

Expte. 247/2021

## ORDENANZA PROVISIONAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DE AUTOCARAVANAS EN TRANSITO (MONTAÑA ALTA) Y REORDENACIÓN DEL USO DE ESTACIONAMIENTO EN LAS HUERTAS

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Revisión del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 8 de mayo de 2017 (BOC núm. 94, de 17 de mayo de 2017; BOP 30 junio 2017). Previamente, por acuerdo de la COTMAC de 1 junio 2016, se aprobó definitivamente la Memoria Ambiental corregida (BOC núm. 116, de 17 junio 2016).

Es a través del planeamiento general cómo se configura y concreta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio del municipio de Santa María de Guía, contribuyendo a la construcción de la ciudad al ofrecer soluciones racionalizadas a los diferentes usos y problemas que van surgiendo por el crecimiento de la población, y que en numerosas ocasiones demandan una pronta solución.

El PGO de Santa María de Guía establece entre los objetivos y criterios específicos del modelo territorial diseñado, potenciar el turismo creando servicios ligados a la restauración, a la denominación de origen del queso de Guía y al aprovechamiento del patrimonio cultural, etnográfico y paisajístico del municipio, potenciar la mejora de la red de comunicaciones, apuntando soluciones a los problemas de accesibilidad viaria y de conexión territorial de los núcleos de interior, proponer la introducción de rutas de interés paisajístico o panorámico y el trazado de los elementos estructurales de los nuevos asentamientos de población; o proponer espacios e infraestructuras que permitan fijar puntos de desarrollo económico acordes con las características del municipio y su localización y con las posibilidades de repercusión en ámbitos más amplios.

Por su parte, entre los objetivos ambientales y criterios, y en lo referente al paisaje, el Informe de sostenibilidad ambiental que sirvió de base a la Memoria incorpora, entre otros, la armonización del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural.

No cabe duda que estos objetivos se hacen más patentes y necesarios que nunca en el contexto de crisis socio-económica derivada de la pandemia originada por la covid-19, ante la necesidad de incentivar y respaldar la actividad económica del Municipio, por un lado, implementando medidas que atiendan la demanda de los distintos colectivos, con la mejora del acceso y la movilidad a las zonas de interés turístico del municipio y, por otro, facilitando la salida a los productos y servicios ligados a la restauración y la ganadería, de reconocido interés turístico.

- I -

Dentro del Sistema de infraestructuras y servicios del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía se integra el Sistema General SG-DP 4, ya ejecutado y de titularidad municipal, destinado a usos comunitarios "*deportivo en Montaña Alta*" con una superficie de 8.657,50 m<sup>2</sup>, clasificada como suelo rústico, categorías SRPP4 (protección paisajística 4, según indica la Memoria de Ordenación estructural, para la conservación de parcelas agrícolas en cultivo o abandono reciente, emplazadas entre pastizales en producción ) y SRPIE2 (protección de infraestructuras). En la práctica se trata de una instalación deportiva destinada a campo de fútbol, en desuso, con superficie de tierra, aseos y vestuarios, ubicada a la salida del núcleo diseminado de Montaña Alta, en las inmediaciones de la carretera GC -70.

El Plan Insular de Ordenación (PIO) de Gran Canaria zonifica este ámbito como zona Bb, de alto valor paisajístico, señalando en lo referente a usos globales como principales los primarios y



ambientales y, como compatibles, entre otros, el dotacional que integra las actividades docentes, divulgativas, científicas y culturales relacionadas preferentemente con el uso y la actividad agropecuaria, sin que se admitan actividades de transformación que supongan impactos visuales significativos o que alteren el paisaje.

El contacto con el medio ambiente y la naturaleza para el desarrollo de actividades docentes, divulgativas, científicas, culturales o simplemente recreativas, la independencia y autonomía de movimientos, y últimamente en el contexto de crisis sanitaria, la seguridad que proporciona esta forma viajar y hacer turismo, ha hecho despegar de una forma exponencial el uso de las autocaravanas.

