

ENTRADA	
Núm.	03122702
Fecha	27/12/2003

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE S/C DE TENERIFE
SECTOR FUNCIONAL DE SERVICIOS TERRITORIALES
DIRECCION TECNICA DE POLITICAS TERRITORIALES**

FECHA: 17.11.03



**SR. D. [REDACTED]
EN REPRESENTACION DE A.T.A.N.
APARTADO DE CORREOS 1.015 (38080).
SANTA CRUZ DE TENERIFE**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 17 de octubre de 2003, acordó adoptar, entre otros, el siguiente acuerdo:

**EXPEDIENTE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1992 EN LAS TERESITAS,
A LOS EFECTOS DE APROBACIÓN PROVISIONAL.**

Visto el expediente relativo a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1992, área Las Teresitas, LA-6, Polígonos 1, 2, 3, y 5, ámbito Litoral de Anaga, promovido por la Gerencia Municipal de Urbanismo; son de apreciar los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 21 de marzo de 2003, acordó aprobar inicialmente el presente proyecto, de acuerdo a Convenio Urbanístico suscrito en Julio de 2001.

Igualmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó someterlo a información pública por plazo de un mes previa inserción de los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la misma, así como remitir el proyecto a Costas, Consejo Insular de Aguas y al Cabildo Insular de Tenerife.

SEGUNDO.- El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 41, de fecha 31 de marzo de 2003, así como en el diario El Día de fecha 25 de marzo de 2003.

TERCERO.- Durante la fase de información pública se formulan 12 alegaciones, a instancia de :

- a) **D. Moisés Hernández Rodríguez y otros** (Nº de Registro 3912/03, de fecha 29 de abril de 2003), quienes manifiestan su oposición a la Modificación Puntual del PGOU-92, LA-6, Las Teresitas (polígonos 1,2,3 y 5), al no haber sido notificados durante la tramitación ni de éste expediente ni de los que le preceden (Convenio) habida cuenta de ser propietarios de fincas incluidas en el ámbito de la modificación puntual y en el desarrollo de éste ámbito debió contarse con los verdaderos titulares de derechos y legítimos intereses.
- b) **D. Pedro Fernández Arcila, en representación de la Asociación Tinerfeña de Amigos de la Naturaleza** (Nº Registro 34307, de fecha 30 de abril de 2003), quien manifiesta que el procedimiento está viciado de nulidad (art. 62.1.e)) pues el contenido de esta modificación puntual es más propio de una revisión del planeamiento que del procedimiento que se tramita.
- c) **D. Juan Ignacio Viciano Maya, en representación del Partido Socialista Canario** (Nº Registro 36137, de fecha 30 de abril de 2003), quien alega que:
- No estar conforme con el planteamiento urbanístico que se ha hecho para el desarrollo de la playa de las Teresitas.
 - El argumento "económico" (creación de empleo) no es causa para crear una playa urbana.
 - No estar conforme con el modo de tramitar el Convenio para la adquisición del frente de Playa de las Teresitas, puesto que ello endeuda las arcas municipales, no sólo por la adquisición sino por la ejecución de la obra que en ella se pretende.
 - No se han indemnizado los perjuicios causados a terceros.
 - Deben ser los ciudadanos quienes elijan la obra a desarrollar en Las Teresitas y no ejecutar por sí el proyecto de Perrault, a cuyo fin debería someterse a referendum.

*Se hace constar que las alegaciones que siguen a continuación han sido formuladas **extemporaneamente**:*

- d) **D. Francisco Javier Nolasco Torres en representación de la Asociación de Vecinos El Pescador, de San Andrés** (Nº 4021/03, de fecha 2 de mayo de 2003), quien alega que:
- No estar de acuerdo con la urbanización que se pretende llevar a cabo en Las Teresitas, ya que se desarticulan los barrios y aumenta la presión edificatoria.
 - La urbanización provocará graves impactos sobre el Parque Rural de Anaga.
 - Deterioro de los espacios naturales protegidos.

