

**EL ROSARIO****ANUNCIO**

597

40846

**Exp. n.º:** PLN/2025/1**D. CELSO LIMA ÁVILA, SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO (SANTA CRUZ DE TENERIFE)****CERTIFICA**

Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 6 de febrero de 2025, adoptó entre otros, el siguiente ACUERDO:

**“3. MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN LA C/ LA SARDINERA, LA ESPERANZA: RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN DEFINITIVA. (EXP. 4717/2022)”**

Se da cuenta del respectivo expediente, en relación con el asunto de referencia, constatando los siguientes

**ANTECEDENTES**

1º.- El Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria celebrada el 1 de diciembre de 2022 acordó la iniciación del procedimiento de modificación menor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en la C/La Sardinera, La Esperanza, en este término municipal.

2º.- En fecha 05 de junio de 2023, con registro de entrada núm. 5532, consta remitido Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con el Informe Ambiental Estratégico correspondiente a la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de El Rosario, concluyendo que la misma no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las medidas establecidas en el documento ambiental estratégico, las medidas adicionales señaladas en el apartado 5 del informe ambiental estratégico, y el programa de vigilancia ambiental.

3º.- Fruto de lo anterior, el documento para la aprobación inicial incorpora las medidas señaladas en el Informe Ambiental Estratégico.

4º.- Consta aprobación inicial del proyecto de modificación menor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en la C/La Sardinera, La Esperanza, en este término municipal, mediante acuerdo del Pleno adoptado en sesión ordinaria celebrada el 05 de octubre de 2023.

5º.- Consta publicación del anuncio de la aprobación inicial del proyecto de modificación menor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en la C/La Sardinera, La Esperanza, en este término municipal en el Boletín Oficial de Canarias n.º 206 de fecha 19 de octubre de 2023.

**6º.-** Constan presentadas alegaciones a la aprobación inicial, dentro del plazo concedido al efecto, esto es, el 05 de noviembre de 2023, con registro de entrada n.º 2023-E-RE-13581.

**7º.-** Consta informe del Área de Infraestructura Hidráulica del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, emitido el 11 de abril de 2024, concluyendo en sentido favorable a la modificación menor propuesta.

**8º.-** Consta informe de la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 30 de diciembre de 2024, concluyendo en sentido favorable respecto de la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario.

**9º.-** Con fecha 24 de enero de 2025, se aporta por el equipo redactor documento para la aprobación definitiva de la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario, de acuerdo con los criterios establecidos en los informes anteriormente referenciados, sin que estos supongan una modificación sustancial del documento aprobado inicialmente.

**10º.-** En fecha 24 de enero de 2025, se emite, por la Oficina Técnica municipal, informe técnico de carácter favorable.

**11º.-** Consta Informe-propuesta de la Técnico de Administración General, de fecha 27 de enero de 2025.

**12º.-** Consta nota de conformidad del Secretario General, de fecha 27 de enero de 2025.

**13º.-** Consta Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Territorio y Desarrollo Local, celebrada el 31 de enero de 2025.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**Primero.-** La Legislación aplicable viene determinada por:

- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- El Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).
- Los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).
- Los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

Asimismo, se debe tener en cuenta la legislación sectorial señalada en el Informe de Secretaría de fecha 25 de noviembre de 2022.

**Segundo.-** Los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en relación con su modificación, adaptación o suspensión.

En ningún caso la alteración de los instrumentos de ordenación podrá estar condicionada por las determinaciones establecidas en el instrumento que se pretende modificar o en otro de inferior jerarquía.

Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Respecto al procedimiento para la modificación menor debemos atender a lo dispuesto tanto en los artículos 164 y siguientes de la LSENPC como en los artículos 106 y siguientes del RPC.

Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes.

**Tercero.-** En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 del Reglamento de Planeamiento de Canarias para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

En el presente caso, la modificación menor propuesta no tiene efectos significativos en el medio ambiente, tal y como recoge el Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife en relación con el Informe Ambiental Estratégico, referenciado en el antecedente segundo del presente, publicado en el BOP n.º 70, viernes 9 de junio de 2023, así como en la sede electrónica del órgano ambiental.

