

**ILMO. AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS**



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
ADAPTACION PARCIAL AL PLAN INSULAR DE LOS  
SECTORES  
DE SUELO URBANIZABLE  
SUB-R.1, SUB-R.4, SUB-R.6, SUB-R.18, SUB-R.19**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOS  
REALEJOS**

**ADAPTACIÓN PARCIAL AL PLAN INSULAR DE LOS  
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SUB-R.1, SUB-  
R.4, SUB-R.6, SUB-R.18 Y SUB-R.19.**

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

#### I.- ANTECEDENTES.

Los sectores de referencia, fueron clasificados como suelo urbanizable por las NN SS municipales cuya aprobación definitiva se produjo en el año 1.995.

Al iniciarse el proceso de Adaptación de las mismas al TRLOTENC, conforme a lo previsto por la Disposición Transitoria Segunda, el PIOT carecía de aprobación definitiva, razón por la cual, el proyecto no se planteó en términos adaptación al mismo.

La entrada en vigor del PIOT en el mes de octubre de 2002, supuso por aplicación de la disposición 1.1.3.4, la desclasificación de varios sectores de suelo urbanizable de trascendental importancia para la consolidación de núcleos urbanos consolidados y en proceso de crecimiento sostenido.

Tal circunstancia supuso un serio quebranto del Modelo Urbanístico municipal por cuanto aquella pretendida consolidación comportaba la posibilidad de dar respuesta positiva a la ejecución de diversos proyectos dotacionales e infraestructurales de gran necesidad e interés público, en tanto que su materialización efectiva trasciende de la propia escala municipal.

En otros casos, la existencia de desajustes entre los ámbitos de sectores de suelo urbanizable y la delimitación de las Áreas de Regulación Homogénea (ARH) no propiamente urbanas o de expansión urbana, obligaba a replantearse la conveniencia o no de su eventual pervivencia.

23 FEB 2006

Los núcleos o barrios afectados por estas determinaciones de ordenación territorial, son para el primer supuesto el Toscal-Lonqueiras y para el segundo La Carrera y San Vicente.



EL SECRETARIO GENERAL

A la vista del interés público subyacente y de las notables repercusiones que estos desajustes tenían respecto de la integridad del Modelo Urbanístico del PGOU, la COTMAC al adoptar el pasado 5 de abril de 2004 el acuerdo de aprobación definitiva parcial de la Adaptación de la NN SS - 95 al TRLOTENC, estableció la previsión de que por el Ayuntamiento se formulase la adaptación parcial al PIOT en los ámbitos de los sectores de SUB-R.1, SUB-R.4 y SUB-R.19, por un lado y SUB-R.6 y SUB-R.18 por otro.

Respecto de los tres primeros y en aplicación de lo dispuesto por el precitado Art. 1.1.3.4, su eventual reclasificación está sujeta a que se "..... **adapte el planeamiento general y se le otorgue la clasificación más adecuada a sus características**".

En cuanto a los dos últimos, su eventual pervivencia queda condicionada a lo que resulte de la aplicación de las disposiciones normativas relativas a la readscripción de ámbitos de suelo a ARH distintas a las previstas por el PIOT y las establecidas para abordar los ajustes de escala previstos para su aplicación a los procesos de adaptación de los PGOU.

## II.- NATURALEZA, CONTENIDO Y ALCANCE OPERATIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

De conformidad con lo dispuesto con los Art. 2.1.1.2, 2.1.1.5 y concordantes del PIOT, las características del MOT tienen una naturaleza eminentemente **abstracta**, que no se traduce en **trazados fijos que señalen ámbitos precisos y afecciones**. Por el contrario se refieren a las condiciones de la estructura y a las relaciones que deben mantener entre sí los elementos de la ordenación independientemente de su ubicación exacta.

En base a su finalidad y alcance en el sistema general de planeamiento, el MOT es además:

**Flexible:** marca directrices de aplicación para ser aplicadas diferencialmente ante opciones concretas de desarrollo.

**Global:** su aplicabilidad tiene como referencia al conjunto de la ordenación insular, nunca referido a ámbitos aislados, a alguno de sus componentes o a políticas sectoriales específicas.

**Abierto:** ante el amplio margen de incertidumbre, no establece una ordenación cerrada, ni siquiera en el marco de la estructura abstracta,

sino intencionadamente indefinida que debe ser completada y enriquecida sin distorsionar el esquema.



EL SECRETARIO GENERAL

En cuanto a su contenido y alcance, cabe señalar los siguientes elementos referenciales:

- Las disposiciones territoriales que definen el MOT, tiene carácter de **directrices de ordenación sin alcance directo** sobre usos e intervenciones.
- La vinculación normativa se refiere exclusivamente a su propio ámbito de contenido, definiendo criterios para que los PGOU concreten el MOT en su propio ámbito, previa justificación correspondiente.
- Caso de discrepancia o contradicción, se deberá razonar detalladamente la **conveniencia e insustancialidad** de la misma y su **compatibilidad genérica** con el PIOT.

### III.- CATEGORIZACIÓN TERRITORIAL.

El PIOT define el modelo de distribución de usos en la isla mediante la división del territorio en ámbitos de uniformidad geográfica y morfológica en los que se establece los regímenes de usos y criterios de desarrollo y gestión diferenciados.

De conformidad con el Modelo de Ordenación Territorial del PIOT, los sectores de referencia se encuentran enclavados en las siguientes Áreas de Regulación Homogénea

SUB-R.1	ARH Urbana
SUB-R.4	ARH de Protección Económica 1
SUB-R.6	ARH de Protección Económica 2
SUB-R.18	ARH de Protección Económica 2 y ARH Urbana
SUB-R.19	ARH de Extensión Urbana

En consecuencia y teniendo en cuenta el carácter de **expansión urbana** que el Modelo de Ordenación Urbanística vigente en el municipio (en adelante MOU) le asigna a estos sectores, resulta evidente la necesidad de establecer en que forma debe el PGOU concreta el MOT en condiciones de compatibilidad genérica con su propio modelo.

Para ello será necesario justificar en los supuestos de los SUB R.1, R.19 y parte del R.18, la concurrencia de objetivos de ordenación entre el MOT y el MOU.

23 FEB 2006  
EL SECRETARIO GENERAL

En el caso de los SUB R.4, R.6 y parte del R.18, se deberá justificar la **conveniencia, insustancialidad y compatibilidad genérica** con el MOT del PIOT, en el supuesto de su eventual readscripción a un ARH – urbana o expansión urbana – distinta de la que dicho modelo le tiene asignada con carácter **flexible, global y abierto**.

#### IV.- REJUSTE DE LAS ARH Y ADAPTACIÓN AL PIOT DE LOS SECTORES DE REFERENCIA.

##### IV.1.- MARCO NORMATIVO GENERAL.

Las disposiciones relativas a la ordenación de las ARH y a la distribución básica de usos tienen carácter de **directrices** y por tanto han de ser desarrolladas por el planeamiento general **sin que puedan aplicarse directamente** para la autorización de usos e intervenciones, salvo aquellas que tienen el carácter de aplicación directa.

Corresponde al PGOU concretar la ordenación territorial a escala municipal con el grado de complejidad y detalle que corresponda a su propia escala de intervención, enriqueciéndola si contradecir al PIOT y dentro de los límites que al respecto establecen los Artículos 2.1.1.2 y 2.1.1.5, en cuanto al carácter abstracto y contenido de directriz de las determinaciones del MOT

Conforme a este marco de referencia normativa, se procede a readscribir los ámbitos correspondientes a los diferentes sectores a las ARH que resultan más adecuadas y en su caso a efectuar el oportuno ajuste de detalle en la delimitación de las mismas. En tal caso habrán de justificarse por referencia al Art. 2.3.1.4 los siguientes extremos:

1.- Que responde a alguno de los siguientes motivos (en los supuestos en los que tal readscripción deba efectuarse en un ARH distinta de la que propone el PIOT):

a) Por razones vinculadas a la realidad física.

En tal caso los motivos habrán de ser lo suficientemente relevantes como para que por sí mismos justifiquen un tratamiento ordenancístico distinto del previsto para el ARH asignada.

b) Por objetivos específicos del planeamiento.