El fenómeno del autocaravanismo aparece en Europa a finales de los años sesenta del siglo pasado en países pioneros como el Reino Unido, Alemania, Francia e Italia. Desde entonces el número de vehículos ha ido en constante aumento hasta superar el millón de unidades. España se suma a estos países a comienzos de los años noventa.

En el año 2006, y a raíz de una Moción presentada en el Senado y aprobada por unanimidad, se constituyó un grupo de trabajo, el GT 53, que tenía como misión acabar con el vacío normativo, mejorar la seguridad vial e implementar las infraestructuras necesarias. Precisamente, fruto de ello, se aprobó por la Dirección General de Tráfico del Ministerio del Interior la Instrucción de 28 de enero de 2008, 08/V-74, única norma de carácter nacional que, complementando el reglamento de vehículos a motor, regula todo lo relativo a las autocaravanas, como vehículos que son, así como su régimen de parada y estacionamiento.

La actividad de autocaravanismo ha ido desvinculándose progresivamente en toda Europa de la relacionada con el camping, el campismo, el caravaning y la acampada, ya que la autonomía del vehículo genera una demanda de movilidad diferente a la del resto. En este sentido, es necesario que desde los distintos niveles de la Administración, y desde luego desde el ámbito local por sus competencias propias en materia urbanística, infraestructuras viarias, tráfico y estacionamiento de vehículos conforme al art.25 de la Ley 7/1985, de 2 abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se adopte un papel activo en la ordenación y regulación de este nuevo uso, con el fin de corregir las disfunciones que existen actualmente y, al mismo tiempo, satisfacer las necesidades de un sector socio-económico en expansión, máxime como ya se indicó en el contexto de crisis socio-económica derivado de la covid-19.

Y es que, no son lo mismo el estacionamiento que la acampada: se trata de conceptos distintos. Al margen de las normas que puedan ordenar el uso de acampada, ya sea como actividad recreativa o incluso turística, lo que se pretende mediante la presente ordenanza, es habilitar un espacio específico destinado al estacionamiento y servicios auxiliares de las autocaravanas, como vehículos que son, que complementen las infraestructuras viarias del municipio, ofreciendo así una solución a la falta de plazas de estacionamiento adaptadas a sus características. Se evitan con ello fricciones con otros usuarios de la vía y a la vez se facilita el acceso de los autocaravanistas a los lugares del interés del municipio, con la consiguiente reactivación económica. Se enmarca esta medida en el objetivo marcado por la línea de actuación número 1 de *“Habilitar espacios específicos para las autocaravanas (estacionamiento y puntos de evacuación) en las principales infraestructuras viarias, así como en los municipios y los espacios naturales no restringidos”*, contemplada en el documento de trabajo del GT-53 *“La movilidad en autocaravana. Contexto actual y propuestas de actuación”*.

- II -

El Título XII de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO de Santa María de Guía define los parámetros edificatorios de las parcelas calificadas como dotación (DT) o equipamiento (EQ) en suelo urbano y urbanizable ordenado. En concreto, el art.257 NOP regula las determinaciones de la parcela DT-DO Colegio Público Santa María de Guía, integrando como uso predominante el docente, en la zona a), así como un edificio de aparcamientos, en la zona b) de la parcela; por otra parte, el art. 260 regula la parcela DT-DP. Anexa al colegio público Santa María de Guía, cuyo uso predominante es el deportivo en instalaciones abiertas.



La especial topografía y morfología de la zona b) de la parcela DT-DO prevista en el art. 257 NOP destinada a edificio de aparcamientos, de reducida dimensión, forma alargada y triangular y acusado desnivel, hacen prácticamente inviable su ejecución, impidiéndose con ello aumentar las plazas de aparcamiento en la zona comercial abierta de Las Huertas, una de las de mayor afluencia de público del casco. Sin embargo, colindante con la misma, y dentro de la zona a) de la DT-DO se localiza una cancha deportiva descubierta integrada en el Centro de Educación especial de titularidad de la Consejería, cuya recalificación como zona b) aparcamiento y posterior cesión de uso y agrupación a la parcela municipal contigua permitiría alcanzar una superficie de 1.165 m2 en planta para uso aparcamiento, suficientes para acometer la iniciativa descrita. Para compensar el uso deportivo del Centro educativo, el Ayuntamiento cedería a la Consejería de Educación el uso de la instalación deportiva municipal de Las Huertas, colindante con aquél. La actuación propuesta facilitaría el acceso de la población a esta zona comercial, mejorando con ello la dinamización económica del municipio.