- Grave contaminación ambiental, congestión del tráfico, aumento de la densidad de población, de las onfraestructuras, etc..
 - El proyecto de esta modificación puntual adolece de : el perfil transversal del viario no tiene en cuenta el tráfico no rodado, no se aportan planos de volumetría de la edificación que se prevé ni su integración en el paisaje, no se hace referencia a las infraestructuras relativas al abastecimiento de agua y energía; las construcciones se contemplan sobre cuencas hidrográficas que entrañan grave peligro, se elimina el patrimonio etnográfico ligado al uso agrícola de las zonas afectadas, el modelo de ciudad que se muestra carece de interés alguno, no se valoran los impactos que se producen, con la ejecución de las edificaciones que se pretenden existe riesgos considerables de desprendimientos por la inestabilidad de los taludes. Además se contemplan errores como el uso privado de las nuevas áreas docentes.
 - No estar de acuerdo con el proyecto de Dominique Perrault.
 - No se considera el impacto que su proyecto produce sobre San Andrés
 - El documento vulnera el art. 4, 5 y 8 del Decreto Legislativo 1/2000.
 - No se contempla la reserva de suelo destinada a viviendas de protección oficial.
 - No estar conforme con la construcción de ningún centro de talasoterapia.
- e) **D. Joaquín Galera Gaspar** (Nº Registro 34515, de fecha 2 de mayo de 2003), quien se manifiesta en contra del proyecto en los mismos términos que el anterior.
- f) **Dª Aniaga Domínguez Cruz**, en representación de Asociación de Amigos de Las Teresitas, Anaga y su litoral (Nº Registro 4033/03, de fecha 2 de mayo de 2003), quien se manifiesta en contra del proyecto en los mismos términos que el anterior.
- g) **Dª Silvia Irene Barrera Torres** (Nº Registro 36121, de fecha 8 de mayo de 2003), quien alega que:
- El contenido de la modificación puntual es más propio de una revisión general del planeamiento municipal.
 - No existe un contenido mínimo de riesgo aprobado.
 - La actuación que se pretende afecta directamente a pueblo de San Andrés que se ve perjudicado.
 - Es necesario incluir un estudio hidrológico de todos los barrancos del entorno.
- h) **Dº Yaiza Afonso Higuera, en representación de Ben Magec-Ecologistas en Acción** (nº Registro 36116, de fecha 8 de mayo de 2003), quien argumenta que:
- Se vulnera con la modificación puntual el contenido de la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (concretamente la directriz 66 y

67 que hace referencia a la minimización del consumo de nuevo suelo y a la justificación de crecimiento de suelo urbanizable).

- El hotel previsto ocupa de forma privada un importante mirador natural sobre la zona de San Andrés y el Frente de playa.
- Ello conlleva un grave crecimiento demográfico que provocará carencias en las infraestructuras existentes.
- Las edificaciones a construir suponen un grave impacto paisajístico sobre el parque Rural de Anaga.
- Se transformará radicalmente el perfil de Los Valles.
- Todo ello conlleva a no poder disuadir el uso del tráfico privado y la imposibilidad de potenciar el transporte público.

i) **D. Virgilio Gutiérrez Herreros, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias**, (Nº registro 36107, de fecha 8 de mayo de 2003) que manifiesta:

- Que el ámbito territorial objeto de la intervención es insuficiente.
- Debe de respetarse los elementos característicos de la unidad de paisaje.
- Especial consideración del sistema viario disponible.
- Especial consideración de los efectos negativos sobre el Parque Rural de Anaga.
- La intervención que se pretende se debe limitar a: potenciar la playa y su entorno, ordenar toda la unidad de paisaje y a contemplar la ordenación en el marco del conjunto de la ciudad y en el de la Revisión del Plan General de Ordenación.
- Estudiar la posible pérdida de la calidad ambiental de este entorno.
- La ordenación sigue haciendo un uso inadecuado de las terrazas del barranco de Las Huertas.
- La oportunidad de la presente modificación parece incongruente con el hecho de que simultáneamente se esté revisando el PGOU de 1992.
- No se comparte el criterio defendido en la modificación de que nos encontramos ante cambios no sustanciales, ya que la reconversión del frente de playa en un gran espacio libre y el cambio general de uso turístico a residencial, significan un cambio del modelo.
- Asimismo, no se comparte la alta edificabilidad e intensiva ocupación residencial en el barranco de las Huertas.
- Por todo ello, se propone que la nueva ordenación sea considerada en marco de la revisión del Plan General.

