

**MODIFICACIÓN SUSTANCIAL PARCIAL DEL
LAS NNSS DE LA VICTORIA DE ACENTEJO PARA
LA ORDENACIÓN INTEGRAL DEL ENTORNO LOS
CERCADOS**

OCTUBRE 2.025

Por el Ayuntamiento de La Victoria de Acentejo se va a proceder al acuerdo de inicio de un procedimiento de Modificación Sustancial Parcial de las NNSS de La Victoria de Acentejo para la ordenación integral del entorno Los Cercados.

Conforme a la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las modificaciones sustanciales han de incorporar un proceso previo de **participación ciudadana de carácter consultivo**, en línea con el derecho a la participación pública garantizado en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común.

Para dar adecuado cumplimiento a este mandato legal, se debe convocar un proceso de participación abierto a toda la ciudadanía y que se sustancia a través del portal web del Ayuntamiento, a fin de recabar la opinión de la ciudadanía y organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectadas por la futura norma.

Los aspectos sobre los que versa la Consulta Pública son los siguientes:

1. Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
2. La necesidad y oportunidad de su aprobación.
3. Los objetivos de la norma.
4. Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

1. LOS PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA INICIATIVA

La presente modificación sustancial de las Normas Subsidiarias de La Victoria de Acentejo pretende hacer frente a una serie de problemas de índole urbanística y de movilidad en el entorno de la carretera TF-217 (carretera general), en el tramo entre la calle Viña Vieja y la Calle Antigua, incluyendo el suelo clasificado como urbano en la trasera de la citada carretera.

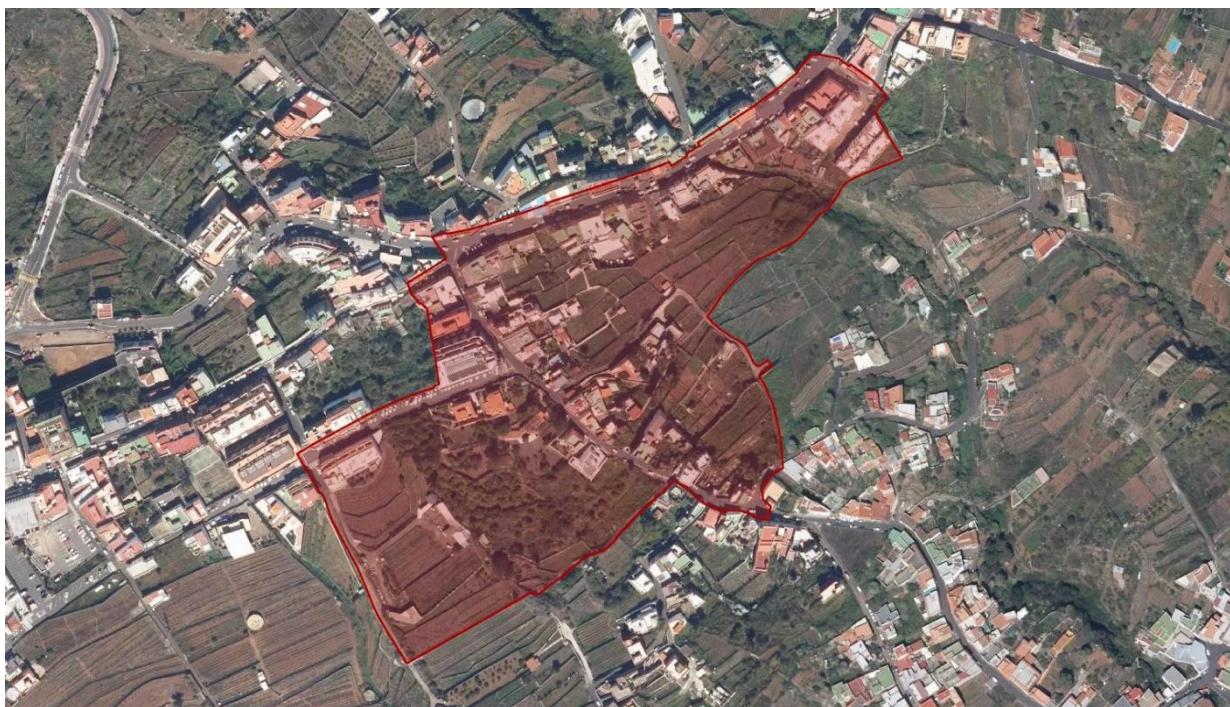


Imagen. Ámbito preliminar de estudio.

