

## **A LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

**DON ENRIQUE ERNESTO ROSALES, DON ANTONIO BLANCO VAZQUEZ, y DOÑA EVELYN ALONSO HERNANDEZ, concejales del grupo municipal Ciudadanos (Cs) del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, hablando en Expediente nº 2015/2654** relativo al Plan Especial de Ordenación del Frente de la Playa de las Teresitas, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, ante esta administración comparecen, y **DICEN:**

Que mediante el presente escrito, y dentro del plazo legalmente establecido de 45 días de información desde su publicación en fecha 19 de Enero de 2017 BOC y, de conformidad, con lo establecido en el apartado 4 del artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, formulo las siguientes,

### **ALEGACIONES**

**PRIMERO.-** El barrio de San Andrés es uno de los núcleos poblacionales más antiguos con los que cuenta el del municipio de Santa Cruz de Tenerife, fundado prácticamente al mismo tiempo de la conquista de la isla en el S. XV.

Históricamente, San Andrés ha sido una localidad significativa e importante por el carácter inminentemente rural y pesquero que ha caracterizado a este pueblo a lo largo de todo este tiempo. Situado en un enclave natural único, a las puertas del Parque Rural de Anaga, declarado Reserva Natural de la Biosfera, se encuentra rodeado de una abrupta geografía formada por imponentes barrancos y montañas que rodean al pueblo a través del Valle del Cercado, Las Huertas, Jagua, Seco y la margen derecha del barranco del Balayo, que forman un joya natural que goza este municipio.

La causa que nos ocupa es su playa, Las Teresitas. En nuestras manos está escribir un futuro que apueste por desarrollar un modelo de desarrollo urbanístico sostenible que ponga en valor el respeto por los valores naturales de esta ubicación privilegiada.

**SEGUNDO.-** El documento denominado Plan Especial de Ordenación del Frente de Playa de las Teresitas (PEOFT), ubicado en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, se establece conforme al marco normativo y al sistema de planeamiento vigente, principalmente al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (en adelante TRLOTENC), y a las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobado por la Ley 19/2003, de 14 de abril, en adelante Ley de Directrices.

Por lo expuesto, analizaremos la ordenación propuesta y su adecuación de los contenidos de ordenación y fines establecidos en el vigente Plan General de Ordenación (PGO), al marco legal y planeamiento vigente, así como el cumplimiento de las diferentes fases en su tramitación, con el objeto de introducir las siguientes **PROPUESTAS DE MEJORA.**

#### **A. NECESIDAD DE PROPOSICIÓN DE ALTERNATIVAS REALES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

Entre las alternativas propuestas figura la imposibilidad de la alternativa 0 (no realización del Plan Especial), debido a que es inviable jurídicamente por incumplir frontalmente un mandato del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife.

De hecho, el nuevo documento, en lugar de las tres alternativas exigidas legalmente, incorpora ahora cuatro alternativas, con el fin de salvar la imposibilidad de la alternativa 0. No obstante lo cual, las novedades que introduce en las nuevas alternativas no son realistas, ni urbanística ni económicamente, en la medida en que introducen propuestas que a priori ya se detectan como descartables siendo únicamente viable la alternativa 3. El resto de alternativas se articulan como un mero trámite procedimental, en vez de ser verdaderas alternativas de ordenación pormenorizada. **Instamos al replanteamiento de las alternativas 0, 1 y 2 presentadas en el presente documento mediante el estudio y proposición de nuevas alternativas que sean viables económica y urbanísticamente en el presente documento.**

#### **B. NECESIDAD DE ESPECIAL JUSTIFICACIÓN DE NUEVAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

**B1.** Este documento carece de suficiente justificación en la instrucción de nuevas tipología, siendo **necesario realizar una especial justificación de las dos nuevas tipologías que se crean:** una para el edificio del hotel y otra para el de aparcamientos y comercial, dado que, por un lado, se establecen ex novo respecto a las recogidas en el Plan General; y, por otro lado, es preciso prestar una especial atención a la variable ambiental y paisajística de las mismas, especialmente en lo que se refiere al encaje de los volúmenes edificatorios respecto de la orografía y visión paisajística del y desde el entorno.

Esta conclusión ha sido también señalada por los informes sectoriales, exigiendo ese plus de justificación que conlleva la introducción de nuevas tipologías.