j) **D. Jerónimo Delgado Delgado, en representación de la entidad Junta de Compensación del Polígono Playa de las Teresitas** (Nº registro 36559, de fecha 9 de mayo de 2003), quien alega no estar conforme con que la denominada unidad B, sea tratada como suelo urbano no consolidado, pues esto contradice el contenido del Convenio aprobado.

- k) **D. Ignacio Manuel González Martín, en representación de la entidad Inversiones Las Teresitas S.L.** (Nº registro 37011, de fecha 12 de mayo de 2003), que manifiesta:
- Que la modificación puntual se extralimita en cuanto a lo convenido mediante Convenio Urbanístico.
 - Incorrecta clasificación del polígono 5, unidad B, como suelo urbano no consolidado.
 - Se insta a que se proceda a delimitar aquellas área del Polígono que por sus características propias del suelo deba ser clasificado como urbano consolidado.
 - La nueva clasificación como suelo urbano no consolidado no puede suponer un incremento de las cesiones, ni de las obligaciones ya previamente pactadas.
 - Que a virtud de la Sentencia de 17 de junio de 1998, los propietarios han consolidado sus derechos, no habiéndose ejecutados por causas imputables a la Administración, por lo que si se imponen deberes de cesión y de los costos de urbanización, nos situamos ante un supuesto indemnizatorio por haber patrimonializado los derechos inherentes al Plan anterior.
- l) **D. Juan Antonio Contreras González,** (Nº Registro 2818/03), de fecha 28 de marzo de 2003, quien manifiesta que el proyecto de Perrault vulnera la Carta de los Invertebrados del Consejo de Europa de 1986, las especies protegidas por el I.U.C.N., así como las Leyes del Patrimonio paleontológico e histórico.

CUARTO.- El Consejo Insular de Aguas, con fecha de 5 de junio de 2003, informó favorablemente la presente modificación puntual con las siguientes condiciones:

- a) Que se categorice el suelo de los cauces reajustados como suelo rústico de protección hidrológica.
- b) Que se formalice la consideración del suelo adscrito a los cauces reajustados como dominio público hidráulico
- c) Que se incorpore en el articulado de las Normas Urbanísticas referidos a proyectos de urbanización, la necesidad de informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

QUINTO.- La Viceconsejería de Turismo, Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística, de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias, con fecha de 13 de junio de 2003, informó manifestando las siguientes observaciones:

- a) No se aporta plano alguno que represente la totalidad del ámbito objeto de la Modificación. Deberá incorporarse al documento, al menos, un plano de clasificación y categorización del suelo de todo el ámbito afectado por la Modificación. Deberá acreditarse en el documento la existencia en el ámbito A de los servicios exigidos

en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, para poder ser categorizado como consolidado.

- b) El establecimiento hotelero debe desarrollarse en parcela única e indivisible, con el fin de garantizar el cumplimiento de lo establecido en los arts. 35.1 y 62.2 de la Ley 7/95, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, así como el Decreto 10/2001, por el que se aprueban los estándares turísticos.
- c) Se consideran excesivos los parámetros de superficie construida por plaza alojativa y de edificabilidad asignados a la zona, por lo que se recomienda la revisión a la baja de dichos parámetros.
- d) El Estudio de Detalle para la ordenación de la zona debe ser remitido para informe de la Consejería.
- e) Deberá describirse los usos comerciales aludidos en el documento.
- f) Se detallarán los requisitos mínimos en cuanto a equipamiento e infraestructuras que debe cumplir el futuro establecimiento alojativo de acuerdo con lo previsto en los arts 7 y 8 del Decreto 10/2001, por el que se aprueban los estándares turísticos.
- g) En cuanto a la aplicación de la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, debe tenerse por suspendido el proceso de aprobación de la Modificación objeto de informe en lo que se refiere a la alteración de las determinaciones turísticas del vigente Plan General, en aplicación de lo previsto en la Disposición Transitoria Primera , apartado 4 de la Ley.