En tal caso habrá de justificarse la coherencia de la nueva ordenación en relación al modelo conjunto del plan y el cumplimiento de las normas sectoriales del PIOT que le fueran de aplicación.

2.- Que se cumple con los criterios de delimitación correspondientes al ARH a la que se adscribe.

3.- Que al excluir ese ámbito de otra ARH no se desvirtúa o compromete la ordenación de su entorno o dificultando que en estos se lleven a cabo las actividades e intervenciones en ellos previstas

4.- Que del proceso de readscripción – individual y global – resulta una propuesta de distribución de usos coherente con la establecida desde la escala insular.

El presente Proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

#### IV.2.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS.

De cara a abordar la adaptación parcial pretendida, se ha procedido a delimitar tres ámbitos urbanísticos diferenciados por sus características intrínsecas, como base territorial de referencia.

Se trata de ámbitos cuya dinámica interna presenta los suficientes elementos de autonomía respecto de las demás, como para hacer posible que la adaptación parcial no resulte distorsionante respecto del modelo territorial y urbanístico del conjunto municipal.

Ello es tanto más cierto en la medida en la que el alcance limitado de la adaptación pretendida asegura la coherencia estructural del conjunto.

##### IV.2.1.- ÁMBITO TOSCAL LONGUERA.

Se incluyen en este ámbito los sectores R.1, R.4 y R.19.

El primero de ellos, el **SUB-R.1** tiene una superficie de 3,8 Ha y se encuentra enclavado en un ARH Urbana, ocupando una posición interior en el conjunto del núcleo urbano.

Su adaptación al PIOT comporta orientar su destino hacia la consolidación del núcleo urbano en el que se inserta y por tanto su clasificación como suelo urbanizable resulta plenamente coherente con el MOT y a su vez justificada en base a los siguientes criterios:

- Se incluye en un ARH Urbana conforme las previsiones del PIOT.
- El grado de colmatación del núcleo está próximo al total agotamiento de su capacidad de acogida<sup>1</sup>, por lo que existe demanda de

<sup>1</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

crecimiento suficiente para colmar la nueva área de expansión pretendida.

- Los terrenos en cuestión carecen de valores específicos cuya preservación sea incompatible con el desarrollo urbano<sup>2</sup>.
- El área en la que se enclava cuenta con infraestructuras urbanas con capacidad suficiente para acoger el desarrollo del sector<sup>3</sup>.
- El uso característico es el residencial, pues pese a encontrarse en un área de referencia turística, el PTOT ha delimitado esta área como específicamente residencial.
- Su clasificación y ordenación estructural resultan imprescindibles para garantizar la adecuada continuidad de la trama urbana del entorno y la consecuente complementación de la red de servicios. Ello es especialmente relevante de cara a la materialización del sistema viario de largo recorrido y gran capacidad, cuyo trazado paralelo a la costa, discurre desde la confluencia de los sectores T.1 y R.4, hasta la U.A Nº 9.

Dentro de la clasificación de suelo urbanizable, le corresponde a este suelo la categoría de sectorizado no ordenado, habida cuenta tanto la elevada dinámica de crecimiento existente en la zona, como el muy elevado nivel de agotamiento de los suelos vacantes en su entorno.

En consecuencia se estiman cumplimentados todos los requisitos exigibles para operar el levantamiento de suspensión en el ámbito del antiguo sector SUB-R.1, al haberse operado la adaptación parcial del mismo al PIOT y por tanto, establecidas las condiciones necesarias para otorgar plena eficacia a su clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, en los propios términos en que tal clasificación figuraba en el documento de PGOU sometido a aprobación definitiva por la COTMAC.

Por lo que se refiere al **SUB-R.4** tiene una superficie de 4,2 Ha y se encuentra enclavado en un ARH de Protección Económica 1, ocupando una posición de borde en el extremo Este del núcleo urbano, pero también intersticial por cuanto que su límite Este coincide en su total longitud con el trazado del viario de Sistema General de conexión con el municipio del Puerto de La Cruz.

Para su adaptación al PIOT resulta necesario contraponer al destino preferentemente agrícola en éste contemplado, las razones de interés urbanístico que justifican la inclusión de este sector en el MOU definido por el PGOU vigente.

Dicha contraposición, requiere necesariamente la readscripción de este suelo a un ARH de extensión urbana, en los términos que establecen por un lado el

<sup>2</sup> Ver Información Ambiental del PGOU

<sup>3</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.



Artículo 2.3.5.2 y por otro el Artículo 2.3.9.3 en relación con el 2.3.9.2 apartado 3.



EL SECRETARIO GENERAL

Con carácter previo hay que señalar la existencia de un déficit de análisis por parte del PIOT a la hora de abordar la delimitación de este núcleo urbano, por las razones que a continuación se exponen.

En el momento en el que se aborda dicha delimitación, este suelo detentaba la clasificación de suelo apto para urbanizar y se encontraba situado en una posición intersticial entre dos sectores en desarrollo situados al Norte y Sur (SUB'S R.3 y T.1) y el sistema general de enlace con el Puerto de La Cruz, respecto del que el Ayuntamiento, El Cabildo y los propietarios del sector, tenían firmado un convenio de cesión del suelo necesario para la ejecución del citado sistema estructurante y ámbito de influencia comarcal.

Tales antecedentes hubieran debido bastar para optar para una más precisa delimitación del ARH de Expansión Urbana colindante de manera preferente respecto de la de Protección Económica 1, pues parece obvio que la posición de intersticio aludida y las circunstancias urbanísticas concurrentes, no induce a presuponer un destino agrícola mínimamente plausible.

Desde el punto de vista de remate urbano del núcleo existente, el PGOU vigente y con anterioridad las NN SS de 1995, han previsto que el desarrollo de este sector asuma las siguientes funciones:

- Asegurar la continuidad de la trama viaria existente hasta su conexión con el sistema general de borde aludido.
- Asegurar la conexión de las redes de servicio secundarias existente en la trama urbana consolidada a poniente, con los colectores y redes primarias cuyo trazado está previsto que discurra de manera soterrada por el sistema general viario.
- Ampliar la oferta dotacional y de espacios libres existente en la zona.

Uno y otro objetivos resultan de trascendental importancia de cara a la consolidación de la estructura urbana del núcleo Toscal-Longuera.

Desde el punto de vista de la ordenación territorial vigente, la readscripción de este suelo a un ARH distinta de la prevista por el PIOT comporta el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Por lo que respecta a las determinaciones del Art. 2.3.5.2. apartado 2, relativo a los **criterios de readscripción** de un ámbito incluido en un ARH de Protección Económica 1 a la categoría de expansión urbana:
  - a.1) El ámbito debe coincidir estrictamente con el perímetro de un núcleo urbano consolidado o de sus áreas de ensanche delimitadas conforme a los criterios establecidos por el PIOT.



b) Por lo que respecta al Art- 2.3.9.3 en relación con el 2.3.9.2 apartado 3<sup>o</sup> relativos a la delimitación de suelo urbanizable fuera de las ARH previstas por el PIOT:

b.1) Que no existan áreas de expansión urbana o de protección territorial colindante al núcleo.

b.2) Que se haya agotado la capacidad de las áreas urbanas limítrofes.

b.3) Que se justifique que tales suelos son los únicos sobre los cuales es viable el desarrollo urbanístico necesario para acoger el crecimiento del núcleo urbano correspondiente.

b.4) Que el resto del ARH de Protección Económica 1 no incluida en el ensanche tenga las dimensiones y forma adecuada para garantizar la continuidad de los usos permitidos.

b.5) Que el uso al que será destinada el área de ensanche es de tipo residencial o industrial.

En relación con los condicionantes expuestos cabe hacer las siguientes consideraciones:

- El ámbito de referencia coincide estrictamente con el perímetro de un núcleo urbano consolidado.
- Los terrenos en cuestión carecen de valores específicos cuya preservación sea incompatible con el desarrollo urbano<sup>4</sup>.
- El área en la que se enclava cuenta con infraestructuras urbanas con capacidad suficiente para acoger el desarrollo del sector<sup>5</sup>.
- No existen áreas de expansión urbana en el entorno del núcleo, salvo un pequeño ámbito cuya incorporación por extensión ya está prevista de cara a la integración del SUB R.19 en el núcleo Toscal-Longueras.
- El grado de agotamiento de la capacidad del área urbana colindante es prácticamente total.<sup>6</sup>
- El simple cotejo de la cartografía de núcleo acredita que los vacíos que conforman los tres sectores vacantes objeto de este apartado - R.1, R.4 y R.19 - son los que resultan más adecuados y viables para acoger el crecimiento previsible.