Si bien las propias NOP en su art. 144 permiten disponer de las distintas categorías en que se divide el uso pormenorizado de la parcela dotacional, la plasmación de los cambios necesarios en el texto y la planimetría contribuyen a la seguridad jurídica.

- III -

El Pacto para la reactivación social y económica de Canarias, motivado por la Covid-19, suscrito el pasado 29 de mayo de 2020, incorpora entre sus líneas estratégicas, el impulso de la actividad económica, para devolver cuanto antes Canarias a la dinámica de prosperidad compartida a la que aspiramos, con especial énfasis en el sector turístico, puesto que de él depende la mayor parte de nuestro tejido económico y empresarial y la agilización, simplificación, cooperación y coordinación administrativa, porque en circunstancias tan excepcionales, ahora más que nunca, necesitamos una administración pública eficiente y moderna, incluyéndose las medidas planteadas dentro de estas líneas estratégicas.

El art. 154 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias prevé que en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de éstas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con el único límite de la reclasificación de suelo y con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, con el plazo máximo de dos años, reemplacen.

Las problemáticas que pretenden solventarse, implementando o mejorando dotaciones para estacionamientos específicos, reúnen los requisitos establecidos por el citado precepto legal para acudir al instrumento de la Ordenanza provisional municipal: La seguridad vial, implementando las infraestructuras viarias, unido a la posibilidad de fijar puntos de desarrollo económico acorde al municipio y su localización, mediante la habilitación de espacios específicos de estacionamiento bien para las autocaravanas por sus peculiares características, bien para los vehículos comunes en las zonas comerciales abiertas que mejoren su dinamización, constituyen de por sí objetivos de notorio y claro interés público y social tal y como queda recogido en la Memoria estructural del PGO.

Se trata además de necesidades sobrevenidas. Si bien desde 2006, la Moción aprobada por el Senado instaba la creación de estos espacios en el caso de las autocaravanas, ha sido en éste último año cuando el incremento experimentado en el número de autocaravanas en tránsito en todas las islas ha puesto de relieve esta necesidad dotacional, cuya localización en un espacio en desuso no altera ni perjudica al sistema de infraestructuras y servicios que ofrece el Plan General, manteniendo por el contrario el papel estructurante que viene a desempeñar en el municipio por su proyección significativa en las dinámicas territoriales y locales, y sí por el contrario lo diversifica e implementa. Lo mismo puede decirse de la zona de aparcamiento prevista en Las Huertas, perfectamente coherente con las medidas de potenciación del Plan Director de Zonas Comerciales



Abiertas de Gran Canaria que incluye la zona de Las Huertas como subcentro complementario que gravita en torno a los dos principales núcleos de Guía y La Atalaya y su dinamización como parte de la estrategia de desarrollo socioeconómico de Canarias con carácter general pero también en especial en el marco del Pacto para la reactivación por el covid-19.

En coherencia con todo lo anterior, la ordenanza provisional contempla un nuevo uso comunitario, vinculado a las infraestructuras viarias y a las dotaciones de ocio y por tanto propio de la categoría de SRPIE-2, compatible con la categoría de suelo rústico de protección paisajística (SRPP 4) en tanto se preservan los valores paisajísticos a la vez que se garantiza la funcionalidad de aquel; y por otra, la ampliación del uso aparcamiento de una parcela dotacional urbana en Las Huertas.

