraestructurales y de urbanización necesarias para superar el déficit histórico que padece el municipio.

### Segundo.- Sobre el Suelo Urbano.-

#### 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.

En definitiva, la propuesta que se realiza 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, lo que se traduce en mayores dificultades de interpretación de un documento de por sí ya complejo y nos obliga a solicitar su retirada expresa del PGO.

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

La Corporación Municipal ha desatendido el límite legalmente establecido 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 atenderse a las previsiones de los Planes Especiales de Protección correspondientes". A este respecto, el Decreto 158/1986, de 24 de octubre, declaró Bien de Interés Cultural (BIC) el Conjunto Histórico de Tegueste, aprobándose posteriormente el Plan Especial que ordena pormenorizadamente dicho Conjunto Histórico.

Pues bien, La Corporación 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, en vez de proponer su modificación o revisión estableciendo líneas de carácter estructural.

## 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 mayor parte de las más de 50 Unidades de Actuación se han delimitado sin atender a los aspectos legales de racionalidad, proporcionalidad y viabilidad económica, por lo que se debe proceder a su justificación.

### Tercero: Sobre el Suelo Urbanizable. -

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 tal y como vimos apunta en dirección contraria.

#### Cuarto. - 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, pero el aspecto más destacado en relación a estos Asentamientos es que **carecen de Ordenación Pormenorizada y no existe remisión alguna a un posterior Plan Especial u otra figura de planeamiento encargada de establecer sus normas urbanísticas.**

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 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.

**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>. Además, 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.**

**Quinto: Los problemas Viarios: Propuesta de Ordenación de las Infraestructuras. -**

La Memoria de Ordenación Estructural, en su apartado C.2.07.01 define una realidad de problemas viarios que **le ha sido impuesta al Municipio de Tegueste, cual es la congestión de la TF-13, conexión La Laguna-Tegueste-Tejina-Valle Guerra, y la conexión TF-154 del Socorro, con la TF-235 de los Rodeos.**

Respecto de la primera cuestión vial, la llamada Variante Norte, la propia Memoria expone los problemas existentes para su realización, desde la dificultad de "atravesar" un Espacio Natural Protegido o las dificultades por lindar con dos Bienes de interés Cultural (Conjunto Histórico y Zona Arqueológica de los Cabezasos), además de los espacios de usos agrícolas y edificados consolidados. Por lo cual, esta propuesta es tan irreal y destructiva como la anterior llamada Variante Sur.

Respecto de la segunda cuestión vial, la conexión Los Rodeos- El Socorro-Tejina, **supone una destrucción masiva del medio agrícola en la zona baja de El Socorro, en las conexiones con la gasolinera y la rotonda prevista de conexión con Tejina**, por lo que no pueden sino contar, con nuestra total oposición.

---

**Nuestra Posición**

1° El Documento de Aprobación Inicial del PGO, tal y como se encuentra redactado, debe ser retirado por el Ayuntamiento. No se puede apoyar un Documento realizado a espaldas del pueblo.

2° Cualquier modificación del PGO debe tener como primer requisito, la defensa de los intereses generales de todos los vecinos de Tegueste, mediante consultas democráticas en cada barrio, asociación, incluyendo la opinión de todas las organizaciones profesionales de la zona, y no en función de intereses depredadores, anudados principalmente a la recalificación del suelo y a las previsiones viarias.

3° Se ha de garantizar, en todo caso, la conservación de suelos rústicos y agrícolas del municipio, con una restricción máxima del urbanismo y del sistema vial, tanto en el interior del Municipio, como insular (conexión Laguna-Tejina- Valle Guerra- Bajamar- La Punta).

---