SEXTO.- La Dirección General de Costas, con fecha de 10 de junio de 2003, informa :

- a) En la documentación gráfica se representa correctamente la línea de deslinde y la línea que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección que, en este caso, es de 20 metros.
- b) En la zona de servidumbre de protección se contemplan espacios libres de uso público y uso terciario clase B en una pequeña zona en la cabecera de la playa. Cualquier tipo de edificio para uso deportivo debe situarse fuera de la zona de servidumbre de protección. Debe justificarse que la instalación comercial propuesta, ocupando servidumbre de protección, presta servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre.
- c) En la hoja 1 de 11 de las Fincas de Ordenación Detallada de la Modificación se incluye la leyenda relativa a la aplicación de lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, así como en la Disposición Transitoria Cuarta del citado texto legal.
- d) Se incluyen en la documentación dos planos de Planta General del Proyecto en los que se observa, que como se indica en el objeto de la Modificación, el diseño previsto no solamente elimina del frente de playa todo el uso de hospedaje, sino que implementa

una serie de instalaciones perfectamente adecuadas al mayor disfrute de la misma.

SEPTIMO.- El Servicio de Administración de Planificación y Cooperación del Cabildo Insular de Tenerife, con fecha de 14 de agosto de 2003, informa favorablemente el documento con sujeción a las siguientes condiciones:

- a) Se informa favorablemente la propuesta de desviación del primer tramo de la carretera insular de la TF-121. NO obstante, para garantizar las adecuadas condiciones de funcionalidad y seguridad vial en el tramo que atraviesa la zona residencial privada, se deberá suprimir el uso residencial de las manzanas B6 y B7 o, al menor prohibir expresamente el acceso a las futuras parcelas desde la carretera así como establecer los retranqueos mínimos para cumplir la distancia mínima de la línea de edificación.
- b) La previsión por el PIOT de la formulación de un Plan Territorial parcial para el desarrollo de la operación singular estructurante del Frente Marítimo de Santa Cruz-El Rosario no impide la tramitación y aprobación, en su caso de la presente Modificación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.
- c) La propuesta de ordenación de la presente Modificación se acomoda coherentemente a los criterios directivos establecidos en el PIOT sobre su ámbito territorial.
- d) La Modificación no afecta a ninguna de las restantes competencias de este Cabildo.
- e) Introducidas estas correcciones el Ayuntamiento de Santa Cruz , previamente a la aprobación definitiva, deberá remitir nuevamente al Cabildo de Tenerife el documento de esta Modificación, a fin de verificar el cumplimiento de las condiciones señaladas.

OCTAVO.- El Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística informa, con fecha de 7 de septiembre de 2003, desestimando las alegaciones presentadas por los motivos aducidos en el mentado informe.

No obstante, es de reseñar que los alegatos vertidos en cuanto al contenido del Convenio Urbanístico suscrito (como parte integrante de la presente modificación puntual) y su supuesta infracción de la legalidad urbanística vigente no quedan concretados ni suficientemente motivados, por lo que la modificación se lleva a cabo en los términos del mismo y de las estipulaciones que en él se contienen no desvirtuándose en momento alguno la iniciativa municipal y el ejercicio de la potestad administrativa.

