



INFORME REFERIDO A LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS DURANTE EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN Y CORRECCIONES INTRODUCIDAS POR LA GERENCIA DE URBANISMO.

El documento de la Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación se publicó en la página web de este Organismo a efectos de participación ciudadana durante el plazo de un mes como establece el artículo 6 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el capítulo II del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias. Durante ese periodo de consulta ciudadana se han presentado las siguientes sugerencias:

- a) Escrito de alegaciones presentadas con fecha 06 de octubre de 2020 por el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife acompañado de un Informe técnico elaborado por la arquitecta Victoria Marrero Forniés.
- b) Sugerencias presentadas con fecha 06 de octubre de 2020 por la empresa Repuestos Cero S.L.

Por otro lado, además de realizar correcciones gramaticales y semánticas de algunos textos de la Ordenanza, este Organismo también ha estimado la necesidad de modificar o completar de oficio el contenido de ciertos artículos motivado por los cambios en la normativa que se han sucedido durante el periodo de tiempo sometido a participación ciudadana (modificaciones en la Ley 4/2017, de 13 de julio y la anulación del Plan General de Ordenación del 2013), así como por detectarse errores e imprecisiones en el texto normativo que pudiera conllevar contradicciones en su aplicación.

A. ALEGACIONES PRESENTADAS CON FECHA 06 DE OCTUBRE DE 2020 POR EL ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

1) En relación al artículo 6.7.2. Usos y construcciones permitidas en cubiertas y otros.

- En el escrito emitido por el Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Tenerife (en adelante CAFT) pone de manifiesto su oposición a permitir piscinas en las cubiertas de edificios existentes sin informe técnico previo lo cual consideran como una “temeridad”. Lo desaconsejan fundamentalmente por considerar que la mayoría de edificios existentes poseen una estructura que requiere de un estudio previo y rehabilitación, no estando preparadas para soportar las sobrecargas derivadas de estas instalaciones.

Literalmente concluyen en el escrito presentado: *“Esperamos que este informe sea tenido en cuenta por el riesgo evidente de derrumbe de los edificios existentes, si se autoriza la instalación de una piscina sin un informe técnico previo, pues este requisito imprescindible no se recoge en el proyecto de ordenanza. Y teniendo en cuenta que la inmensa mayoría de edificios de este municipio presentan ya problemas estructurales y requieren de actuaciones de rehabilitación”.*

Al mencionado escrito se adjunta informe realizado por la arquitecta Victoria Marrero Forniés, especialista en patología estructural de los edificios y asesora técnica del CAFT, y que muestra su preocupación por el estado de deterioro en el que se encuentran la mayoría de edificios del municipio y la posibilidad propuesta por la ordenanza de aumentar las cargas con piscinas en

Firmado por: JUAN RAMON GONZALEZ CASTRO - Arquitecto Ver firma	Fecha: 03-12-2020 12:50:16	
Nº expediente administrativo: 2020-006200. Código Seguro de Verificación (CSV): 90006F1A07C48B41F47B1FF5E4AD7602. Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/90006F1A07C48B41F47B1FF5E4AD7602		
Fecha de sellado electrónico: 04-12-2020 11:22:01 Ver sello	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2020 11:21:59	



cubiertas y terrazas. Incluye en su informe estadísticas realizadas conjuntamente con otros colegios que muestran el alto índice de edificaciones que presentan patologías estructurales. Igualmente, la autora del informe muestra su perplejidad como en otros artículos de la ordenanza se reflejan cuestiones relativas a la seguridad y salubridad de forma bastante exhaustiva, pero en lo referente a permitir piscinas en las cubiertas existe una laguna legal.

En definitiva, literalmente concluye el informe de la siguiente manera:

“Este informe evidencia que colocar piscinas en las cubiertas de edificios tiene un coste elevadísimo, y desde aquí se aconseja que, más que intentar poner piscinas en cualquier edificio, lo primero sería centrarnos en la obra nueva; porque hay que tener en cuenta el peso, la carga, su distribución y la estructura del edificio.

Se deben revisar todas las estructuras de todos los edificios.

Según los datos aportados por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas, dado su interés y preocupación por la situación de los inmuebles, se llega a la conclusión de que muchos de los edificios de Santa Cruz de Tenerife deberían de revisar sus estructuras. Y esto es prioritario antes de pensar siquiera en instalar una piscina.”

Respecto a las alegaciones presentadas manifestar que, aunque se entiende la preocupación por el estado estructural en el que se pueden encontrar algunos edificios existentes, no se puede limitar las intervenciones en edificios existentes por presuponer que sus estructuras no poseen la suficiente capacidad para tolerar nuevas sobrecargas (una piscina en este caso), ya que eso depende, por un lado, de la responsabilidad del técnico autor del proyecto o documento técnico que se requiere y, por otro lado, de las características de las obras o instalaciones que se vayan a ejecutar. En cualquier caso, se entiende la preocupación que muestran en relación a las edificaciones existentes y la necesidad de evitar asumir riesgos, y es por lo que se considera que la instalación de piscinas en edificios existentes se limiten a las cubiertas comunitarias, ya sea en uso residencial o cualquier otro que lo justifique, y se prohíban en las cubiertas y terrazas privativas de edificios existentes. Se incluye en la Ordenanza la necesidad de adjuntar un proyecto técnico redactado por técnico competente que incluya cuantos ensayos y pruebas necesarias para asegurar la estabilidad estructural del edificio sobre el que se actúa.

SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN.

De acuerdo a lo anterior, se modifica el artículo 6.7.2 en el siguiente sentido:

“...3.- Se prohíbe en el uso residencial los lavaderos, trasteros, aseos, gimnasios, etc...o cualquier otra construcción en las cubiertas distintas a las señaladas en el apartado anterior.