En particular el sector R.4 es el único capaz de satisfacer las necesidades de colmación y remete del bordé Este del núcleo

<sup>4</sup> Ver Información Ambiental del PGOU

<sup>5</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.

<sup>6</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.

23 FEB 2006

urbano consolidado, asegurando la continuidad viaria y de servicios, respecto de los colectores y redes principales cuyo trazado discurre por el del Sistema General Viario comarcal que establece el borde de contacto con el municipio colindante.

- El ARH de Protección Económica 1 tiene la dimensión suficiente para garantizar la función asignada, siendo la parte readsrita especialmente inadecuada a tales fines al quedar segregada del resto por la traza del sistema general viario y representar desde el punto de vista superficial una entidad irrelevante (2,2 % de la total superficie del ARH de la que se segrega y que asciende a 187,4 Ha).
- El uso al que se destina el área readsrita es el residencial, lo que resulta plenamente coherente con el MOT establecido por el PTOT.

Dentro de la clasificación de suelo urbanizable, le corresponde a este suelo la categoría de sectorizado no ordenado, habida cuenta la elevada dinámica de crecimiento existente en la zona.

En consecuencia se estiman cumplimentados todos los requisitos exigibles para operar el levantamiento de suspensión en el ámbito del antiguo sector SUB-R.4, al haberse operado la adaptación parcial del mismo al PIOT y por tanto, establecidas las condiciones necesarias para otorgar plena eficacia a su clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, en los propios términos en que tal clasificación figuraba en el documento de PGOU sometido a aprobación definitiva por la COTMAC.

En cuanto al SUB-R.19 tiene una superficie de 2,6 Ha y se encuentra enclavado en un ARH de Expansión Urbana, ocupando una posición interior en el conjunto del núcleo urbano.

Al igual que en el caso del SUB - R.1, su adaptación al PIOT comporta orientar su destino hacia la consolidación del núcleo urbano en el que se inserta y por tanto su clasificación como suelo urbanizable resulta plenamente coherente con el MOT y a su vez justificada en base a los siguientes criterios:

- Se incluye en un ARH Expansión Urbana conforme las previsiones del PIOT, para los supuestos en los que resulta insuficiente el ARH Urbana delimitada.
- El grado de colmatación del núcleo está próximo al total agotamiento de su capacidad de acogida<sup>7</sup>, por lo que existe demanda de crecimiento suficiente para colmatar la nueva área de expansión pretendida.
- Los terrenos en cuestión carecen de valores específicos cuya preservación sea incompatible con el desarrollo urbano.

<sup>7</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:

23 FEB 2006



SECRETARÍA GENERAL

- Los terrenos en cuestión carecen de valores específicos cuya preservación sea incompatible con el desarrollo urbano<sup>8</sup>.

- El uso característico es el residencial, pues pese a encontrarse en un área de referencia turística, el PTOT ha delimitado esta área como específicamente residencial.

- Su clasificación y ordenación estructural resulta imprescindible para garantizar la adecuada continuidad de la trama urbana y la complementación de la red de servicios. Ello es especialmente relevante de cara a la materialización del sistema viario de largo recorrido y gran capacidad, cuyo trazado paralelo a la costa, discurre desde la confluencia de los sectores T.1 y R.4, hasta la U.A N° 9.

Dentro de la clasificación de suelo urbanizable, le corresponde a este suelo la categoría de sectorizado no ordenado, habida cuenta tanto la elevada dinámica de crecimiento existente en la zona, como el muy elevado nivel de agotamiento de los suelos vacantes en su entorno.

En consecuencia se estiman cumplimentados todos los requisitos exigibles para operar el levantamiento de suspensión en el ámbito del antiguo sector SUB-R.19, al haberse operado la adaptación parcial del mismo al PIOT y por tanto, establecidas las condiciones necesarias para otorgar plena eficacia a su clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, en los propios términos en que tal clasificación figuraba en el documento de PGOU sometido a aprobación definitiva por la COTMAC.

En el Anexo I adjunto se aporta la siguiente información urbanística justificativa de las consideraciones expuestas para el conjunto del área Toscal-Longueras:

- Justificación de la delimitación del ámbito urbano homogéneo de referencia.
- Valoración de la calidad ambiental de los terrenos.
- Esquema de la estructura viaria y de servicios cuya complementación se requiere.
- Grado de urbanización existente y previsión de la complementación necesaria.
- Nivel de colmatación edificatoria.
- Justificación de la suficiencia de la oferta dotacional y de espacios libre presente y futura.

Al estar incluidos los ámbitos analizados en el Área de Referencia Turística Norte, resulta pertinente valorar la correspondencia entre las conclusiones

<sup>8</sup> Ver Información Ambiental del PGOU

extraídas y las previsiones de ordenación que al respecto se contienen en el PTOTT.

Al respecto baste señalar, que el precitado Plan Territorial adscribe la totalidad del núcleo urbano consolidado Toscal-Longueras a un Área Residencial a uso residencial (Ver Plano Adjunto) y en particular, por lo que se refiere a los ámbitos analizados se establecen las siguientes determinaciones que será de obligado cumplimiento para el futuro planeamiento de desarrollo:

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Plano del PTOTT

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



27 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL



-  ÁREAS TURÍSTICAS
-  ÁREAS RESIDENCIALES
-  ÁREAS MIXTAS

**PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE  
DESTINO DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS**

PLANO DE: MODELO DE PUERTO DE LA CRUZ - VALLE DE LA OROTAVA 1/1

E 1/25.000

PTOTT.

DISPOSICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARCIAL.

AMBITO PARTICULAR: SUB R.1, SUB R.4 Y SUB R.19

ZONA TURÍSTICA: PUERTO DE LA CRUZ-OROTAVA-REALEJOS  
TIPO DE ÁREA: ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA  
DESTINO: RESIDENCIAL

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:

ADMISIBILIDAD DE USOS PRIVADOS:

Uso Principal:

Residencial (Art. 4.3.2.1 PTOTT)  
Categoría: Tercera.



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Uso Secundario:

Uso Compatible:

Recreativo (Art. 2.2.5 PTOTT)  
Categoría: Esparcimiento en espacios adaptados nivel 1.  
Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)  
Categoría: Artesanía y oficios artísticos  
Reparación y mantenimiento de objetos domésticos.

Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
Categoría: Comercio minorista nivel 2,3 y 4.  
Hostelería nivel 1, 2, 3 y 4.  
Oficinas nivel 1 y 2.

Usos Prohibidos:

Turístico (Art. 4.2.1 PTOTT)  
Categoría: Establecimientos turísticos convencionales.  
Complejos turísticos  
Establecimientos turísticos recreativo.

Residencial (Art. 4.3.2.2 PTOTT)  
Categoría: Primera y segunda.  
Industrial (Art. 2.2.9 PTOTT)  
Categoría: Talleres de reparación de vehículos.  
Terciario (Art. 2.2.10 PTOTT)  
Categoría: Oficinas nivel 4

Otras condiciones relativas a los usos:

A determinar por el planeamiento urbanístico vigente.



#### IV.2.2.- ÁMBITO DE SAN VICENTE.



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

El SUB 18 tiene una superficie de 3,47 Ha y se encuentra enclavado, parte en un ARH de Protección Económica 2 ( 27 %), parte en un ARH Urbana ( 73 %). Ocupa una posición de borde en el extremo Oeste del núcleo urbano de San Vicente.

Corresponde al PGOU concretar la delimitación de la antedicha ARH Urbana, con el nivel de precisión que exige la escala municipal y con el grado de complejidad y detalle que corresponda a su propia escala de intervención, en condiciones que no comporten contradecir al PIOT y dentro de los límites que al respecto establecen los Artículos 2.1.1.2 y 2.1.1.5, en cuanto al carácter abstracto y contenido de directriz de las determinaciones del MOT

A tal efecto y por lo que se refiere al límite Oeste indicativo de la antedicha ARH, se entiende que debería quedar determinado por el borde exterior de la vía que el PGOU prevé como alternativa de solución a la precariedad con la que está funcionando en la actualidad el único acceso a San Vicente. Tal precisión carece de incidencia relevante respecto del ARH de Protección económica 2 colindante.

