

TACORONTE**ANUNCIO****1172****247473**

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, celebrada el día 1 de diciembre de 2022, entre otros adoptó el siguiente acuerdo:

“6º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE TEOBALDO POWER (UA-10 HOYA MACHADO IV): (EXPEDIENTE 2020009000).-

El Sr. Presidente explica el contenido del expediente en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

1º.- Consta en el expediente en el documento técnico del estudio de detalle "Parcela 1 UA 10 Hoya Machado IV" redactado por la entidad Taherpe Asesoría Técnica SLP, promovido por la entidad Coral Homes SLU.

El objeto del citado estudio de detalle es corregir, a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Tacoronte, las alineaciones en una parcela asilada (parcela 1), manteniendo las líneas de retranqueo del PGO de la Calle Teobaldo Power y Calle Los Maestros, con la intención de mejorar las condiciones de ambas calles.

Se trata de una parcela aislada de forma triangular situada en la parte baja de Hoya Machado que posee una superficie de 1230 m² y que está delimitada por las Calle Teobaldo Power por su frente Norte, Calle Duraznos por su frente Sur-Oeste y Calle Los Maestros por su frente Sur-Este.

La propuesta del estudio de detalle consiste en la ampliación del ancho tanto de la Calle Teobaldo Power, como la de la Calle Los Maestros en un metro. La parcela 1 pasaría a tener 1119,84 m², frente a los 1230 m², previstos en el PGO actual, como consecuencia del aumento de los anchos de las calles.

Se plantea que la corrección de las alienaciones proporciona una mejor imagen sobre todo en la prolongación de la parte peatonal de la Calle Teobaldo Power, donde permitirá mantener el arbolado actual de las dos hileras de árboles y respecto a la Calle Los Maestros abrirá mayor campo visual al desplazarse los cerramientos de las parcelas.

| CUADRO COMPARATIVO | PGO | EST DETALLE PARCELA 1 |
|-------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| <i>SUPERFICIE PARCELA 1</i> | <i>1.230,00</i> | <i>1.119,84</i> |
| <i>PARCELA MINIMA</i> | <i>180,00</i> | |
| <i>FONDO MAXIMO</i> | <i>17,00</i> | <i>17,00</i> |
| <i>RETRANQUEOS</i> | | |
| <i>A CALLE TEOBALDO POWER</i> | <i>5,00</i> | <i>4,00</i> |
| <i>A CALLE DURAZNO</i> | <i>5,00</i> | <i>5,00</i> |
| <i>A CALLE MAESTRO</i> | <i>5,00</i> | <i>4,00</i> |
| <i>LATERAL</i> | <i>3,00</i> | <i>3,00</i> |
| <i>TRASERO</i> | <i>3,00</i> | <i>3,00</i> |
| <i>OCUPACION</i> | | |
| <i>PORCENTUAL</i> | <i>60,00</i> | <i>60,00</i> |
| <i>ABSOLUTA</i> | <i>738,00</i> | <i>671,90</i> |
| <i>EDIFICABILIDAD MAXIMA</i> | <i>1,20</i> | <i>1,20</i> |
| <i>SUPERFICIE COMPUTABLE</i> | <i>1.476,00</i> | <i>1.343,81</i> |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| <i>Nº PLANTAS</i> | | |
| <i>SOBRE RASANTE</i> | <i>2,00</i> | <i>2,00</i> |
| <i>BAJO RASANTE</i> | | <i>1,00</i> |
| <i>ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACION</i> | <i>7,20</i> | <i>7,20</i> |
| <i>SEPARACION ENTRE EDIFICIOS</i> | <i>5,00</i> | <i>5,00</i> |
| <i>LONGITUD MAXIMA DE FACHADA</i> | <i>25,00</i> | <i>25,00</i> |

2º.- Consta asimismo en el expediente informe técnico en sentido favorable donde se indica que el documento presentado define la ampliación en un metro del ancho de la Calle Teobaldo Power y Calle de Los Maestros por lo que al mantener la línea de retranqueo en ambas fachadas, el retranqueo de estas pasaría a tener cuatro metros en vez de cinco metros tal y como contempla el proyecto de urbanización así como el art. 35.a del PGO. Se mantiene sin embargo la alineación prevista por el PGO en la calle El Durazno, al Sur Oeste de la parcela, por lo que igualmente mantiene el retranqueo de cinco metros con respecto a esta vía. Las rasantes no se alteran.