4.- Se permite la instalación de piscinas en las cubiertas de edificios de nueva construcción, siempre que se justifique su vinculación con el uso del edificio, pudiéndose realizar, y sólo en este caso, construcciones auxiliares tales como aseos y vestuarios que no superen la superficie construida de veinte (20) metros cuadrados o el cinco (5%) por ciento de la superficie útil de la cubierta (la situación que se cumpla primero).

En el caso que se ejecuten en edificaciones existentes, sólo se permitirán en cubiertas y terrazas con uso comunitario, considerando que afectan al conjunto del sistema estructural por lo que, además de requerir un proyecto técnico redactado por técnico competente, se deberán realizar cuantos ensayos y pruebas resulten necesarios para acreditar, mediante certificado técnico, que la estructura preexistente posee la suficiente capacidad portante para soportar las sobrecargas a las que se va a someter.

Firmado por: JUAN RAMON GONZALEZ CASTRO - Arquitecto	Fecha: 03-12-2020 12:50:16	
Nº expediente administrativo: 2020-006200. Código Seguro de Verificación (CSV): 90006F1A07C48B41F47B1FF5E4AD7602. Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/90006F1A07C48B41F47B1FF5E4AD7602		
Fecha de sellado electrónico: 04-12-2020 11:22:01	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2020 11:21:59	



En especial, se prohíben en el uso residencial las piscinas (ya sean hinchables, desmontables o provisionales) en las cubiertas y terrazas privativas de las edificaciones existentes, cualquiera que sea su uso.

...(...)...

14.-En todo caso, cualquier instalación o construcción que suponga una sobrecarga en la estructura de un edificio existente (la instalación de una piscina en la cubierta o terraza, por ejemplo), junto con la documentación requerida en la tramitación de su autorización, se incluirá un informe o documento técnico redactado por técnico competente justificativo de la adecuada seguridad y solidez estructural, además del cumplimiento del resto de normativa sectorial y específica aplicable.”

De la misma manera, se incluye el siguiente párrafo en el Anexo III y referente a la documentación a presentar en la solicitud de licencias:

“En el caso que las actuaciones supongan sobrecargas o afecciones al sistema estructural en edificaciones existentes, además de requerir un proyecto técnico redactado por técnico competente, se deberán realizar cuantos ensayos y pruebas resulten necesarios para acreditar, mediante certificado técnico, que la estructura preexistente posee la suficiente capacidad portante para soportar las sobrecargas a las que se va a someter.”

B. ALEGACIONES PRESENTADAS CON FECHA 06 DE OCTUBRE DE 2020 POR LA EMPRESA REPUESTOS CERO S.L.

1) En relación al artículo 6.7.2. Usos y construcciones permitidas en cubiertas y otros.

- La alegación presentada por la empresa Repuestos Cero S.L. es análoga a la anteriormente expuesta, esto es, sobre la posibilidad de la ubicación de las piscinas en las cubiertas y terrazas de viviendas unifamiliares. Indican que a la empresa le ha sido concedido recientemente licencia para la edificación de 22 viviendas unifamiliares y que impedía la posibilidad de la ejecución de piscinas en las cubiertas con la Ordenanza vigente. Así, se proponen varios cambios en el articulado que permita la realización de piscinas en las terrazas de las viviendas y que se puedan ejecutar en un futuro en el proyecto mencionado.

También sugieren modificaciones en la clasificación de las categorías de usos comerciales que permitan implementar locales destinados al comercio con una superficie superior lo cual no procede ya que no corresponde con el contenido de la Ordenanza de Edificación.

SE ESTIMA LA ALEGACIÓN PARCIALMENTE.

La nueva redacción del texto sería la ya expuesta en la alegación anterior y que recoge las sugerencias realizadas.

C. MODIFICACIONES Y CORRECCIONES PLANTEADAS DE OFICIO POR LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EN EL TEXTO DE LA ORDENANZA.

1) Modificaciones derivadas del cambio en el planeamiento y otras aclaraciones interpretativas.

Durante la consulta de participación ciudadana, se ha producido un cambio del planeamiento del municipio motivado por la anulación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 y el regreso al planeamiento anterior, este es, Modificación del Plan General de Ordenación

Firmado por: JUAN RAMON GONZALEZ CASTRO - Arquitecto	Fecha: 03-12-2020 12:50:16	
Nº expediente administrativo: 2020-006200. Código Seguro de Verificación (CSV): 90006F1A07C48B41F47B1FF5E4AD7602. Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/90006F1A07C48B41F47B1FF5E4AD7602		
Fecha de sellado electrónico: 04-12-2020 11:22:01	Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2020 11:21:59	



Urbanística y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, 8 de mayo (PGOU-05), lo que ha obligado a rectificar parte del preámbulo y eliminar cualquier referencia al plan anulado.

De la misma manera, el periodo de consulta ha puesto de relieve concretas deficiencias en el texto normativo de la Ordenanza que son confusos o simplemente están incompletos.

2) Correcciones gramaticales y de la semántica.

- Se han corregido errores gramaticales en el texto, expresiones incorrectas y ordenado las frases de ciertos artículos para su mejor comprensión y entendimiento.

Firmado por:	JUAN RAMON GONZALEZ CASTRO - Arquitecto	Fecha:	03-12-2020 12:50:16	
Nº expediente administrativo: 2020-006200. Código Seguro de Verificación (CSV): 90006F1A07C48B41F47B1FF5E4AD7602. Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/90006F1A07C48B41F47B1FF5E4AD7602				
Fecha de sellado electrónico: 04-12-2020 11:22:01		Fecha de emisión de esta copia: 04-12-2020 11:21:59		