Estas dos demandas de uso comunitario requieren de una mínima pero imprescindible modificación de las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente a las que no es posible responder en plazo con el procedimiento ordinario, agilizándose mediante esta vía excepcional que evita el actual vacío normativo, sin perjuicio de iniciar simultáneamente la tramitación ordinaria. No se reclasifica suelo, que mantiene su condición de Suelo rústico en la doble categoría de protección paisajística (SRPP4) y protección de infraestructuras (SRPIE2) en el primer caso, y urbano en el segundo, ni tampoco su condición de sistema general o dotación; ni tan siquiera el uso global comunitario o incluso manteniendo los previstos en el caso de la parcela DT, limitándose a establecer los ajustes mínimos para legitimar los usos específico previstos, 6sin que se condicione el modelo a establecer por el futuro planeamiento.

La ordenación planteada mediante la presente Ordenanza provisional sigue, no obstante, sin alterarlos, las pautas y criterios de ordenación establecidos en el Planeamiento en vigor, clase y calificación dotacional del suelo, limitándose a cambios puntuales de uso, que se integra perfectamente en la alternativa 3 por la que optó el Plan General, por lo que la no se producen nuevos impactos o consecuencias ambientales que incidan sobre el territorio. Es más, las actividades que directa o indirectamente puedan derivarse de los usos planteados no suponen alternación morfológica alguna del lugar, utilizando en el caso de la zona de la zona de Montaña Alta, los servicios e instalaciones existentes de alumbrado, abastecimiento de agua o saneamiento, sin que el posible impacto derivado de la rodadura de los vehículos sea mayor que el que pudiese generar la movilidad de una instalación deportiva. De ahí que conforme al Informe de sostenibilidad ambiental aquellos sistemas generales localizados en suelo rústico que no supusieran nuevas instalaciones o edificaciones o ampliación de las existentes, sino su consolidación se consideró que su potencial impacto en el entorno es nulo.

## ARTICULADO

### Artículo 1.- Objeto.

1.- Constituye el objeto de esta Ordenanza regular las condiciones urbanísticas del SGDP 4 Deportivo en Montaña Alta, reemplazando transitoriamente la regulación contenida en las páginas 30 y 31 del Anexo I de la Normativa de Ordenación Estructural “ Determinaciones de los ámbitos de ordenación directa o remitida para la ejecución material u ordenación de los Sistemas Generales y Equipamientos estructurantes en suelo rústico, urbano y urbanizable”, relativas al citado SGDP que pasa a denominarse SGD 1-SISTEMA GENERAL DOTACIONAL 1 ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DE AUTOCARAVANAS EN TRANSITO (MONTAÑA ALTA).

2.- Constituye igualmente objeto de la Ordenanza regular las condiciones urbanísticas de la parcela DT-DO Colegio Público Santa María de Guía, reemplazando transitoriamente la regulación contenida en el art. 257 incluido en el Título XII de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO de Santa María de Guía que define los parámetros edificatorios de las parcelas calificadas como dotación (DT) o equipamiento (EQ) en suelo urbano y urbanizable ordenado.

### Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza resulta de aplicación a los ámbitos territoriales afectados por el citado Sistema General y parcela dotacional en el marco de la aplicación del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía.





### **Artículo 3.- Vigencia.**

Las determinaciones de esta Ordenanza tendrán vigencia hasta que se produzca la modificación del Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, en el plazo legal y reglamentariamente establecido.

### **Artículo 4.- Determinaciones urbanísticas del SISTEMA GENERAL DOTACIONAL 1 ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DE AUTOCARAVANAS EN TRANSITO (MONTAÑA ALTA).**