**B2.** Si bien es cierto, que en el documento actual ya se introduce una justificación formal de su necesidad. Aun así, echamos en falta el análisis del encaje de los volúmenes edificatorios respecto de la orografía y visión paisajística del entorno por una cuestión ambiental y paisajística que estimamos de especial importancia y que ha sido objeto de un especial interés en el trámite de participación ciudadana previa.

En este sentido, y sin condicionar en exceso el resultado final, **deberían incorporarse infografías o elementos similares que permitieran visualizar la adecuación paisajística de las nuevas edificaciones y, específicamente, de la hotelera y comercial.**

Además otro dato a tener en cuenta, es que nos colocamos desde la playa para ver el hotel (y así se informa en el documento) pero no se valora su visualización desde el lado contrario, es decir, desde donde está el pueblo de San Andrés o el Suculum. Existe una percepción y un sentimiento de participación ciudadana en San Andrés. Por ello, tenemos que facilitar a los ciudadanos información, en definitiva total transparencia. Esto no se demuestra en el video de presentación (omitiendo el hotel de 8 plantas). **Es evidente la ausencia de transparencia en la presentación del proyecto.**

### **C. NECESIDAD DE RATIFICACIÓN CIUDADANA.**

**Es necesario que esta propuesta de ordenación este ratificado por un proceso de participación ciudadana que cuente con todas las garantías sobre transparencia e información ciudadana, y que llegue al máximo de vecinos posibles.**

La participación efectiva de los ciudadanos en la elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas, consagrados en el artículo 5 – Derechos del ciudadano-, letra e, del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, es de carácter básico y por lo tanto de aplicación en la totalidad del territorio nacional, al regular las condiciones básicas que garantizan, entre otros, derechos para establecer la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo (artículo 1 de dicho texto legal).

También la legislación autonómica recoge este derecho, así el TRLOTENC, en su artículo 4, establece, entre los principios generales de la ordenación, el de participación pública en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento y otras figuras urbanísticas y el de libre acceso a la consulta de los instrumentos de planeamiento y ejecución urbanísticos. Más adelante consagra la participación ciudadana:

Artículo 8 Participación ciudadana:

*En la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, la Administración actuante deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución mediante la formulación de alegaciones en el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.”*

#### **D. NECESIDAD ESTABLECER EL APROVECHAMIENTO DE NUEVOS USOS EN LA PARCELA COMERCIAL.**

En este sentido, es compatible establecer propuestas compatibles con el uso turístico y las normas de ordenación pormenorizadas que establecen la posibilidad:

**D1. Demandamos un centro cultural que promocióne y difunda la historia del pueblo de San Andrés, su playa y sus vecinos, y además, se convierta en puerta de entrada al Parque Rural de Anaga, Reserva de la Biosfera, fomentando el turismo rural. Esta apuesta por la cultura contribuirá a salvaguardar los valores históricos de nuestro pueblo y naturaleza.**

**D2. Proponemos iniciar el expediente para la declaración del Cementerio de San Andrés como BIC para la protección y conservación de la historia del pueblo de San Andrés.** Hoy está gravemente amenazado y rodeado por un aparcamiento de tierra, fiestas, basura y actos vandálicos, como el sucedido recientemente en el pasado fin de año donde arrancaron la propia puerta del cementerio.

**D.3 Proponemos concretar la ubicación del lugar donde irá finalmente la cofradía de pescadores. Instamos a su adecuación en la parcela comercial.**

**D.4** Además en esta zona, el plan adolece de **un proyecto más integrador en la conexión entre la playa de Las Teresitas y el pueblo de San Andrés** (parecen dos paisajes totalmente diferentes que carecen de una arquitectura homogenizada).

**D.5** Con la propuesta actual se eleva el rasante del paseo para dar cabida a los aparcamientos soterrados, rompiendo así con la visión de la playa al barrio y viceversa. Proponemos **un nuevo diseño que respete la arquitectura singular entre el pueblo y la playa, aunando modernidad junto a los valores históricos y tradición.**

#### **E. EL ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD.**

Es una exigencia legal, que deriva de la Ley de Transportes por Carretera de Canarias, de incluir un estudio de tráfico y movilidad que se debe incorporar a la documentación del PEOTF y atender a sus observaciones para evitar el previsible aumento de tráfico que plantea el desarrollo del Plan Especial.