Este entorno constituye un área de actividad comercial y de servicios destacada dentro del municipio, que, sin embargo, presenta diversas problemáticas derivadas del carácter de la vía. Entre ellas destacan los problemas de movilidad y de estacionamiento, dado que la demanda de plazas supera la oferta existente, lo que reduce la accesibilidad y limita la afluencia de usuarios. A ello se suman deficiencias en la calidad del espacio público, caracterizadas por aceras estrechas y con deficiencias en la accesibilidad universal, o ausencia de zonas de estancia.

Como consecuencia se observa una falta de vitalidad comercial, evidenciada por la existencia de locales vacíos o infráutilizados, cuya reactivación podría contribuir a mejorar la competitividad y dinamismo económico del entorno.

Desde el punto de vista urbanístico existen limitaciones técnicas y jurídicas para el desarrollo de soluciones prácticas al problema de la movilidad. Estos problemas se traducen, en particular, en la imposibilidad de ofrecer una solución de movilidad alternativa e integral, ya que la propuesta definida en las Normas Subsidiarias de una vía entre la calle Antigua y Los Cercados resulta insuficiente para atender a la demanda previsible de vehículos, además de no prever la conexión del futuro sistema general situado en la calle Viña Vieja.

Por otro lado, la actual situación jurídica de la bolsa de suelo urbano situado en la traserade la carretera TF-217 deriva en la imposibilidad dedesarrollar su ordenación pormenorizada. Con ello resulta imposible en este momento plantear soluciones, tanto a la posibilidad de plantear espacios para aparcamientos, como para implementar los usos residenciales, dotacionales, de espacios libres y otros que se estimen para este espacio. Además, su desarrollo posibilitaría la mejora del entorno urbano, mejorando su calidad ambiental y paisajística.

Finalmente, se observa que el municipio tiene una oferta de equipamientos deportivos suficientemente desarrollada, por lo que el desarrollo del equipamiento situado en el entorno de la calle Viñas Viejas, con ese uso previsto, carece de sentido práctico, e imposibilita cubrir futuras demandas de otros usos y servicios públicos adaptados a las necesidades reales de la población local.

2. LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

Por un lado, las Normas Subsidiarias actualmente vigentes fueron elaboradas sobre la base de textos legales que hoy se encuentran derogados. Conviene recordar que estas NN.SS. datan de 1991, por lo que han transcurrido más de 30 años desde su aprobación, durante los cuales el marco normativo aplicable ha experimentado cambios sustanciales.

Además, las normas subsidiarias no permiten el desarrollo de soluciones urbanísticas adecuadas a los problemas identificados en el entorno objeto de la Modificación Sustancial.

Por la magnitud de las modificaciones que se proponen, se justifica que la actuación se encuadre como una modificación sustancial en los términos del artículo 163 de la Ley 4/2017, dado que su finalidad es adecuar el planeamiento municipal a la normativa vigente, integrar los criterios territoriales y sectoriales actuales y garantizar la coherencia con los principios de sostenibilidad y evaluación ambiental exigidos por la legislación autonómica.

3. LOS OBJETIVOS DE LA NORMA

Los objetivos de la Modificación Sustancial parcial son:

- Generar un circuito de movilidad alternativo tanto para peatones como para vehículos, que coadyuve a la mejora del entorno urbano, de la conectividad y al desarrollo económico, en el entorno de la vía TF-217, en el tramo entre la calle Los Cercados y la Calle Antigua, incluida la conexión con el futuro equipamiento situado en la calle Viña Vieja.
- Ordenar el espacio urbano en la bolsa de suelo urbano en la trasera de la vía TF-217, a efectos de generar un desarrollo urbanístico que permita desarrollar usos residenciales, dotacionales, de espacios libres y aparcamientos, bajo criterios que primen una alta calidad del medio urbano y ambiental.
- Flexibilizar el uso del equipamiento previsto en el entorno de la calle Viña Vieja, de tal manera que se evite el sobredimensionamiento de los equipamientos deportivos en el municipio y posibilitar su adecuación a otros usos dotacionales o comunitarios que respondan de forma más equilibrada a las necesidades actuales y futuras de la población.

4. LAS POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS

Al incidir sobre el régimen jurídico del suelo, la solución a los problemas señalados y la consecución de los objetivos planteados sólo pueden alcanzarse con soluciones de carácter regulatorio. De acuerdo a la Ley del Suelo plena ordenación urbanística a nivel estructural, conforme a los artículos 136 y 137 LSENPC. Por lo tanto, se debe modificar el actual régimen jurídico del suelo definido en las Normas Subsidiarias. Por tanto, solo existe una única solución alternativa: la formulación de un plan general de ordenación del municipio.

No obstante, dicha solución requiere de un tiempo de elaboración y tramitación mayor que la que vía elegida. Por lo tanto, no puede ofrecer las soluciones requeridas en un periodo de tiempo razonable.