**Cuarto.-** Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la normativa aplicable, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.

La modificación menor propuesta tiene por objeto, promover la modificación de la calificación urbanística de tres parcelas que en la actualidad tienen la clasificación de suelo urbano con usos privados (residencial libre) proponiéndose que sean destinadas dos de ellas a espacios dotacionales públicos y la tercera a uso (privativo) de interés social (vinculación a la vivienda protegida de promoción pública). Para ello se modifica la calificación del suelo de forma que a las parcelas mencionadas se les asigne otro uso, esto es, vivienda de protección oficial, plaza con aparcamiento subterráneo y dotación sanitaria, estableciendo una ordenación precisa a la parcela residencial, con objeto de facilitar la ejecución de vivienda protegida.

Todo ello en aras de facilitar la construcción de vivienda protegida de promoción pública, la generación de una plaza abierta al uso público con un aparcamiento subterráneo y la habilitación de una parcela suficiente para una dotación sanitaria.

Además, tal y como recoge el informe técnico, aunque la modificación no incrementa el volumen edificable, mas allá de la ponderación equivalente a los 580 m<sup>2</sup>, ni afecta a zonas verde o espacios libres que estén calificados por las NNSS como tal, se produce un incremento importante de la superficie destinada a espacios libres y equipamientos, resultando un incremento de 1.533 m<sup>2</sup> en espacios libres y 1.025 m<sup>2</sup> destinado a dotación pública sanitaria. Cumpliendo, sobradamente, con lo dispuesto en art. 166 de la LSENPC.

**Quinta.-** Dentro del plazo concedido al efecto, en cumplimiento de lo exigido en el procedimiento, se presentan alegaciones a la aprobación inicial referenciadas en el antecedente sexto del presente. Por tanto, constando estas en el expediente y habiéndose presentado en tiempo y forma, se procede a dar respuesta a las mismas.

El escrito de alegaciones presentado se basa en los siguientes argumentos:

1. *“Que borrador de la modificación menor el ISA no se sometió a información pública desde la administración pública.”*

A tenor de lo dispuesto en el artículo 106.2 del RPC *“en el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.”*

Teniendo en cuenta el procedimiento a seguir entendemos que el interesado en su argumentación hace referencia a la publicación del informe ambiental estratégico. Ante esto cabe señalar que dicho informe fue publicado en el BOP n.º 70, viernes 9 de junio de 2023, así como en la sede electrónica del órgano ambiental, dando con ello cumplimiento a lo regulado en el artículo 116.3 del RPC.

Por lo tanto, procede desestimar la alegación planteada, ya que el documento ha sido correctamente tramitado, procediéndose a las publicaciones que la normativa determina.

2. *“El documento de aprobación inicial sometido a información pública el ayuntamiento lo trata como un documento aprobado definitivamente.”*

El documento sobre el que se alega es un documento aprobado de forma inicial, ninguna documentación o parte de la misma induce a pensar otra cosa, ya que la sede electrónica de esta Administración señala con claridad la fase inicial del procedimiento. Tal es así, que el título de los documentos hacen referencia a la fase de aprobación inicial en la que se encuentran y es el propio alegante el que señala en su escrito que las alegaciones presentadas versan sobre la aprobación inicial de la modificación menor.

El hecho de que en la sede municipal no se diferencie un apartado específico para documentos en tramitación no indica que esté vigente.

Por todo lo expuesto, procede desestimar la presente alegación.

3. *“Se desconoce cómo se contrató la Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en la C/La Sardinera, La Esperanza.”*

El trámite de información pública del instrumento de planeamiento tiene por naturaleza conocer el mismo y, en su caso, presentar las alegaciones sobre cuestiones urbanísticas que se estimen pertinentes, no se extiende al análisis del procedimiento de contratación de la asistencia técnica del instrumento.

Por lo tanto, dada la naturaleza de la alegación, no procede su estimación.