**Clasificación de suelo:** Rústico

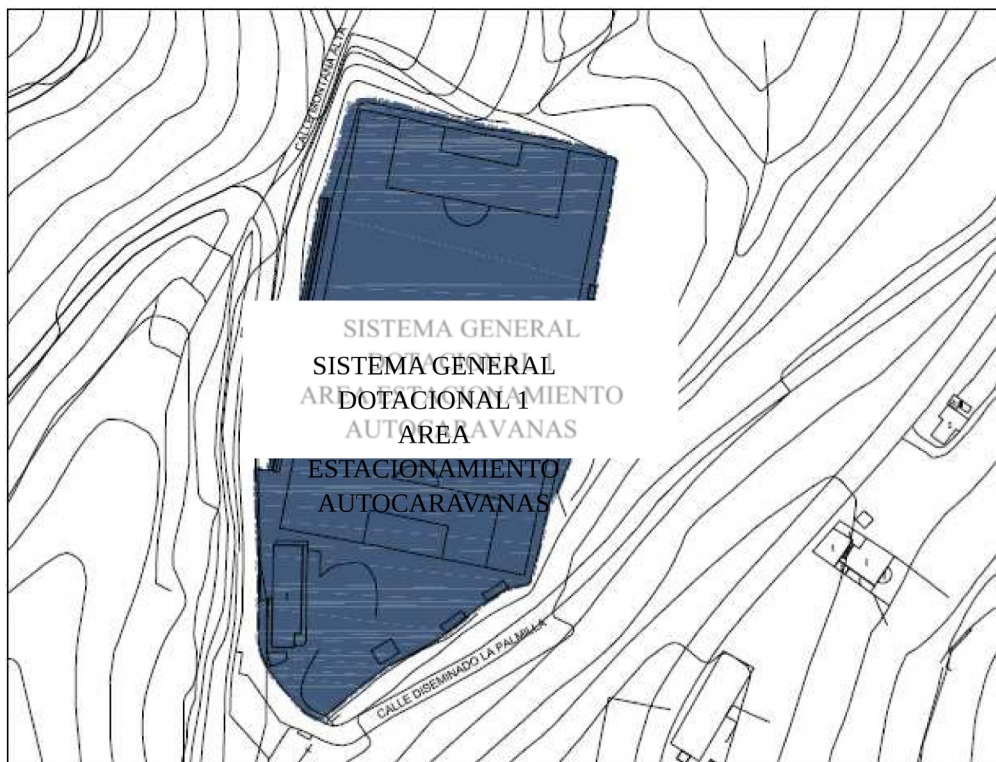
**Categoría:** Protección Paisajística 4 y de Equipamientos 2

#### **Ámbito de planeamiento:**

**Estado actual:** ejecutado, sin perjuicio de su acondicionamiento acorde al nuevo uso.

**Superficie:** 8.657,50

**Uso:** dotacional



#### **Determinaciones para el desarrollo o ejecución del sistema:**

**Titularidad del suelo:** pública, de titularidad municipal.

**Usos permitidos:** infraestructura de aparcamiento público abierto e infraestructuras anexas.

**Usos complementarios:** servicios comunitarios y terciario de pequeña dimensión.

**Edificabilidad:** 0,04 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

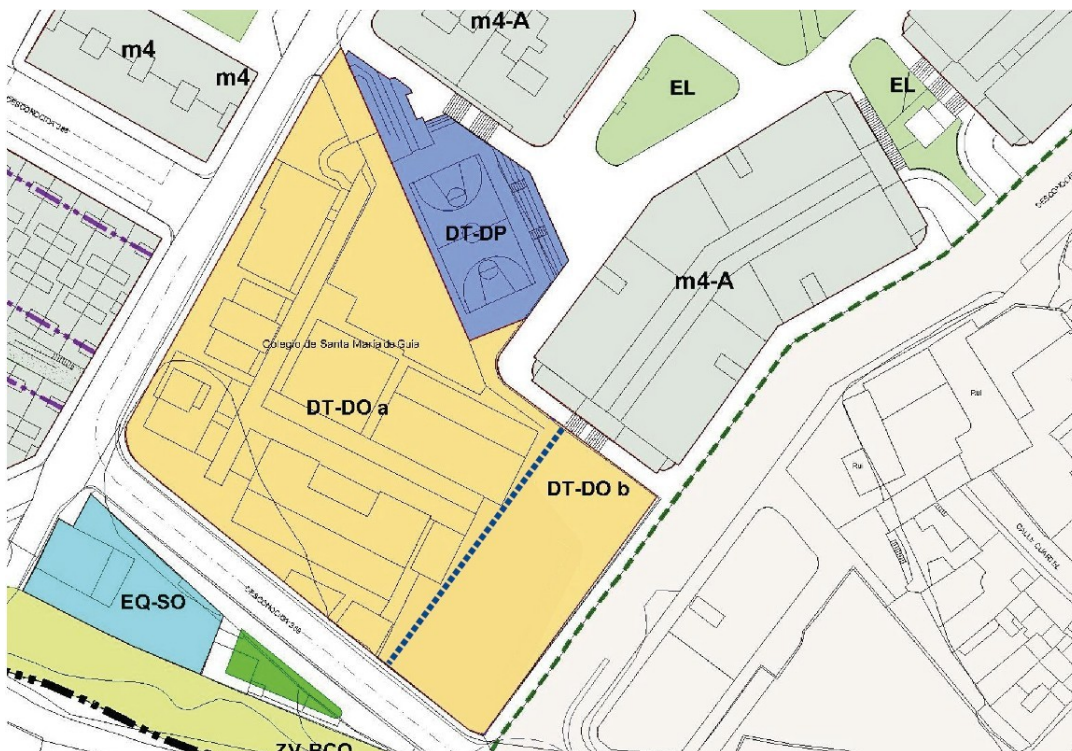
**Altura máxima:** 1 planta, 5 metros.