La implantación de esta vía de nueva planta, se lleva a cabo además, mediante la previsión de una serie de enlaces transversales situados a diferente cota, capaces de generar con la calle actual de San Vicente, un esquema multifuncional de estructura urbana compleja y además establecer la conexión de esta parte del municipio con el corredor insular, a cuyo efecto se han dispuesto los elementos funcionales pertinentes.

De la conjunción de las circunstancias antedichas, se ha estimado procedente establecer un reajuste en la delimitación del Sector 18 en base a los siguientes criterios:

- a) Desclasificar los suelos de sector, exteriores al borde Oeste de la Vía de referencia e incluidos en el ARH de Protección Económica 2
- b) Incorporar a la delimitación del sector los suelos intersticiales situados entre el borde exterior Oeste del núcleo de San Vicente y el trazado de la vía alternativa señalada anteriormente, no vinculados al mismo e integrados por el PIOT en el ARH Urbana.
- c) Ajustar el límite NO del ARH Urbana al borde exterior Oeste del enlace viario con el corredor insular. Dicho ajuste tiene una incidencia irrelevante respecto del ARH de Protección Económica 2 colindante.

De lo expuesto se deduce como ha quedado dicho la adscripción del ámbito redelimitado del sector SUB R.18 a un ARH Urbana, para la que el PGOU vigente y con anterioridad las NN SS de 1995, han previsto que asuma las siguientes funciones:

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:

3 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL



- Asegurar la continuidad y funcionalidad de la trama viaria existente y su conexión con el enlace del corredor insular y el resto de los suelos urbanos de nueva planta situados al Sur del núcleo urbano.
- Asegurar la conexión de las redes de servicio secundarias existente en el núcleo urbano, con el colector y sistemas de impulsión cuyo trazado y localización está previsto que discurra de manera soterrada por el sistema viario del nuevo sector y a cargo del mismo.
- Asegurar el crecimiento urbano de este núcleo de población, hoy en un avanzado estado colmatación<sup>9</sup>.
- Ampliar la oferta dotacional y de espacios libres existente en la zona.

Estos objetivos resultan de trascendental importancia de cara a la consolidación de la estructura urbana del núcleo de La Carrera y como forma de asegurar su crecimiento vegetativo.

Su adaptación al PIOT comporta orientar su destino hacia la consolidación del núcleo urbano en el que se inserta y por tanto su clasificación como suelo urbanizable resulta plenamente coherente con el MOT y a su vez justificada en base a los siguientes criterios:

- Se incluye en un ARH Urbana conforme las previsiones del PIOT.
- El grado de colmatación del núcleo en cuanto a su capacidad de acogida es suficientemente acusado<sup>10</sup> como para que resulte pertinente prever demanda de crecimiento suficiente como para colmar la nueva área de expansión en el período de vigencia estimado para el PGOU.
- Los terrenos en cuestión carecen de valores específicos cuya preservación sea incompatible con el desarrollo urbano<sup>11</sup>.
- El área en la que se enclava cuenta con infraestructuras urbanas con capacidad suficiente para acoger el desarrollo del sector<sup>12</sup>, salvo en lo que hace a la red de saneamiento. Sin embargo se encuentra en la actualidad en ejecución el sistema comarcal entre cuyos ramales principales de conexión con la depuradora del Puerto de La Cruz, esta prevista la ejecución del que habrá de dotar de servicio a esta área del municipio. Su entrada en funcionamiento está fijada para finales de 2006.
- Su clasificación y ordenación estructural resulta imprescindible para garantizar la adecuada complementación de la manifiestamente insuficiente trama urbana del entorno y la consiguiente

<sup>9</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.

<sup>10</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.

<sup>11</sup> Ver Información Ambiental del PGOU

<sup>12</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.

DILIGENCIA: Este expediente se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:

23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL



complementación de la red de servicios. Ello es especialmente relevante de cara a la materialización del sistema viario alternativo al único acceso actual al núcleo de San Vicente, cuyo trazado sirve además el enlace con el corredor insular.

El uso al que se destina el área readscrita es el residencial, lo que resulta plenamente coherente con el MOT establecido por el PIOT.

Dentro de la clasificación de suelo urbanizable, le corresponde a este suelo la categoría de sectorizado no ordenado, habida cuenta la elevada dinámica de crecimiento existente en la zona.

En consecuencia se estiman cumplimentados todos los requisitos exigibles para operar el levantamiento de suspensión en el ámbito del antiguo sector SUB-R.8, al haberse operado la adaptación parcial del mismo al PIOT y por tanto, establecidas las condiciones necesarias para otorgar plena eficacia a su clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, en los términos que resultan de redelimitación del sector descrita.

En el Anexo I adjunto se aporta la siguiente información urbanística justificativa de las consideraciones expuestas relativas al núcleo de San Vicente:

- Justificación de la delimitación del ámbito urbano homogéneo de referencia.
- Valoración de la calidad ambiental de los terrenos.
- Esquema de la estructura viaria y de servicios cuya complementación se requiere.
- Grado de urbanización existente y previsión de la complementación necesaria.
- Nivel de colmatación edificatoria.
- Justificación de la suficiencia de la oferta dotacional y de espacios libre presente y futura.

#### IV.2.3.- AMBITO LA CARRERA.

El SUB-R.6 tiene una superficie de 1,8 Ha y se encuentra enclavado en un ARH de Protección Económica 2, ocupando una posición de borde en el extremo Este del núcleo urbano de La Carrera, pero también intersticial por cuanto que su límite Este coincide en su práctica totalidad con el trazado de lo que en el futuro será la complementación aguas arriba del actual enlace del Castillo y el sistema general de enlace de la Autopista con el Polígono Industrial SUB-SO-I.1.

23 FEB 2006

Para su adaptación al PIOT, resulta necesario contraponer al destino preferentemente agrícola en éste contemplado, las razones de interés urbanístico que justifican la inclusión de este sector en el MOU definido por el PGOU vigente.

Dicha contraposición, comportaría cuanto menos la readscripción de este suelo a un ARH de extensión urbana, en los términos que establecen por un lado el Artículo 2.3.5.2 y por otro el Artículo 2.3.9.3 en relación con el 2.3.9.2 apartado 3. Sin embargo en este supuesto tal eventual readscripción comporta además la realización de otros ajustes de mayor calado a los que nos referiremos más adelante.

Con carácter previo hay que señalar la existencia de un déficit de análisis por parte del PIOT a la hora de abordar la delimitación de las ARH en el entorno de este núcleo urbano y de los colindantes a Sur y Naciente, por las razones que a continuación se exponen.

En el momento en el que se aborda dicha delimitación, el SUB-R.6 detentaba la clasificación de suelo apto para urbanizar y se encontraba situado en una posición intersticial entre el barrio de La Carrera y el suelo urbano conformado por el Centro de Formación Profesional y el apéndice Norte del mismo situado al Este del Pabellón Deportivo.

Pese a ello, este suelo, junto con los suelos urbanos colindantes a Naciente y Sur - La Zamora Alta y una gran parte del Barrio de San Benito - fueron adscritos por el PIOT a un ARH de Protección Económica 2.

Las circunstancias objetivas descritas hubieran debido bastar para optar para la inclusión del sector en el ARH de Expansión Urbana colindante y de los suelos urbanos señalados en un ARH Urbana, en ambos casos, de manera preferente respecto de la de Protección Económica 2 a la que se adscribieron, pues parece obvio que tanto la posición intersticial aludida, como la consolidación urbana indubitada, no inducen a presuponer un destino agrícola mínimamente plausible.

Más chocante es el hecho de que un 50 % del núcleo urbano de La Carrera, a cuya consolidación ha contribuido de manera notable, la construcción de diferentes edificios públicos - Pabellón, Centro de Formación Profesional, Colegio - se haya adscrito a un ARH de Extensión Urbana y no propiamente Urbana. Otro tanto ocurre un alto porcentaje del suelo ocupado por los núcleos urbanos de San Agustín y Realejo Alto.