NOVENO.- Asimismo el mismo Servicio anterior, informa con fecha de 7 de octubre de 2003, en cuanto a los informes sectoriales evacuados al presente documento, lo siguiente:

1.- En cuanto al informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.-

- a) La modificación del Plan General que se tramita no reclasifica el suelo, manteniendo la clase que para cada uno de ellos estaba contenida en el Plan General vigente. No se trata de una Adaptación Básica a la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, por lo que no entra a categorizar el suelo que está clasificado como rústico en el PGOU-92. No obstante, al no aplicársele ninguna calificación de las contenidas en el plano de ordenación ORD-1 de la presente modificación y mantener para los cauces de los barrancos la no definición de un uso concreto, queda sobreentendido su carácter de suelo rústico con la categoría de protección hidrológica, que en cualquier caso se aclarará en el documento para su aprobación definitiva.
- b) De igual manera se añadirá a la normativa urbanística de aplicación el requisito previo a cumplimentar por los proyectos de Urbanización en cuanto al preceptivo informe del Consejo Insular de Aguas.
- c) Se formalizarán las cuestiones del dominio público del cauce en la forma que legalmente se determine.

2.- En cuanto al informe de la Viceconsejería de Turismo del Gobierno de Canarias.-

- a) Tanto los planos de información como los de ordenación del presente expediente de Modificación reflejan la totalidad de su ámbito. Asimismo, toda vez que no se plantean reclasificaciones de suelo ni recategorizaciones, no resulta necesario como se solicita, el acompañar plano de clasificación y categorías de suelo. En las fichas de ordenación pormenorizada que se unen al expediente se aclara la categoría del suelo urbano ya clasificado en el PGOU-92, en aplicación de los parámetros previstos en el DL-1/200.
- b) En cuanto a la acreditación del carácter de suelo urbano consolidado del ámbito A que se requiere, hemos de manifestar que el expediente categoriza dicho ámbito como suelo urbano NO consolidado.
- c) Por lo que se refiere a la observación relativa a describir los usos comerciales previstos en la zona A.2, se significa que los usos comerciales compatibles que la Modificación del PGOU propone admitir en la zona A2, tal como se señala en la hoja 9/11 de la

ficha de ordenación pormenorizada, son los allí señalados, es decir: terciario clase B (comercio) en categorías 2º y 3º en las parcelas A.2.a y A.2.d y en categorías 1º y 2º en todo el ámbito del parque. Tales categorías y clases son las definidas en la Normativa Urbanística del vigente Plan General.

- d) En cuanto a la observación señalada en el apartado 7 (suspensión del proceso de aprobación de la Modificación conforme a Disposición Transitoria Primera, apartado 4 de la Ley 19/2003), habrá de ser aclarado por los servicios jurídicos de esta Gerencia.
- e) Tal y como se señala, el uso hotelero se desarrollará en parcela única e indivisible.

3.- En cuanto al informe evacuado por la Dirección General de Costas.-

- a) Se hacen observaciones de que cualquier tipo de edificio para uso deportivo debe situarse fuera de la zona de servidumbre de protección de Costas, así como habrá de justificarse en su momento que la instalación comercial propuesta, ocupando servidumbre de protección, presta servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público terrestre, lo cual se incluirá en el documento para aprobación definitiva .

4.- En cuanto al informe evacuado por el Servicio de Planificación y Cooperación del Cabildo Insular.-

- a) El presente expediente de modificación del Plan General no altera en absoluto las determinaciones vigentes que en cuanto a usos, edificabilidad y tipología edificatoria afectan a las mencionadas manzanas B.6 y B.7, por lo que se entiende que la observación del Cabildo en relación a las mismas sólo habrían de considerarse en lo relacionado a los retranqueos de la línea límite de edificación, regulado directamente por la Ley de Carretera de Canarias, toda vez que tampoco es fácilmente posible físicamente acceder a dichas manzanas si hubiese de prescindirse del viario a que da frente (la carretera).

