

Telde a 10 de junio de 2014

Primero.- En el Pleno de 28 de febrero de 2014 se aprobó el avance de la revisión parcial del PGO de Telde relativa al sector susno 1-3-b La Pardilla, publicándose dicha aprobación el BOP de Las Palmas el 11 de abril de 2014 a partir del cual se abre un período de 45 hábiles de exposición pública.

Segundo.- En el documento de avance se dispone la suspensión de la aplicación del art. 100 del Plan Estructural del PGO de Telde 2002 para este suelo en particular. El citado art. 100 define las características generales de los Equipamientos Estructurantes de uso mixto de la GC-1:

"Artículo 100.- Condiciones especiales de tratamiento del frente de la GC-1.

En el desarrollo de los equipamientos estructurantes situados a lo largo de la GC-1, a fin de que la utilización de la citada franja no obstaculice la recalificación de dicho espacio ni permita la ocupación indebida del borde viario, se establecen, con carácter de determinación las condiciones específicas siguientes.

- a) Los volúmenes edificados que alcancen la máxima altura permitida (9 m.) se localizarán a una distancia mínima de 100 m. a partir de la línea blanca de la autopista.
- b) En la franja comprendida entre los 50 y 100 m. a partir de dicha línea blanca, la altura máxima de la edificación será de 2 plantas de altura o 6,5 m; sólo se podrá ocupar con edificación un máximo del 10% de dicha franja.
- c) La totalidad del espacio comprendido entre la línea blanca y la línea de 100 m. antes definida, tendrá como uso básico el de arbolado y espacios libres, permitiéndose únicamente en la misma la localización de vías de servicio y elementos accesorios de la red viaria, sin menoscabo de lo apuntado en el apartado b).
- d) Los espacios libres y deportivos que conforman el uso básico de esta franja se organizarán con carácter unitario en espacios de un mínimo de 5.000 m² en los cuales sea inscribible un círculo de 75 m de diámetro.
- e) La totalidad de los espacios dedicados a usos no edificados deberán tener un tratamiento de urbanización fundamentalmente arbolado y ajardinado.

Dejar en suspenso su aplicación, de forma particular en este caso, supone un trato de discriminación arbitraria para al resto de suelos de las mismas características, que el expediente no motiva ni justifica.

Tercero.- El documento aprobado modifica el coeficiente de edificabilidad y lo aumenta hasta el 0,45% con la extraña justificación de que en los sectores industriales y terciarios del nuevo Plan General será del 0,45% ya que "así figura en el Avance de la adaptación del PGO a la Directrices informado favorablemente por la COTMAC de 25 de noviembre de 2013".

En el propio expediente, apartado séptimo, se define expresamente que "El Avance, en cuanto documento interno de carácter preparatorio, no tiene carácter vinculante, pudiendo la Administración actuante recoger su contenido, en todo o en parte, o adoptar cualquier otra alternativa, expresamente motivada, en la adopción del modelo de ordenación definitivo."

Puesto que lo aprobado por la COTMAC es el Avance de la adaptación del PGO a las Directrices, no existe seguridad jurídica alguna de que la nueva edificabilidad aprobada en el documento de Revisión del SUSNO 1-3-B vaya a ser la definitiva una vez el PGO termine su larga tramitación que ni siquiera ha empezado sus etapas legalmente obligatorias.

Ni siquiera es seguro que el actual Avance del PGO sea el que supere dichos trámites legales obligatorios antes de convertirse en un documento definitivo y de general aplicación. Por lo tanto la aplicación del coeficiente de 0,45 m². /m². Es, nuevamente, una decisión arbitraria sin justificación alguna, tanto en el informe técnico como en el informe jurídico.

Cuarto.- El Pleno de 28 de febrero aprobó también la re-categorización del Suelo Urbanizable como Sectorizado Ordenado incluyendo en el expediente la definición de parcelas, viales, y edificabilidades, así como la definición de una parcela que el acuerdo aprobado sitúa en el "Área de Transición, formada por el resto de parcelas, de uso comercial, de menor densidad, con una gran parcela interior de 23.400 m²" y que asigna a la empresa DASA.

Conforme a la documentación del expediente, en el SUSNO afecta a 7 fincas, de las que cinco son propiedad de la empresa Domingo Alonso, S.A. (DASA), y otras dos lo son de varios propietarios, Carmen Suárez Pérez, Díaz Saavedra e Hijos y viuda. Incluso existe una usufructuaria de una de las parcelas, Marina Martín Suárez.

Ello obliga a la constitución de una Junta de Compensación en la que se asigne el reparto de aprovechamientos y cargas entre el propietario mayoritario y los pequeños propietarios, sin olvidar las que corresponden al ayuntamiento. Obviar dicho trámite tendría consecuencias similares a las del expediente de la empresa Decathlon, en el que se cometió el mismo error de obviar los derechos de los pequeños propietarios y del ayuntamiento.

Quinto.- El art. 70 ter de la Ley de Bases de Régimen Local establece

"Artículo 70 ter

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."

El expediente del SUSNO 1-3-B La Pardilla no ha sido expuesto o "colgado" en la página de la concejalía de urbanismo de la web del ayuntamiento.

Por todo lo expuesto, se solicita

- 1.- Se tenga por presentado este escrito y se dé curso a su tramitación.
- 2.- Se anule la referencia a la no aplicabilidad del art. 100 del Plan Estructural del vigente PGO por ser discriminatoria e injustificada.
- 3.- Se modifique el expediente en todo lo relativo a la asignación de aprovechamientos y cargas que correspondan a los propietarios y al ayuntamiento, en tanto no sea aprobado por la obligatoria Junta de Compensación, o el Plan especial contemplado en el art. 99 del Plan Estructural del vigente PGO de Telde.
- 4.- Se anule el aumento del aprovechamiento por ser discriminatorio y carecer de sustento jurídico que lo justifique, toda vez que el nuevo PGO se encuentra en fase de Avance.
- 5.- Se publique y se dé el contenido al expediente a que obliga el art. 70 ter apartados 2 y 3 de la Ley de Bases de Régimen Local.