Por lo que respecta a los núcleos aludidos, tales anomalías deben ser subsanadas por aplicación directa de lo previsto en el Art. 2.3.1.4 apartado 4 mediante el que se regula la "..... idoneidad de adscribir tales suelos a una categoría de ARH distinta de la que propone el PIOT..... en razón a la realidad física", pues el carácter urbano de los mismos, es tan obvio e indubitado que no precisa mayores acreditaciones. En todo caso tal es la clasificación de estos suelos conforme al PGOU vigente.

23 FEB 2006



En consecuencia y por lo que respecta al área de análisis que nos ocupa, más que ante un proceso de readscripción estricta, estamos ante la necesidad manifiesta de efectuar un reajuste global de las delimitaciones de las ARH afectadas por los hechos descritos, a cuyo fin se aporta la redelimitación correspondiente.

En cuanto al suelo ocupado por el sector R.6 y en base a la posición intersticial anteriormente aludida, y a la vez de borde natural del núcleo de La Carrera, resulta pertinente su readscripción a un ARH de Extensión Urbana en coherencia con las propias determinaciones del PIOT, que sin perjuicio de los desajustes señalados, ya prevé una expansión del Núcleo en dirección Este.

En definitiva lo que se precisa para resolver los problemas detectados, es un mero desplazamiento hacia el Este del esquema configurado por el PIOT para las ARH's Urbana y de Extensión Urbana en la zona del La Carrera, para su más preciso ajuste de escala a la realidad indubitada recogida en el MOU del PGOU.

Conforma a ello se establecen básicamente los siguientes reajustes:

- Redelimitación de las ARH Urbanas, haciéndolas coincidir con los límites de suelo urbano consolidado y urbanizable con plan parcial aprobado y en curso de ejecución.

Esta delimitación integra los núcleos urbanos de Los Realejos Bajo, San Benito, La Carrera, Zamora Alta, así como los sectores con planeamiento de desarrollo vigente y en curso de ejecución SUB-SO.7 y 20.

- Redelimitación de las ARH de Expansión Urbana situadas a Naciente de los núcleos de Los Realejos Bajo y La Carrera.

Esta delimitación incluye:

- i) El sector SAUR-R.6.
- ii) La bolsa de suelo intersticial que limita al Oeste con el Barranco de Barros y el núcleo urbano de Los Realejos, al Norte con el núcleo urbano de La Carrera, Al Sur con el Barrio de San Benito y al Este por el núcleo urbano desarrollado en los márgenes del camino de Los Cuartos. El destino de este suelo es el de servir de soporte a la política de viviendas municipales sujetas a algún régimen de protección.
- iii) La bolsa de suelo intersticial situada a Naciente del sector SUB-R.6, y que como la anteriormente descrita, está destinada a la promoción de viviendas protegidas.

- Redelimitación del ARH de Protección Ambiental correspondiente al Barranco de los Barros.

De lo expuesto se deduce como ha quedado dicho, la readscripción del ámbito del sector SUB R.6 a un ARH de Expansión Urbana, para la que el PGOU vigente y con anterioridad las NN SS de 1995, han previsto que asuma las siguientes funciones:

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:

23 FEB 2006

- Asegurar la continuidad de la trama viaria existente hasta su conexión con el enlace del El Castillo con la Autopista y el sistema general aludido.
- Asegurar la conexión de las redes de servicio secundarias existente en la trama urbana consolidada a poniente, con los colectores y redes primarias cuyo trazado está previsto que discurra de manera soterrada por el camino de Los Cuartos.
- Asegurar el crecimiento urbano de este núcleo de población, hoy en un avanzado estado colmatación<sup>13</sup> en particular en lo que concierne a la prevista actuación de vivienda pública anteriormente comentada.
- Ampliar la oferta dotacional y de espacios libres existente en la zona.

Estos objetivos resultan de trascendental importancia de cara a la consolidación de la estructura urbana del núcleo de La Carrera y como forma de asegurar su crecimiento vegetativo.

Desde el punto de vista de la ordenación territorial vigente, la readscripción de este suelo a un ARH distinta de la prevista por el PIOT comporta el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Por lo que respecta a las determinaciones del Art. 2.3.5.2. apartado 4, relativo a los **criterios de readscripción** de un ámbito incluido en un ARH de Protección Económica 2 a la categoría de expansión urbana:

a.1) El ámbito debe coincidir estrictamente con el perímetro de un núcleo urbano consolidado o de sus áreas de ensanche delimitadas conforme a los criterios establecidos por el PIOT.

b) Por lo que respecta al Art- 2.3.9.3 en relación con el 2.3.9.2 apartado 3 relativos a la delimitación de suelo urbanizable fuera de las ARH previstas por el PIOT:

b.1) Que no existan áreas de expansión urbana o de protección territorial colindante al núcleo.

b.2) Que se haya agotado la capacidad de las áreas urbanas limítrofes.

<sup>13</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto  
aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento  
to Pleno en fecha:

23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL



En relación con los condicionantes expuestos cabe hacer las siguientes consideraciones:

- b.3) Que se justifique que tales suelos son los únicos sobre los cuales es viable el desarrollo urbanístico necesario para acoger el crecimiento del núcleo urbano correspondiente.
  - b.4) Que el resto del ARH de Protección Económica 2 no incluida en el ensanche tenga las dimensiones y forma adecuada para garantizar la continuidad de los usos permitidos.
  - b.5) Que el uso al que será destinada el área de ensanche es de tipo residencial o industrial.
- El ámbito de referencia es de muy escasa entidad superficial y coincide estrictamente con el perímetro de un núcleo urbano consolidado, de lo que deriva su carácter intersticial.
  - El área de expansión urbana situada más al sur y en el entorno del núcleo, constituye una reserva de suelo de mucha mayor entidad, cuya incorporación al proceso urbano está prevista en el MOU para más largo plazo.
  - El grado de agotamiento de la capacidad del núcleo de La Carrera se encuentra en un estado muy avanzado.<sup>14</sup>
  - En particular el sector R.6 es el que desde el punto de vista de la estructura urbana consolidada, resulta más adecuado para satisfacer las necesidades de colmatación y remete del borde Este del núcleo urbano consolidado, asegurando la continuidad viaria y de servicios, respecto de los colectores y redes principales cuyo trazado discurre por el del Sistema General Viario comarcal.
  - El ARH de Protección Económica 2 resultante de la readscripción, tiene la dimensión suficiente y la geometría adecuada para garantizar la función asignada, pues la entidad readscrita se encuentra de facto segregada de ella por el suelo urbano que la circunda. Desde el punto de vista de su entidad superficial la superficie del sector resulta irrelevante, pues apenas representa un 2 % de la total superficie de ARH resultante de la redelimitación.
  - Los terrenos en cuestión carecen de valores específicos cuya preservación sea incompatible con el desarrollo urbano<sup>15</sup>.
  - El área en la que se enclava cuenta con infraestructuras urbanas con capacidad suficiente para acoger el desarrollo del sector<sup>16</sup>, salvo en

<sup>14</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.

<sup>15</sup> Ver Información Ambiental del PGOU

<sup>16</sup> Ver Anexo I de Información Urbanística.

DILIGENCIA: Este expediente/proy. aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:

23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL



lo que hace a la red de saneamiento. Sin embargo se encuentra en la actualidad en ejecución el sistema comarcal entre cuyos ramales principales de conexión con la depuradora del Puerto de La Cruz, esta prevista la ejecución del que habrá de dotar de servicio a esta área del municipio. Su entrada en funcionamiento está fijada para finales de 2006.

El uso al que se destina el área readscrita es el residencial, lo que resulta plenamente coherente con el MOT establecido por el PIOT.

Dentro de la clasificación de suelo urbanizable, le corresponde a este suelo la categoría de sectorizado no ordenado, habida cuenta la elevada dinámica de crecimiento existente en la zona.

En consecuencia se estiman cumplimentados todos los requisitos exigibles para operar el levantamiento de suspensión en el ámbito del antiguo sector SUB-R.6, al haberse operado la adaptación parcial del mismo al PIOT y por tanto, establecidas las condiciones necesarias para otorgar plena eficacia a su clasificación como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, en los propios términos en que tal clasificación figuraba en el documento de PGOU sometido a aprobación definitiva por la COTMAC.