DECIMO.- En la sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo que se celebró el día 10 de octubre de 2003, fue tratado el asunto suscitadamente en los términos siguientes:

Interviene el Sr. Gerente para exponer las alegaciones formuladas al documento, indicando las motivaciones de la desestimación de todas ellas. Asimismo da cuenta de los informes de los informes sectoriales evacuados por otras Administraciones Públicas incorporados al expediente (Consejo Insular de Aguas, Demarcación de Costas, Cabildo

Insular de Tenerife, Consejería de Turismo). De la totalidad de los informes señalados, únicamente la Consejería de Turismo advierte que el hotel previsto deberá de valorarse en función de las directrices de ordenación en materia turística, por lo que ante esta advertencia, por parte de la Dirección de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se está en conversaciones con la Consejería, y no obstante no existe inconveniente en aprobar la Modificación para la totalidad del ámbito público, suspendiendo provisionalmente las referidas a la parcela destinada a equipamiento hotelero que en el documento final de aprobación quedará subsanado.

A continuación el Sr. Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, D. Epifanio Gómez, informa sobre los aspectos técnicos de las alegaciones formuladas y la resolución de los mismos.

Posteriormente interviene en representación del Grupo Municipal Socialista, D. Manuel Fernando Santana Arozena para hacer constar en Acta lo siguiente: " El respaldo íntegro del Grupo Socialista a las alegaciones municipales formuladas por D. Ignacio Viciano Maya relativa a la celebración de una consulta popular para que el pueblo de Santa Cruz de Tenerife, auténtico dueño de la Playa, decida su futuro".

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- EN CUANTO A LA CONSIDERACION DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL DENOMINADO "AMBITO A".

El Ilmo. Sr. Alcalde dictó Decreto, de fecha 27 de octubre de 1999, sobre agilización de la gestión urbanística y las actuaciones a emprender en el ámbito del Plan Parcial de Las Teresitas, que resolvía no iniciar actuación urbanística alguna en el frente de playa y terrenos anexos hasta que se fallara el concurso de Ideas que define unas nuevas bases para la ordenación de dicha área, declarándose la viabilidad del comienzo de obras de urbanización en la medida en que no afectara el resultado del concurso.

Esta circunstancia permitió que con fecha de 25 de mayo de 2000, la Junta de Compensación solicitara licencia municipal para ejecutar obras que se definen en la documentación aportada como " complementario del proyecto de urbanización de la Playa de las Teresitas, Fase I, Vías en el área 2, Obra Civil", el cual constituía un desglosado del tramitado originalmente que sólo había sido aprobado inicialmente. Dicha solicitud tuvo tramitación propia siguiendo el procedimiento de 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; así una vez

evacuados los pertinentes informes, fue aprobado por Decreto de 14 de agosto de 2000, teniendo como objeto y solamente referido a dos viales, a saber: ampliación de un tramo de la carretera de San Andrés a Taganana TF-112 y la vía que une el Barranco de las Huertas con el Barranco de San José del Suculum.

En definitiva, continúa sin aprobarse ni ejecutarse la urbanización del ámbito del Plan Parcial.

Así, ante el Concurso de Ideas y Convenio Urbanístico aprobado por Consejo de Administración de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión del 18 de julio de 2001 y elevado al Excmo. Ayuntamiento Pleno, que en sesión del día 23 de julio de 2001, prestó conformidad al mismo, el Proyecto de Urbanización del año 1987 quedó vacío de contenido e inejecutable tanto desde el punto de vista subjetivo como objetivo, pues se distinguieron dos ámbitos dentro del Plan Parcial, uno público, donde se integran las parcelas adquiridas, y otro privado. Por ende, el Convenio estipuló la necesidad de tramitar "ex novo" dos proyectos de urbanización diferenciados, que permitan adquirir a las parcelas la condición de solares edificables, que en la actualidad no tienen, una vez resulte aprobada la modificación de la ordenación urbanística.