4. *“Que se incluye en la modificación una edificación como dotacional pública ejecutada por el ayuntamiento afectándola y dejándola fuera de ordenación y no tratar la medianera ya ejecutada.”*

Atendiendo a lo dispuesto en el informe técnico municipal cabe determinar que la edificación denominada casa de la cultura, colinda con la parcela objeto de la recalificación como espacio libre público, por parte de esta modificación menor. Al tratarse de una dotación/equipamiento que se realizó conforme a la ordenación vigente en el momento de su ejecución (Plan General de Ordenación de El Rosario del año 2010, posteriormente anulado) y, por tanto, resultando disconforme pero no incompatible con la nueva ordenación sobrevenida, esto es, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Rosario, la situación jurídica en la que se encuentra dicha edificación es en situación legal de consolidación, en aplicación del artículo 159.1.a de la LSENPC.

En cuanto a la medianera, este hecho se analizará y se estudiará el menor impacto en el momento de tramitar el proyecto de ejecución del espacio libre recogido en la modificación menor.

Por lo expuesto, y en base a lo dispuesto en el informe técnico municipal, se toma en consideración la alegación propuesta, pero se no se estima su incorporación en la redacción del documento.

5. *“Que la dotación propuesta sea acorde al proyecto de ejecución.”*

En el escrito se alega que la edificación que será destinada a Centro de Salud, actualmente en ejecución, no se ajusta a la delimitación de suelo urbano afectando el suelo rústico de asentamiento rural debido a que, según entiende el alegante, el desmante ejecutado es hasta el final de la parcela y, por lo tanto, que la edificación se va a ejecutar sobre todo el suelo desmontado. Ante esto, atendiendo a lo dispuesto en el informe técnico municipal de fecha 24 de enero de 2025, cabe aclarar que la edificación se localiza íntegramente en el suelo urbano, quedando la parte localizada en asentamiento rural como jardín de la nueva edificación, tal y como se puede apreciar en la siguiente ortofoto:

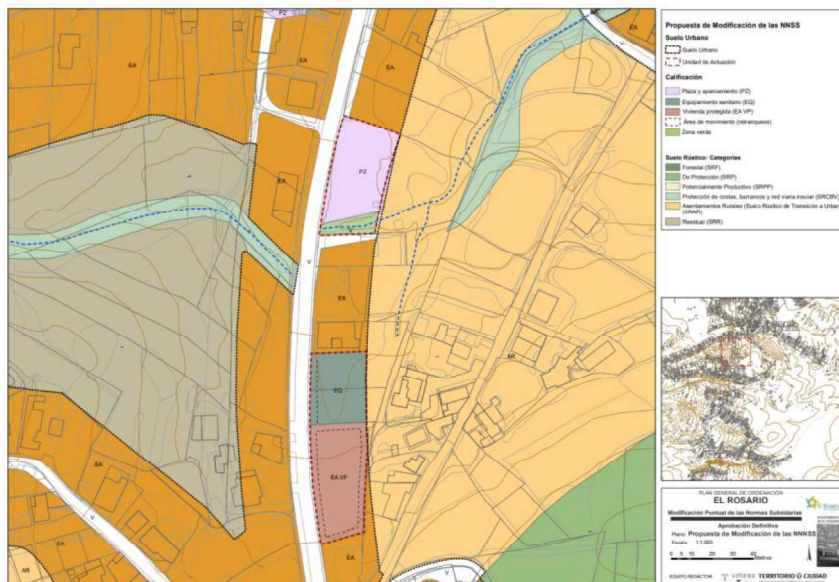


En cuanto a los retranqueos que aparecen en los planos de ordenación de la modificación menor, se ha advertido que la edificación, actualmente en ejecución, invade los retranqueos establecidos en los planos de ordenación de la aprobación inicial, es por lo que, en la parcela destinada a dotacional se mantiene el retranqueo hacia la vía pública, eliminando los retranqueos hacia los linderos.