En el Anexo I adjunto se aporta la siguiente información urbanística justificativa de las consideraciones expuestas relativas al núcleo de La Carrera:

- Justificación de la delimitación del ámbito urbano homogéneo de referencia.
- Valoración de la calidad ambiental de los terrenos.
- Esquema de la estructura viaria y de servicios cuya complementación se requiere.
- Grado de urbanización existente y previsión de la complementación necesaria.
- Nivel de colmatación edificatoria.
- Justificación de la suficiencia de la oferta dotacional y de espacios libre presente y futura.

**V.- INCIDENCIA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL EN LA GLOBALIDAD DEL MOU.**

Conforme a lo previsto en el apartado 3 del Art. 3.8.2.1., en relación con los Art. relativo a los criterios generales sobre delimitación de los núcleos urbanos residenciales, en relación con los Art. 2.3.9.2 y 2.3.9.3., relativos respectivamente a las clasificaciones de suelo urbano y urbanizable dentro y fuera de las ARH delimitadas por el PIOT, se adjunta cuadro resumen del



reparto del suelo municipal entre las diversas clasificaciones de suelo, resultante de la presente adaptación parcial en el contexto del resto del PGOU definitivamente aprobado.

Del mismo se desprende que la totalidad del suelo residencial clasificado representa una cuantía de 1,34 veces la superficie del suelo urbano consolidado de uso residencial, lo que resulta manifiestamente inferior al tope de dos (2) establecido por las citadas disposiciones legales.

**COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DEL ARTÍCULO 3.8.2.1.**

Suelo urbano consolidado residencial	SUC.R	3.644.994	6,32%
Suelo urbano no consolidado residencial	SUNC.R	319.053	0,55%
Suelo urbanizable residencial	SUB.R	904.640	1,57%
Suelo urbanizable industrial	SUB.I	69.520	0,13%
Suelo urbanizable turístico	SUB.T	143.303	0,27%
Suelo rústico		52.598.490	91,19%
Total Superficie del municipio		57.680.000	

$$\text{SUC.R} + \text{SUNC.R} + \text{SUB.R} = 1,34 \times \text{SUC.R}$$

$$\text{Índice de clasificación suelo residencial} = 1,34 < 2 \text{ (Art. 3.8.2.1.del PIOT)}$$

**VI.- ALCANCE DE LOS REJUSTES DE ARH EFECTUADOS.**

Los perímetros de ARH establecidos en la presente adaptación parcial del PGOU al PIOT, sólo tienen carácter vinculante respecto de su futura revisión, en los ámbitos de suelo urbanizable concernidos con la misma.

Los Realejos a 30 de noviembre de 2005

Fdo.  
Javier Domínguez Anadón.  
Sonia Veciana Bové.  
María José Domínguez Pociello.

Arquitectos

OILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

ANEXO I

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



23 Feb 2006

EL SECRETARIO GENERAL

El presente Anexo esta integrado por la información urbanística y territorial resultante del análisis mediante el cual, se aborda la adaptación parcial al PIOT de los ámbitos de suelo urbanizable correspondiente a los sectores SUB-R.1, SUB-R.4 y SUB-R.19, SUB-R.6 y SUB-R.18, en cumplimiento de lo dispuesto por el Acuerdo de la COTMAC del pasado 5 de abril de 2004, por el que se aprueba de forma definitiva parcial el PGOU del municipio de Los Realejos.

La adaptación parcial pretendida comporta en cada caso y según el cual, la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- **Adscripción al ARH prevista expresamente por el PIOT y posterior otorgamiento de la clasificación más adecuada a sus características, conforme lo previsto por el Art. 1.1.3.4. del PIOT.**

Dicha medida opera sobre los sectores R.1, R.4 y R.19. que en virtud de lo dispuesto por la precitada disposición, fueron reclasificados como Suelo Rústico de Protección Territorial con la entrada en vigor del PIOT y cuya reincorporación al MOT ha sido efectuada por el PTOTT.

- **Readscripción a un ARH distinta de la prevista por el PIOT, por razones de *realidad física* relevantes o bien por *coherencia con los objetivos específicos del PGOU*, para lo cual y de conformidad con lo previsto en el Art. 2.3.1.4. apartado 4 y 5, habrá de acreditarse la coherencia de la nueva ordenación en el ámbito de que se trate en relación con el MOT establecido. A tal efecto se deberá acreditar además, que la propuesta de distribución de usos es coherente con la establecida a escala insular.**

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:

23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

Dicha medida opera sobre los sectores R.6, R.4 y R18 cuyos ámbitos se superponen sobre ARH de Protección económica 2.

En este caso y desde el punto de vista de la ordenación territorial vigente, la readscripción de este suelo a un ARH distinta de la prevista por el PIOT habrá de quedar sujeta al cumplimiento de las disposiciones establecidas por los Artículos 2.3.5.2., 2.3.9.2., 2.3.9.3. y concordantes del mismo.

En base al cumplimiento de las precitadas disposiciones el análisis urbanístico y territorial efectuado se concreta en los siguientes aspectos:

**1.- Identificación de los ámbitos urbanos homogéneos.**

Tratándose de una adaptación parcial y siendo necesaria en virtud del apartado 5 del Art. 2.3.1.4. la verificación individualizada de la compatibilidad entre cada uno de los ámbitos detallados y las ARH del PIOT, se ha procedido a identificar los ámbitos urbanos homogéneos de referencia para cada sector, en función de su peculiaridades antrópicas, morfológicas, toponímicas, dinámica urbana y posición relativa respecto de la prestación de servicios urbanos.

De esta forma los ámbitos identificados se identifican por correspondencia con los diferentes sectores de la manera siguiente:

AMBITOS URBANOS HOMOGÉNEOS					
Ámbitos homogéneos	Superficie de ámbito	Topónimo	Sector de referencia	Superficie de sector	% de expansión
1	49,51	Toscal-Longueras	SUB-R.1	3,83	21,69%
			SUB-R.19	2,65	
			SUB-R.4	4,26	
2	16,54	San Vicente	SUB-R.18	3,47	20,98%
3	13,23	La Carrera	SUB-R.6	1,84	13,91%

El resultado gráfico del análisis de identificación descrito se refleja en el Plano I-1 adjunto.

**2.- Grado de urbanización existente y previsión de la complementación necesaria.**

Se aborda en este análisis las características de la estructura urbana y de prestación de servicios correspondiente a cada uno de los ámbitos urbanos

23 FEB 2006

homogéneos y en función de ello se expresa gráficamente la función de  
complementación que corresponde asumir a cada uno de los sectores.

Cuando éstos ocupan una posición intersticial, la función de complementación  
se limita a dar continuidad a la trama urbana y sus servicios, con incidencia en  
algunos casos sobre la viabilidad de vías urbanas estructurantes.

Cuando los sectores ocupan una posición de borde vinculada con redes viaria  
estructurantes o sistemas de servicios de orden primario, el nivel de incidencia  
es determinante respecto la superación de déficit ciertamente relevantes y de  
repercusión más amplia que la del propio ámbito.

La expresión gráfica de este análisis se refleja en los planos I-3 y I-4 (en sus  
versiones I-4.1, I-4.2 y I-4.3).

### 3.- Nivel de colmatación edificatoria.

Tanto la clasificación de suelos urbanizables a partir de las ARH urbanas y de  
extensión urbana delimitadas por el PIOT, como en los caso en que dicha  
clasificación se efectúe fuera de aquellas, se ha de justificar el "agotamiento de  
la capacidad" de las áreas urbanas delimitadas por el PIOT.

El concepto de "agotamiento de la capacidad" de un área puede y debe  
entenderse a los efectos que aquí interesa, cuanto menos en dos acepciones:  
el "agotamiento de la capacidad edificatoria" y el "agotamiento de la  
capacidad de ocupación de suelo por la edificación" siendo esta última de  
la que se puede colegir con más precisión, la capacidad del suelo para "recibir"  
nuevas edificaciones, con independencia de que las ya implantadas hayan o no  
agotado se edificabilidad.