Alineación a la calle Teobaldo Power:

Definida por una línea paralela a la fachada existente a una distancia de 4 metros de esta. La rasante de la vía es la existente.

Alineación a la calle Los Maestros:

Definida por una línea paralela a la fachada existente a una distancia de 4 metros de esta. La rasante de la vía es la existente.

Alineación a la calle El Durazno:

Definida por una línea paralela a la fachada existente a una distancia de 5 metros de esta. La rasante de la vía es la existente.

No se alteran los parámetros de ocupación y edificabilidad, manteniéndose la volumetría edificatoria.

| ESTUDIO DE DETALLE – CUADROS COMPARATIVOS APROVECHAMIENTOS | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| COMPARATIVA | PYTO URB. | E. DETALLE |
| <i>SUP PARCELA</i> | <i>1.230,00 m²</i> | <i>1.119,84 m²</i> |
| <i>RETRANQUEOS</i> | | |
| <i>C/ TEOBALDO POWER</i> | <i>5,00 m²</i> | <i>4,00 m²</i> |
| <i>C/ DURAZNO</i> | <i>5,00 m²</i> | <i>5,00 m²</i> |
| <i>C/ LOS MAESTROS</i> | <i>5,00 m²</i> | <i>4,00 m²</i> |
| <i>SUP SUSCEPTIBLE OCUP.</i> | <i>566,92 m²</i> | <i>566,92 m²</i> |

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| <i>OCUPACIÓN</i> | | |
| <i>PGO 60%</i> | <i>46,09%</i> | <i>50,63%</i> |
| <i>ALTURA</i> | | |
| <i>PGO 2P/7,2 m</i> | <i>NV</i> | <i>NV</i> |

3º.- Consta Informe Jurídico favorable a la aprobación inicial y nota de conformidad de la Secretaría General.

4º.- Consta el acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, celebrada el día 7 de abril de 2022, por el que se aprobó inicialmente el estudio de detalle presentado por Coral Homes SLU, en una parcela de la UA 10 "Hoya Machado IV", para el reajuste de alineaciones en una parcela de forma triangular que se localiza en la parte baja y al Norte de la Hoya Machado y posee una superficie de 1.230 m², estando delimitada al Norte por la C/ Teobaldo Power, C/ Los Maestros al Sur-Este y C/ El Durazno al Sur-Oeste.

Se aprobó asimismo exponer a información pública, por plazo de un mes, computados a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

5º.- Obra en el expediente el anuncio en la sede electrónica y tablón de anuncios del Ayuntamiento de Tacoronte, en el BOC (nº 14 de 15 de julio de 2022) y en el periódico el Día (2 de julio de 2022).

6º.- Consta asimismo la notificación a los interesados y a la Consejería de Administraciones Públicas del Gobierno de Canarias.

7º.- Se ha emitido informe por el Registro general y certificado de la Secretaría General donde se señala que en el periodo de información pública no se ha presentado reclamación alguna.

8º.- Consta Informe Jurídico del Servicio Jurídico de la Oficina Técnica Municipal, de fecha 23 de noviembre de 2022.

9º.- Asimismo, consta nota de conformidad de la Secretaria General respecto del informe jurídico, de fecha 23 de noviembre de 2022.

10º.- Consta propuesta de acuerdo del Concejal Delegado de Urbanismo, que figura unido al expediente de su razón, de fecha 23 de noviembre de 2022.

11º.- Consta dictamen favorable de la Comisión Informativa Ordinaria de Infraestructura, de fecha 24 de noviembre de 2022.

A los antecedentes descritos se consideran de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Legislación aplicable. Al presente expediente relativo a la aprobación de un Estudio de Detalle le es de aplicación la siguiente legislación:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias ("LSENPC").

- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (“RPC”).

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, también “LBRL”).

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (“LPACAP”).

- Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (“TRLRU”).

Segunda.- Régimen jurídico del Estudio de Detalle. El artículo 134 de la LSENPC establece que los estudios de detalle constituyen instrumentos complementarios respecto a los instrumentos de ordenación urbanística que, en consonancia con el artículo 150 de la LSENPC, tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Por tanto, los estudios de detalle tienen vedada la posibilidad de modificar las determinaciones establecidas por la ordenación pormenorizada, únicamente pueden completarlas o adaptarlas en los términos previstos en la LSENPC. Además, los estudios de detalle tampoco pueden modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito y suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

En el presente caso el estudio de detalle tiene por objeto el retranqueo en una parcela asilada (Parcela 1 UA 10 Hoya Machado IV) para permitir modificar las alineaciones de la Calle Teobaldo Power y Calle Los Maestros.

