



Consejo Consultivo de Canarias

## D I C T A M E N 6 6 / 1 9 9 3

La Laguna, a 1 de diciembre de 1993.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno en relación con la *Modificación del Plan Especial San Eugenio, Municipio de Adeje (EXP. 68/1993 OU)\**.

## F U N D A M E N T O S

### I

El presente Dictamen se emite, a petición del Excmo. Sr. Presidente del Gobierno, en virtud del art. 11.1 de la Ley del Consejo Consultivo de Canarias, en el curso del procedimiento de modificación del Plan Especial de San Eugenio, del Municipio de Adeje; Dictamen preceptivo según resulta del art. 10.6 de la Ley del Consejo Consultivo, en relación con el art. 129 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (en adelante, TRLRSOU), conforme al cual es precisa la opinión favorable de este Consejo para que pueda prosperar la modificación del planeamiento en la forma en que se ha proyectado.

### II

La modificación que se dictamina afecta a la estructura parcelaria y a la disposición de espacios de uso y dominio público destinados al viario rodado y peatonal, así como a la de zonas verdes determinada por el vigente Plan Especial de San Eugenio, por lo que se ha de proceder a la modificación de éste, sin que se pueda acudir a los instrumentos urbanísticos contemplados en los arts. 85.1 y 91 TRLRSOU. De ahí que se haya de seguir para la modificación de dicho Plan el mismo procedimiento que para su aprobación (art. 128.1 y 116 TRLRSOU); con las

---

\* **PONENTE:** Sr. Fernández del Torco Alonso.

especialidades procedimentales que impone el art. 129 TRLRSOU, puesto que se afecta a la ordenación de zonas verdes.

La iniciación del presente procedimiento de modificación del Plan Especial de San Eugenio se debe a la iniciativa particular y en su tramitación se han observado los trámites legales:

A la solicitud de modificación por iniciativa particular se le subsanó, a requerimiento de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de los defectos de documentación, que presentaba y que suponían una infracción de lo dispuesto en los arts. 105 y 84.4 TRLRSOU y en el art. 77 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprobó el Reglamento de Planeamiento (RP).

La aprobación inicial y provisional se realizó por el Pleno del Ayuntamiento, tal como exigen el art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) en relación con el art. 72.2 de la Ley Territorial 14/1990, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas Canarias (LRJAPC) y los arts. 126, 127 y 130 RP. Dichos acuerdos de aprobación se adoptaron por mayoría absoluta -arts. 47.3); LRBRL; 131.3 LRJAPC-; entre uno y otro medió período de información pública -arts. 128.1 y 116 TRLRSOU y 128 RP- sin que se realizaran alegaciones; y fueron precedidos del dictamen de la Comisión Municipal informativa de Urbanismo - art. 85 LRJAPC en relación con el art. 123.1 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprobó el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales-.

El acuerdo de aprobación provisional fue informado favorablemente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias -arts. 116.a) y 129 TRLRSOU, en relación con el art. 16.1 y 3 del Decreto territorial 306/1991, de 29 de noviembre.

Por último, como se trata de una modificación cualificada del planeamiento, se ha emitido el preceptivo informe del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial, que se expresa favorablemente.

### III

La unidad urbanística cuya ordenación se pretende modificar es una superficie constituida por una zona verde de 5.300 m<sup>2</sup>, una vía rodada de 1.700 m<sup>2</sup>, y vías peatonales de 3.180 m<sup>2</sup>., todas ellas espacios de uso público; más dos parcelas, las

números 71 y 72 del plano de parcelación de 2ª y 3ª fase, de dominio privado y uso público recreativo y de esparcimiento, según las Ordenanzas reguladoras del Plan Especial de San Eugenio La parcela nº 71 está separada de la nº 72 por un viario peatonal, y ésta a su vez separada de las instalaciones recreativas del "Aguapark Octopus" de titularidad de la empresa "P.C., S.A.", que es la que ha instado la modificación. La ordenación que se pretende con la modificación consiste en agregar las parcelas 71 y 72 y situarlas lindando con la actual instalación del parque acuático para así posibilitar su ampliación. Se mantiene su calificación de suelo de titularidad privada y uso público de recreo y esparcimiento; se reduce su edificabilidad de los 8.500 m2 permitidos actualmente a 3.000 m2, con lo que la volumetría establecida en el planeamiento vigente por el índice 3 m3/m2, desciende de los 25.400 m3. actuales a 12.000 m3.; y se detraen de ellas 500 m2 para incrementar la superficie del viario rodado-aparcamiento, cuya posición se modifica aumentando su funcionalidad.

Los efectos de esta reordenación sobre los espacios libres no suponen mengua de su superficie, sino que se limitan a su reagrupación frente a la dispersión con que aparecen en el planeamiento vigente; lo que permite el incremento de la zona verde en los 3.180 m2 que ocupan actualmente las vías peatonales destinadas a facilitar la accesibilidad a las parcelas separadas nº 71 y 72 y que, por la concentración de éstas, pierden su funcionalidad. Como además no se aumenta el volumen edificable, ni la densidad de población no es necesario incrementar la superficie de espacios libres (arts. 128.2 TRLRSOU), por lo que hay que concluir que la modificación propuesta respeta los parámetros legales.

Igualmente, en el procedimiento de modificación, que se debe a la iniciativa particular, y concierne a una urbanización de promoción privada, se han cumplido con las determinaciones del art. 105.2 TRLRSOU en relación con los arts. 20.1.a) y c) y 26 TRLRSOU.

Por último, hay que señalar que la potestad administrativa para modificar el planeamiento está preordenada, como toda potestad, a la consecución del interés público. Este es un concepto jurídico indeterminado que no permite calificar al ejercicio de esa *potestas variandi* como actuación administrativa discrecional. La modificación del planeamiento se justifica sólo por la concurrencia de esas razones

de interés público que se han de justificar, pues su ausencia determinaría que la potestad se ha utilizado para un fin distinto a aquel para cuya consecución fué conferida, con lo que se incidiría en vicio de legalidad por desviación de poder (arts. 63.1 y 115.1 LRJAP-PAC, art. 83.2 LJCA).

En la modificación que se propone, esas razones de interés general están presentes pues se aumenta la superficie y capacidad del viario-aparcamiento público y se reubica en una mejor posición; se agrupa un espacio libre antes disgregado, se aumenta la superficie de éste destinada a zona verde, y se reduce sustancialmente la ocupación y edificabilidad del suelo de dominio privado cuya calificación y destino al uso público no se altera. Al mismo tiempo, la modificación posibilita la ampliación del único parque acuático insular con lo que se mejora un equipamiento de ocio de uso público lo cual repercute favorablemente tanto en las posibilidades de esparcimiento de los ciudadanos como en la calidad de la oferta turística, por lo que dicha modificación no sólo favorece al interés público local sino también al insular y regional.

## C O N C L U S I Ó N

La modificación del planeamiento que se propone observa los requisitos legales tanto procedimentales como materiales, por lo que se dictamina favorablemente.