De cara a determinar estas capacidades en cada uno de los ámbitos urbanos  
homogéneos delimitados, se ha procedido a identificar y medir en cada  
manzana, tanto la capacidad edificatoria como la ocupación de suelo por la  
edificación. En ambos casos se establecen dos índices; capacidad consolidada  
y capacidad expectante.

Los resultados se expresan tanto de forma gráfica como numérica en los  
cuadros y planos correspondientes (Plano I-5).

### 4.- Dimensionamiento de la oferta dotacional.

El PIOT establece a través del Art. 3.2.3.3. de la Sección 3º del Capítulo 2  
(Título III) los criterios de dimensionamiento de las dotaciones para los núcleos  
de población.

Con carácter transitorio se establece como indicadores dimensionales los  
contenidos en le Art. 36 de la LOTENC.

23 FEB 2006

Con el fin de conseguir una distribución equilibrada y adecuada a las necesidades de cada núcleo se establecen unos determinados criterios de distribución de los estándares mínimos exigidos por la legislación vigente entre los diferentes tipos de dotaciones.

La armonización de estos estándares respecto de los previstos por los Artículos 32 y 36 del TRLOTENC, comporta sin embargo algunos cambios sustanciales respecto de las pautas al uso y respecto de las propias determinaciones legales.

En concreto, se establece por el PIOT dos estándares dotacionales nuevos, no previstos en la legislación vigente. Son los correspondientes a los 2 y 2,5 metros cuadrados por habitantes destinados a las dotaciones deportiva y cultural - docente en núcleos urbanos no surgidos expresamente del desarrollo de un sector de suelo urbanizable.

Ello supone un incremento de la previsión de suelo dotacional de 4,5 m<sup>2</sup>/hab que viene a sumarse a la de 5 m<sup>2</sup>/hab destinada a espacios libres prevista por el Art. 32 del TRLOTENC.

Por lo que se refiere a los estándares mínimos en suelos urbanizables residenciales, el PIOT viene a concretar los estándares mínimo adscritos a dotaciones públicas no fijado expresamente en el TRLOTENC, al establecer con carácter general un mínimo de 4,5 m<sup>2</sup>/hab (2 m<sup>2</sup>/hab para deportivo y 2,5 m<sup>2</sup>/hab para cultural/docente)<sup>17</sup>.

En el cuadro adjunto se relaciona la síntesis de las consideraciones expuestas.

**ESTÁNDARES MÍNIMOS RESULTANTES DE LA ARMONIZACIÓN DE TRLOTENC Y EL PIOT**

DOTACIÓN	Núcleo urbano consolidado	Sector de suelo urbanizable residencial
	m <sup>2</sup> /hab	m <sup>2</sup> /hab
Espacio libre - plaza	5,00	5,71
Deportiva	2,00	4,50
Cultural / Docente	2,50	1,21
<b>Total</b>	<b>9,50</b>	<b>11,43</b>

Partiendo de los estándares señalados se han analizado cada uno de los ámbitos urbanos homogéneos con el fin de establecer el grado de correspondencia existente entre las previsiones del PIOT y la oferta dotacional de cada uno y en su caso extraer las conclusiones pertinentes.

El resultado obtenido se refleja gráfica y numéricamente en los cuadros y planos correspondientes (Plano I-6)

<sup>17</sup> Se evalúa la distribución por habitante en base a considerar una media de 3,5 hab/100 m<sup>2</sup> de edificación, conforme a las estimaciones estadísticas oficiales.

**5.- Valoración de la calidad ambiental de los terrenos.**

Los terrenos objeto de adscripción o readscripción en su caso mediante la presente adaptación parcial al PIOT, carecen de valores de calidad ambiental o cultural significativos, circunstancia que se acredita a través del análisis que se acompaña por el que se ha contrastado cada uno de los ámbitos de referencia con la información ambiental que acompaña al PGOU.

El análisis efectuado analiza los siguientes aspectos:

- Valores Arqueológicos.
- Valores Etnográficos.
- Vegetación
- Geología
- Edafología
- Fauna.
- Espacios Naturales Protegidos

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



23 FEB 2006

EL SECRETARIO GENERAL

La expresión gráfica del análisis se refleja en el Plano I-7, hojas 7.1 a 7.9.

Los Realejos 30 de noviembre de 2005.

Fdo.

Fdo.

Javier Domínguez Anadón.  
Sonia Veciana Bové.  
María José Domínguez Pociello.

Arquitectos





NIVEL DE COLMATACIÓN EDIFICATORIA DEL ÁMBITO TOSCAL-LONGUERA

ÁMBITO 1-C

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE	SUPERFICIE NETA DOTACIONAL	SUPERFICIE NETA ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE DE VIARIO
159.848,00	3.580,00	RELIGIOSO	82,43	
	1.074,00	708,12	356,1	
	7.057,00	151,5	19,85	
	4.553,00		13,08	
	5.183,00			
	8.891,00			
	12.865,00			
	11.462,00			
	4.926,00			
	3.767,00			
	4.066,00			
	3.788,00			
	7.300,00			
	3.251,00			
	6.988,00			
	3.936,00			
	1.615,00			
<b>TOTAL</b>	<b>159.848,00</b>	<b>94.402,00</b>	<b>859,62</b>	<b>471,46</b>

NIVEL DE COLMATACIÓN POR OCUPACIÓN

SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE OCUPABLE	SUPERFICIE OCUPABLE EDIFICADA	SUPERFICIE OCUPABLE NO EDIFICADA	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN
3.680,00	1.472,00	24.830,18	510,00	
1.074,00	429,80	11.958,24	1.063,00	
7.057,00	2.822,80	3.832,88	528,00	
4.553,00	1.821,20	2.100,41	938,00	
5.183,00	2.073,20		529,00	
8.891,00	3.556,40		1.370,00	
12.865,00	5.146,00			
11.462,00	4.584,80			
4.926,00	1.970,40			
3.767,00	1.506,80			
4.066,00	1.626,40			
3.788,00	1.515,20			
7.300,00	2.920,00			
3.251,00	1.300,40			
6.988,00	2.795,20			
3.936,00	1.574,40			
1.615,00	648,00			
<b>TOTAL</b>	<b>94.402,00</b>	<b>37.760,80</b>	<b>42.521,66</b>	<b>4.938,00</b>

NIVEL DE COLMATACIÓN POR EDIFICACIÓN

SUPERFICIE OCUPABLE EDIFICADA	SUPERFICIE OCUPABLE NO EDIFICADA	Nº DE PLANTAS	TECHO EDIFICATORIO CONSOLIDADO	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	TECHO EDIFICATORIO URBANÍSTICO	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN
24.830,18	510,00	1 PL	24.830,18	AISLADA		5.888,00
11.958,24	1.063,00	2 PL	23.916,48			859,20
3.832,88	528,00	3 PL	11.498,49			8.468,40
2.100,41	938,00	4 PL	8.401,64			5.463,60
	529,00	5 PL				
	1.370,00			CIUDAD JARDIN		2.591,50
						4.445,50
						6.432,50
						5.731,00
						2.463,00
						1.883,50
						2.033,00
						1.894,00
						3.650,00
						1.625,50
						3.494,00
						1.968,00
						807,5
<b>TOTAL</b>	<b>42.521,66</b>	<b>4.938,00</b>	<b>68.446,79</b>		<b>59.696,20</b>	<b>114,65%</b>

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



23 Feb 2006

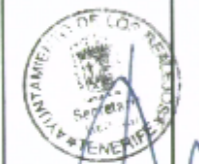
EL SECRETARIO GENERAL

NIVEL DE COLMATACIÓN EDIFICATORIA DEL ÁMBITO DE SAN VICENTE

ÁMBITO 2

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	SUPERFICIE NETA EDIFICABLE	SUPERFICIE NETA DOTACIONAL	SUPERFICIE NETA ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE DE VIARIO
152.615,00	1.024,00	DEPORTIVO 2.119,58	1.185,64	
	1.583,00		88,65	
	3.021,00	RELIGIOSO	12,07	
	4.296,00	215,00		
	3.069,00	293,00		
	2.505,00			
	612,00			
	3.559,00			
	2.629,00			
	5.054,00			
	5.023,00			
	3.152,00			
	874,00			
	2.322,00			
	9.813,00			
	4.797,00			
	5.389,00			
UA-12	8.370,00		10.407,00	
UA-13	2.375,00		402,00	
UA-15	1.059,00		573,78	
<b>TOTAL</b>	<b>162.615,00</b>	<b>70.628,00</b>	<b>2.627,58</b>	<b>12.649,34</b>