**Determinaciones de carácter ambiental:** Las edificaciones e instalaciones necesarias se emplazarán en las zonas de menos incidencia visual y sobre el medio natural.

### **Artículo 5.- Determinaciones urbanísticas DE LA PARCELA DOTACIONAL DT-DO COLEGIO PÚBLICO DE SANTA MARÍA DE GUÍA.**



**Uso predominante:** uso docente en la parcela DT-DO a y uso de edificio de aparcamiento en la parcela DT-DO b



**Usos complementarios:** vivienda del conserje y plazas de aparcamientos según establecen en las Normas Básicas e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes en esta materia.

**Usos alternativos:** Otros usos comunitarios y de servicios urbanos

**Usos prohibidos:** los restantes

**Ocupación:** La ocupación máxima de la parcela DT-DO a será del 60% y en la DT-DO b será el resultado de aplicar los retranqueos.

#### **Altura de la edificación:**

□ bajo rasantes no se limita

– Sobre rasantes: plaza pública que no podrá superar 1,40 metros sobre el punto máximo considerado para el cálculo de la rasante, salvo casetón de accesos al edificio de aparcamiento que no tendrá limitación alguna.

– Altura en metros (distancia vertical) no se establece.

**Retranqueos:** 1,00 metro respecto a los linderos frontales de la parcela DT-DO a y en la parcela DT-DO b la edificación se situará sobre la alineación oficial, no debiendo retranquearse. No obstante, las edificaciones escolares respecto del edificio de nueva ejecución que vaya a implantarse en la parcela DT-DO b deberán estar separados como mínimo una distancia de 3 metros, salvo la rampa de acceso al edificio de aparcamiento que se situará sobre la alineación oficial, no debiendo retranquearse.

#### **Edificabilidad:**

– Bajo rasante: no se limita

– Sobre rasante: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la parcela DT-DO a y en la parcela DT-DO b la edificabilidad será el resultado de aplicar la altura y los retranqueos.



La eficacia de estas determinaciones urbanísticas queda condicionada a la obtención por parte del Ayuntamiento de Santa María de Guía de la segregación de una superficie de 710 m2 de la parcela del Centro de Educación Especial “Marente” por parte de la Consejería de Educación del Gobierno de Canarias, según identificación contenida en el plano contenido en este artículo, previa desafectación de su uso educativo y declaración de alienabilidad, y posterior reversión a favor del Ayuntamiento.

**Disposición Transitoria.-** Esta Ordenanza será de aplicación a los procedimientos que se encuentren en trámite al tiempo de su entrada en vigor.

**Disposición Derogatoria.-** Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango regulen la materia propia de esta Ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

**Disposición Final.-** La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de dicha Ley.

En Santa María de Guía de Gran Canaria, a fecha de la firma digital.

**EL ALCALDE-PRESIDENTE**  
Pedro Manuel Rodríguez Pérez