Tercera.- Procedimiento de aprobación y entrada en vigor. De acuerdo con el art. 150.4 de la LSENC,

para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto. En tal sentido hay que acudir a las determinaciones del art. 86.2 del RPC. En el presente caso se han cumplido sus determinaciones al constar el proyecto de estudio de detalle, los informes técnicos y jurídicos favorables, la aprobación inicial por el Pleno, el trámite de la información pública y notificación a los interesados, y al no costar alegaciones procede la aprobación definitiva en los términos de la aprobación inicial.

De acuerdo al art. 86.3 del RPC el estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor. En tal sentido el art. 83.2 del RPC señala que tras su aprobación definitiva, se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación y la dirección electrónica para su consulta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 ter, apartado 2, de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local.

De conformidad con el art. 103.2 del RPC los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a la Administración local entrarán en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa. En este caso, la publicación en el Boletín Oficial de Canarias constituye una mayor garantía de publicidad, que no elimina la exigida a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Los planos y el resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación serán objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El contenido de todos los instrumentos de ordenación será público, debiendo publicarse todos sus documentos en la sede electrónica de la Administración sin perjuicio del cumplimiento de las restantes obligaciones de publicidad. De acuerdo al art. 5.5 del RPC deberá mantenerse accesible hasta un año después de la publicación de la aprobación definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de transparencia y buen gobierno.

Los documentos integrantes de cada instrumento de ordenación deberán estar disponibles para ser

consultados de forma presencial en las dependencias de la Administración, sin perjuicio de poder hacerlo por vía electrónica.

Asimismo de conformidad con el art. 157.5 de la LSENC, la administración competente para la aprobación tiene la obligación de remitir la documentación íntegra al Consejo Cartográfico de Canarias.

Cuarta.- Competencia.- De conformidad con el artículo 22.2.c) de la LBRL, la competencia en la materia de aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística es competencia del Pleno de la Corporación. Específicamente para los estudios de detalle se pronuncia en el mismo sentido el art. 86.2 del RPC.

Deliberado suficientemente este asunto del Orden del Día, por UNANIMIDAD de los asistentes, se adoptó el siguiente

ACUERDO:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el estudio de detalle presentado por, Coral Homes SL, en la parcela 1 de la UA 10 "Hoya Machado IV", para el reajuste de alineaciones en una parcela de forma triangular que se localiza en la parte baja y al Norte de la Hoya Machado y posee una superficie de 1.230 m², estando delimitada al Norte por la C/ Teobaldo Power, C/ Los Maestros al Sur-Este y C/ El Durazno al Sur-Oeste.

El objeto es la ampliación en un metro del ancho de la Calle Teobaldo Power y Calle de Los Maestros por lo que al mantener la línea de retranqueo en ambas fachadas, el retranqueo de estas pasaría a tener cuatro metros en vez de cinco metros tal y como contempla el proyecto de urbanización así como el art. 35.a del PGO. Se mantiene sin embargo la alineación prevista por el PGO en la calle El Durazno, al Sur Oeste de la parcela, por lo que igualmente mantiene el retranqueo de cinco metros con respecto a esta vía. Las rasantes no se alteran.

Alineación a la calle Teobaldo Power:

Definida por una línea paralela a la fachada existente a una distancia de 4 metros de esta. La rasante de la vía es la existente.

Alineación a la calle Los Maestros:

Definida por una línea paralela a la fachada existente a una distancia de 4 metros de esta. La rasante de la vía es la existente.

Alineación a la calle El Durazno:

Definida por una línea paralela a la fachada existente a una distancia de 5 metros de esta. La rasante de la vía es la existente.

No se alteran los parámetros de ocupación y edificabilidad, manteniéndose la volumetría edificatoria.

SEGUNDO.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Boletín Oficial de Canarias. La entrada en vigor del Estudio de Detalle se producirá a los quince hábiles de esa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados y a la Consejería de Administraciones Públicas del Gobierno de Canarias.

CUARTO.- Dar traslado del Estudio de Detalle al Registro de Planeamiento de Canarias y al Consejo Cartográfico de Canarias.

QUINTO.- Publicar en la sede electrónica de esta Administración el presente Estudio de detalle.”

En la Ciudad de Tacoronte, a catorce de diciembre de dos mil veintidós.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO,
Tarsis Manuel Morales Martín, documento firmado electrónicamente.