Dicha exigencia fue puesta de manifiesto por el área de carreteras y movilidad del Cabildo Insular y, por dicho motivo, se introduce dicho estudio de tráfico entre los nuevos anexos que se incluyen en el PEOFT de diciembre de 2016.

Las restricciones y disminución de las infraestructuras viarias generan serias dudas sobre la solución a los atascos y colapsos que sufre la playa en época de verano y más, si se restringe el acceso a vehículos a lo largo de la playa hasta el final de la misma.

La nueva implantación de usos que supone el desarrollo del PEOFT no tiene una incidencia especialmente negativa en la fluidez del tráfico y de la movilidad del entorno y resulta perfectamente asumible. Sin embargo, sorprende que primero se haga una propuesta de ordenación sobre tráfico y movilidad antes que el propio estudio que se aporta en el expediente en el mes de diciembre a petición de los informes sectoriales por parte de Cabildo Insular, lo que parece nuevamente estar ante un mero estudio para justificar el tramite procedimental.

**E.1** Para efectuar esta propuesta de reordenación de la accesibilidad viaria es necesario no solo un informe en profundidad sobre el estudio de movilidad y tráfico, sino además, **una propuesta firme sobre la elaboración de un plan de mejora de transporte público para San Andrés acorde al desarrollo urbanístico propuesto para los próximos diez años, que en este preciso momento, carece dicho documento.**

Estamos de acuerdo en la necesidad de mejoras en los accesos al transporte público, pero **es necesario presentar un plan que sustente dicha propuesta.**

**E.2.** Sin entrar a rebatir dichas conclusiones, sí estimamos que sería de especial interés que dicho estudio, **sea avalado por el área de tráfico del Cabildo, además de ser consensuado por sus técnicos con el fin de determinar la idoneidad del mismo o, en su caso, establecer las variables o elementos que pueda precisar.**

## **F. EL ESTUDIO DE CAPACIDAD DE CARGA ALOJATIVA.**

Con motivo de los informes sectoriales, se introduce la exigencia de incorporar un apartado específico relativo justificativo de la Capacidad de Carga Alojativa, en los términos en que se exige por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la Isla de Tenerife.

En el documento del PEOFT se argumentaba la innecesaridad de incluir dicho estudio. No obstante lo cual, el área de turismo señala que dicha exigencia debe cumplirse, específicamente justificando que da respuesta a un hotel de ciudad destinado a congresos y negocios, en los términos que establecía el Plan General. Ahora se introduce dicha justificación en un nuevo apartado.

El nuevo PEOTF introduce un apartado justificativo que quiere dar cumplimiento a las exigencias del área de turismo (apartado 11 de la Memoria). No obstante, **la argumentación contenida, al igual que en el caso anterior, es preciso que sea contrastada y avalada por los técnicos del Cabildo sobre su idoneidad y cumplimiento al Plan Insular de Turismo.**

## G. EL ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

Este estudio determina el coste de la urbanización y la viabilidad para que pueda ser asumida por el Ayuntamiento. En el que se incluye en el PEOFT, se establece que las obras de urbanización tienen un coste para el Ayuntamiento de 45.518.245,37 € de los cuales, sólo menos de la mitad se garantiza con la venta o concesión de las parcelas lucrativas, quedando el resto a la posibilidad de subvención por otras Administraciones.

**G1.** Estimamos que **este punto debe tener una mayor concreción y garantizar con mayor rigor las posibilidades de financiación, con el fin de evitar imprevisiones de gastos que repercutirán finalmente en las arcas municipales.**

**G2.** Al hilo de lo señalado en el propio documento, **el texto reconoce la incertidumbre jurídica que existe sobre la titularidad de los terrenos**, que registralmente se presumen del Ayuntamiento, pero cuya determinación final depende de los Tribunales, dado que se trata de una cuestión *sub iudice*. En este punto, estimamos que se genera una incertidumbre que puede resultar inasumible si finalmente se asigna la propiedad total o parcial a terceros. **Debería estudiarse más serenamente dicha posibilidad y determinar si resulta oportuno o políticamente adecuado aprobar este Plan Especial con dicha inseguridad jurídica pendiente.**