Resta añadir que, conforme a lo dispuesto en el 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, las parcelas adquiridas se definen como "suelo natural clasificado como urbano", susceptibles de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa urbanización, por lo que requiere la ejecución de obras de urbanización para la dotación conjunta y completa de dos o más parcelas de las correspondientes infraestructuras y servicios, así como con los elementos de éstas que sean más precisos para la conversión de aquellas en solares o en su caso, renovación de calles infraestructuras y servicios conforme a las exigencias sobrevenidas. Por consiguiente, las parcelas que integran la denominada Unidad A de la que hablamos no tiene la consideración de solares edificables, ni los terrenos están urbanizados ni en curso de urbanización, careciéndose de cualquier autorización o licencia para ello.

SEGUNDO.- EN CUANTO A LA SUSPENSION DEL PROCESO DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN CONFORME A DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA, APARTADO 4 DE LA LEY 19/2003.

Dispone la Disposición Transitoria Primera, apartado 4º de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, entre otras consideraciones, que hasta la entrada en vigor de

los planes Territoriales a que se refiere la Disposición Adicional primera de la Ley 6/2001, se suspenden todos los procesos de aprobación y alteración de las determinaciones de planeamiento general relativas a uso alojativo turístico. Por ende, lo dispuesto en este precepto afecta al documento que se tramita en cuanto a la parcela municipal sobre la que se pretende construir el Hotel-Ciudad, que quedará en suspenso como medida cautelar y preventiva de conformidad con lo previsto en el citado texto legal, hasta la entrada en vigor del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular que debe formular el Cabildo de Tenerife, pudiendo aprobarse en cuanto al resto de las determinaciones en él contenidas, en tanto no afecta al uso turístico alojativo sino al residencial.

Del mismo modo, podrán sustituirse los usos turísticos alojativos implantadas por el Plan General de Ordenación Urbana de 1992 por usos residenciales, en tanto el espíritu de la Ley 19/2003 se refiere a la nueva implantación del uso turístico, y en ningún caso a la modificación o alteración de este tipo de usos.

TERCERO.- EN CUANTO AL PROCEDIMIENTO APROBATORIO DE LA PRESENTE MODIFICACION PUNTUAL.

1.- El artículo 45 del 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 dispone que la modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación.

2.- De conformidad con el art.130 del Reglamento de Planeamiento, el Organismo o Corporación que hubiese otorgado la aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedieren.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, acordó:

1.- Aprobar provisionalmente el proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1992, área Las Teresitas, LA-6, Polígonos 1, 2, 3, y 5, ámbito Litoral de Anaga, promovido por la Gerencia Municipal de Urbanismo, debiendo incluirse en el documento con carácter previo a la aprobación definitiva, las siguientes determinaciones:

- a) La construcción de edificios para uso deportivo se realizará fuera de la zona de servidumbre de protección.

- b) Se justificará en la Memoria que la zona comercial propuesta que ocupa en parte la zona de servidumbre de protección presta servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre.
- c) Categorizar los cauces de los barrancos de las Huertas y el Cercado como suelo rústico de protección hidrológica.
- d) La parcela municipal sobre la que se prevé construir el Hotel Ciudad se configurará como parcela única e indivisible.
- e) Se detallarán los requisitos mínimos en cuanto a equipamientos e infraestructuras que debe cumplir el futuro establecimiento alojativo de acuerdo con lo previsto en los arts. 7 y 8 del Decreto 10/2001, por el que se regulan los estándares turísticos.

2.- Igualmente, con carácter previo a su remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias a los efectos de aprobación definitiva, se remitirá el documento modificado para nuevo informe de la Dirección General de Costas, Viceconsejería de Turismo, Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística, de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias y Cabildo Insular de Tenerife.

3.- Desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, por los motivos aducidos en el informe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 7 de septiembre de 2003.

4.- Recibidos nuevamente los informes sectoriales mencionados, enviar copia del expediente administrativo y del proyecto, debidamente diligenciado y por triplicado ejemplar, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a los efectos de su aprobación definitiva.

5.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito de la Modificación.

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos.

EL SECRETARIO DELEGADO,

Juan Víctor Reyes Delgado