Por lo tanto, se admite parcialmente este punto de las alegaciones, respecto a la invasión de los retranqueos por parte de la edificación en construcción. Desestimándose en cuanto a que esta edificación invada el suelo rústico de asentamiento rural.



Por lo tanto, en el documento suscrito para la aprobación definitiva de la modificación menor, se ha corregido el plano de ordenación reflejando en la parcela dotacional únicamente el retranqueo al viario público. Por lo que, según recoge el informe técnico, el proyecto que se está ejecutando en la actualidad es conforme a la ordenación aprobada.



6. *“Que la discordancia en cuanto a la tipología se estudie y se adecue a las edificaciones existentes en el entorno.”*

De conformidad con lo dispuesto en el informe técnico municipal referenciado en los antecedentes, procede argumentar ante la alegación propuesta que la modificación menor tiene por objeto concentrar la edificabilidad en una menor ocupación, creando espacios libres y dotaciones y, con ello, generar una edificación con un mayor aprovechamiento residencial, dando como resultado un mayor número de viviendas. Todo ello, teniendo en cuenta que el destino final de la parcela es la construcción de viviendas protegidas de promoción pública.

Para el estudio del número de plantas se tuvo en cuenta tanto las cotas de las parcelas como el entorno, que teniendo dos plantas, algunas alcanzan la altura total o cota máxima que tiene la ordenación de la parcela propuesta en la modificación menor.

La edificación de hasta en tres alturas, es una volumetría máxima para la ejecución de las viviendas protegidas, teniendo en cuenta que la compleja rasante del ámbito puede llevar a soluciones que, incluso con tres alturas, no sobrepasen de forma sensible una altura disruptiva sobre la rasante de la calle, incluso en pendiente.

Por lo expuesto, y en base a lo dispuesto en el informe técnico municipal, procede desestimar la presente alegación.

**Sexta.-** Durante todo el proceso del expediente de modificación menor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la

**Séptima.-** Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación definitiva por el Pleno, en virtud de la competencia otorgada en el artículo 86.2.h) del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

Por lo expuesto, sometido el asunto a **VOTACIÓN**, resulta:

**- Votos a favor: 16**

Por todo ello, el Pleno,

### **ACUERDA**

**PRIMERO.-** Estimar parcialmente la alegación presentada mediante registro de entrada n.º 2023-E-RE-13581, en base a lo dispuesto en el informe técnico municipal referenciado en el antecedente décimo y en la consideración jurídica quinta.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Menor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en la C/La Sardinera, La Esperanza, T.M El Rosario.

**TERCERO.-** Publicar el texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, asimismo publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, todo ello en cumplimiento del artículo 103.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Además, el documento técnico de la modificación definitivamente aprobada estará disponible en la sede electrónica de este Ayuntamiento ([www.ayuntamientoelrosario.org/index.php/planeamiento/](http://www.ayuntamientoelrosario.org/index.php/planeamiento/))

**CUARTO.-** Remitir el acuerdo de aprobación definitiva a la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas del Gobierno de Canarias, acompañado de copia del documento técnico de la modificación aprobada, para su inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias.

Asimismo, remitir la documentación íntegra al Consejo Cartográfico de Canarias, según lo previsto en el artículo 157.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

**QUINTO.-** Se hace constar que el Informe Ambiental Estratégico de la presente modificación, formulado por Acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de Tenerife, en sesión celebrada el día 1 de junio de 2023, resultó publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife n.º 70, viernes 9 de junio de 2023 y se encuentra disponible en la sede electrónica de la citada Comisión.



**SEXTO.-** La modificación aprobada entrará en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de Provincia de Santa Cruz de Tenerife, de conformidad con lo establecido en el artículo 103.2 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento de Canarias.

**SÉPTIMO.-** Contra el presente acto que es definitivo en vía administrativa dado que aprueba una disposición de carácter general y en aplicación de los artículos 112.3 y 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se podrá interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación o recepción de su notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10.1.b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que se estime oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.”