Finalmente, cabe señalar aspectos nuevos que, si bien no son estrictamente necesarios en un documento de Avance, si resultan legalmente exigibles en el documento que se somete a información pública. En este punto se encuentran dos documentos que exige la legislación básica estatal:

## H. LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Constituye también una exigencia del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Rehabilitación, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015. Esta Memoria se incluye ahora en el nuevo documento como un anexo al mismo (Anexo II, páginas 498 a 507 del Documento). Su finalidad es justificar cómo se va a llevar a cabo el sostenimiento de los costes de urbanización, una vez ejecutada, y su viabilidad y repercusión en las arcas municipales.

En relación con esta Memoria, resulta llamativo la inclusión de ingresos por aparcamientos, entre las vías de financiación que viabilizan el mantenimiento de la

urbanización, con una previsión anual de 37.432,80 € (cuadro de la página 507 del documento aspecto del cobro por el uso de los aparcamientos bajo rasante ha sido objeto de un profundo debate) y, sin embargo, no existe un pronunciamiento claro por parte del Ayuntamiento.

Si, como se deduce del cuadro antes señalado e incluido en esta Memoria de Sostenibilidad Económica, **se va a implantar el cobro del uso del parking, es preciso que el Ayuntamiento clarifique este aspecto y concrete su fórmula de cobro y repercusión en los usuarios de la playa.**

## **I. EL DENOMINADO RESUMEN EJECUTIVO.**

Viene exigido por el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Rehabilitación para todos los nuevos planes que se sometan a información pública y constituye, como su nombre indica, en una síntesis comprensible y escueta de los cambios a introducir. No se incluye en este documento.

Esta falta de inclusión supone un incumplimiento legal.

## **J. ERRORES MATERIALES Y OTROS ASPECTOS A CLARIFICAR**

En este grupo, cabe incluir tres cuestiones:

**J.1** Por un lado, en el apartado 8 de la Memoria de Ordenación –que se refiere a la cesión del 10% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento– se recoge la posibilidad de que los terrenos no sean finalmente de titularidad municipal, lo que determina que pueda existir un tercero que pase a asumir total o parcialmente el aprovechamiento lucrativo que contempla el Plan Especial (por los usos del hotel, comercial y aparcamientos).

Para este supuesto, se prevé que la asignación de dicho aprovechamiento se puede hacer por dos vías (cesión de la parte comercial o de la hotelera), ambas inviables, según recoge el texto de la propia memoria. Faltaría una tercera vía: la monetización, que ahora no se contempla, a pesar de que sí venía recogida en el Documento anterior. **Instamos a subsanar este error material.**

**J.2** Por otro lado, debido al futuro incremento de población que va a suponer el desarrollo de este plan especial, y el incremento de población de las Huertas, el Suculum y San Andrés **debería preverse el desarrollo y ejecución de la EDAR de San Andrés, con el objetivo de tratar la gran cantidad de residuos generados en cumplimiento de la normativa europea.** Esta actuación también sostiene el futuro desarrollo del plan especial. **Este aspecto debe ser clarificado.**

**J.3** La propuesta efectuada sobre la red de drenaje resulta insuficiente debido a que deberían proponerse un sistema de drenaje que pueda obtener aprovechamiento del agua de lluvia, en vez de verter el agua recogida por la escollera y el barranco. **Sería idóneo establecer un sistema de aprovechamiento para riego o para abastecer embalses de agua**, máxime cuando nuestro municipio sufre de manera habitual duros periodos de sequias con el transcurso de los años. **Este aspecto debe ser clarificado.**

Por todo lo expuesto,

**SOLICITO A LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**, Que tenga por presentado el presente escrito, se sirva a admitirlo con las manifestaciones que se expresan, y tenga por interpuesto en tiempo y forma escrito de **ALEGACIONES** al Expediente nº 2015/2654, relativo al Plan Especial de Ordenación del Frente de la Playa de las Teresitas, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, **ADMITIENDO LAS PROPUESTAS DE MEJORAS** expuestas en el **APARTADO SEGUNDO** del presente escrito.

DON ENRIQUE ERNESTO ROSALES

DON ANTONIO BLANCO VAZQUEZ

DOÑA EVELYN ALONSO HERNANDEZ