Esta certificación se expide para unir al expediente, con el visto bueno del Sr. Alcalde, D. Escolástico Gil Hernández, antes de ser aprobada el acta que contiene el acuerdo certificado y a reserva de los términos que resulte de la aprobación de la misma, todo esto en aplicación de lo dispuesto en el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

El Rosario, a siete de febrero de dos mil veinticinco.

EL SECRETARIO GENERAL, Celso Lima Ávila.- V.º B.º: EL ALCALDE, Escolástico Gil Hernández, documento firmado electrónicamente.



## MODIFICACIÓN MENOR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO

## APROBACIÓN DEFINITIVA

**Artículo 161. Núcleo Urbano de La Esperanza - Las Rosas**

| Tipo de Ordenación       | Edificación Abierta       |                    | Edificación Cerrada   |           |           | Edificación Cerrada VP (Vivienda Protegida)                                   |  |          |         |            |
|--------------------------|---------------------------|--------------------|---|-----------|-----------|---|--|----------|---------|------------|
| Parcela Mínima           | 200 m2                    |                    | 60 m2   |           |           | 60 m2   |  |          |         |            |
| Frente Mínimo            | 10 m                      |                    | 4,5 m   |           |           | 4,5 m   |  |          |         |            |
| Fondo Edificable         | Según plano de Ordenación |                    | Según plano de Ordenación   |           |           | Según plano de Ordenación   |  |          |         |            |
| Ocupación de Parcela     | 50%                       |                    | Cerrada 3 Plantas: 100%   |           |           | Cerrada 3 Plantas: Máximo compatible con ordenanza de retranqueo 3m a vía     |  |          |         |            |
| Edificabilidad           | 0,6 m2/m2                 |                    | -   |           |           | -   |  |          |         |            |
| Retranqueo a vía         | 3m                        |                    | Cerrada 3 Plantas: No precisa retranqueo                                      |           |           | Cerrada 3 Plantas: 3 m a vía  |  |          |         |            |
| Retranqueo a lindero     | 3 m                       |                    | Cerrada 2 Plantas: 3 m (jardín delantero)                                     |           |           | (3m Retranqueo a ordenanza de Equipamiento)                                   |  |          |         |            |
| Chaflán                  | 5 m                       |                    | 5 m Obligatorio en todos los cruces que formen ángulo inferior o igual a 120º |           |           | 5 m Obligatorio en todos los cruces que formen ángulo inferior o igual a 120º |  |          |         |            |
| Número de plantas        | 2 Plantas                 |                    | 3 Plantas      2 Plantas  |           |           | 3 Plantas   |  |          |         |            |
| Altura reguladora        | 7,1 m                     |                    |   |           |           |   |  |          |         |            |
| Alturas libres           |                           |                    |   |           |           |   |  |          |         |            |
| Planta sótano/semisótano | Máx 2,5 m                 | Mín 2,2 m          | Máx 2,5 m   | Mín 2,2 m | Máx 2,5 m |   |  |          |         |            |
| Planta primera/baja      | 3,3 m                     | 2,5 m              | 3,3 m   | 2,5 m     | 3,3 m     |   |  |          |         |            |
| Planta tipo              | 3 m                       | 2,5 m              | 3 m   | 2,5 m     | 3 m       |   |  |          |         |            |
| Vuelos                   | Longitud                  | Anchura Retranqueo |   | Longitud  | Anchura   | Retranqueo  |  | Longitud | Anchura | Retranqueo |
| Balcones                 | *                         | 1,2 m              | 1,2 m   | *         | 1 m       | 1 m   |  | *        | 1 m     | 1 m        |
| Cuerpos volados          | *                         | 1,2 m              | 1,2 m   | *         | 1 m       | 1 m   |  | *        | 1 m     | 1 m        |
| Usos permitidos          | Residencial y compatible  |                    | Residencial y compatible  |           |           | Residencial y compatible  |  |          |         |            |

\* La longitud de desarrollo máximo de los balcones o cuerpos volados juntos o indistintamente no podrá superar la longitud del 80% de la longitud de la fachada correspondiente.