DILIGENCIA. Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento de San Vicente de la Laguna el día 23 Feb 2006



EL SECRETARIO GENERAL

NIVEL DE COLMATACIÓN POR OCUPACIÓN

SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE OCUPABLE	SUPERFICIE OCUPABLE EDIFICADA	SUPERFICIE OCUPABLE NO EDIFICADA	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN
1.024,00	1.024,00	18.540,35	490,00	
1.583,00	1.583,00	17.460,63	209,00	
3.021,00	3.021,00	3.756,52	685,00	
4.296,00	4.296,00	0,00	388,00	
3.069,00	3.069,00	0,00	488,00	
2.505,00	2.505,00		237,00	
612,00	612,00		140,00	
3.559,00	3.559,00		358,00	
2.629,00	2.629,00		676,00	
5.054,00	5.054,00		1.024,00	
5.023,00	5.023,00		116,00	
3.152,00	3.152,00			
	874,00	349,60		
	2.322,00	928,90		
	9.813,00	3.925,20		
	4.797,00	1.919,80		
	5.389,00	2.155,80		
	8.370,00	3.348,00		3.948,00
	2.375,00	2.375,00		2.375,00
	1.059,00	1.059,00	1.059,00	
<b>TOTAL</b>	<b>70.628,00</b>	<b>51.689,00</b>	<b>40.816,35</b>	<b>10.534,00</b>

NIVEL DE COLMATACIÓN POR EDIFICACIÓN

SUPERFICIE OCUPABLE EDIFICADA	SUPERFICIE OCUPABLE NO EDIFICADA	Nº DE PLANTAS	TECHO EDIFICATORIO CONSOLIDADO	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	TECHO EDIFICATORIO URBANÍSTICO	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN
18.540,35		490,00	18.540,35	ALINEADA A VIAL		2.048,00
17.460,63		209,00	34.921,28			3.196,00
3.756,52		685,00	11.269,50			6.042,00
0,00		388,00	0,00			8.596,00
0,00		488,00	0,00			6.138,00
		237,00				5.010,00
		140,00				1.224,00
		358,00				7.118,00
		676,00				5.258,00
		1.024,00				10.108,00
		116,00				10.048,00
						6.304,00
						<b>60.399,30</b>
				AISLADA		699,20
						1.857,60
				CIUDAD JARDIN		4.906,50
						2.398,50
						2.694,50
						15.305,00
						4.749,00
1.059,00			2.118,00			2.118,00
<b>TOTAL</b>	<b>40.816,35</b>	<b>10.534,00</b>	<b>66.849,02</b>			<b>95.127,60</b>

70,27%

ÁMBITO 3

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	SUPERFICIE NEYA EDIFICABLE	SUPERFICIE NEYA DOTACIONAL	SUPERFICIE NEYA ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE DE VIARIO
132.847,00	324,00	DEPORTIVO	944,3	
	1.081,00	8952,05	944	
	4.220,00	GENERAL	1797,28	
	1.789,00	257,52	8.841,00	
	2.497,00		1.410,00	
	3.106,00		248,00	
	3.091,00			
	1.867,00			
	3.931,70			
	6.236,00			
	887,00			
	1.224,50			
	2.171,00			
	1.864,50			
	2.294,00			
	2.810,00			
	1.245,00			
	3.367,00			
	2982			
	546			
	4246			

NIVEL DE COLMATACIÓN POR OCUPACIÓN

SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE OCUPABLE	SUPERFICIE OCUPABLE EDIFICADA	SUPERFICIE OCUPABLE NO EDIFICADA	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN
324,00	324,00	9014,25	831,00	
1.081,00	1.081,00	13.420,00	1.066,00	
4.220,00	4.220,00	18.477,44	1.518,00	
1.789,00	1.789,00	1171,84	514,00	
2.497,00	2.497,00	897,95	581,00	
3.106,00	3.106,00		2.295,00	
3.091,00	3.091,00		1.740,00	
1.867,00	1.867,00		2.502,00	
3.931,70	3.931,70		540,00	
6.236,00	6.236,00			
887,00	887,00			
1.224,50	1.224,50			
2.171,00	2.171,00			
1.864,50	1.864,50			
2.294,00	2.294,00			
2.810,00	2.810,00			
1.245,00	1.245,00			
3.367,00	3.367,00			
2982	2.982,00			
546	546,00			
4246	4.246,00			

NIVEL DE COLMATACIÓN POR EDIFICACIÓN

SUPERFICIE OCUPABLE EDIFICADA	SUPERFICIE OCUPABLE NO EDIFICADA	Nº DE PLANTAS	TECHO EDIFICATORIO CONSOLIDADO	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	TECHO EDIFICATORIO URBANÍSTICO	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN
9.014,25		831,00	1 PL.	ALINEADA A VIAL	648,00	
13.420,00		1.066,00	2 PL.		3.243,00	
18.477,44		1.518,00	3 PL.		12.660,00	
1.171,84		514,00	4 PL.		5.367,00	
897,95		581,00	5 PL.		7.491,00	
	2.295,00				9.318,00	
	1.740,00				11.073,00	
	2.502,00				5.001,00	
	540,00				7.863,40	
					12.472,00	
					1.774,00	
					2.449,00	
					4.342,00	
					5.993,50	
					6.882,50	
					7.830,00	
					2.490,00	
					6.734,00	
					8.946,00	
					1.092,00	
					12.738,00	
					116.115,87	

TOTAL	132.647,00	52.179,70	9.209,57	11.884,58	59.373,15
-------	------------	-----------	----------	-----------	-----------

	52.179,70	52.179,70	42.781,56	11.565,00	81,99%
--	-----------	-----------	-----------	-----------	--------

	42.781,56	11.565,00	99.463,84	116.115,87	85,66%
--	-----------	-----------	-----------	------------	--------

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



23 Feb 2006

EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*

**DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DOTACIONAL DEL ÁMBITO DEL TOSCAL-LONGUERA**

	ÁMBITO 1-A			M2/hab
	M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	
ESPACIOS LIBRES	10.292,0			4,9
D. DEPORTIVO	8.054,0			3,8
D. CULTURAL DOCENTE	915,0			0,4
<b>TOTAL</b>	<b>19.261,0</b>	<b>83.860,30</b>	<b>2.096,5</b>	<b>9,2</b>

	ÁMBITO 1-B			M2/hab
	M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	
ESPACIOS LIBRES	3.563,0			1,4
D. DEPORTIVO	0,0			0,0
D. CULTURAL ODOCENTE	290,0			0,1
<b>TOTAL</b>	<b>3.853,0</b>	<b>100.714,00</b>	<b>2.517,9</b>	<b>1,5</b>

	ÁMBITO 1-C			M2/hab
	M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	
ESPACIOS LIBRES	471,5			0,3
D. DEPORTIVO	0,0			0,0
D. CULTURAL ODOCENTE	859,6			0,6
<b>TOTAL</b>	<b>1.331,1</b>	<b>59.698,20</b>	<b>1.492,5</b>	<b>0,9</b>

	ÁMBITO 1-D			M2/hab
	M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	
ESPACIOS LIBRES	31.325,0			5,5
D. DEPORTIVO	33.957,0			6,0
D. CULTURAL ODOCENTE	11.758,0			2,1
<b>TOTAL</b>	<b>77.040,0</b>	<b>227.374,34</b>	<b>5.684,4</b>	<b>13,6</b>

	ÁMBITOS 1A+1B+1C+1D		M2/hab
	m2	hab.	
ESPACIOS LIBRES	45.651,5		3,9
D. DEPORTIVO	42.011,0		3,6
D. CULTURAL ODOCENTE	13.822,6		1,2
<b>TOTAL</b>	<b>101.485,1</b>	<b>11.791,2</b>	<b>8,6</b>

SECTOR R-1			ÁMBITO + SECTOR		M2/hab
M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	M2	Nº HABITANTES	
5.219,0			15.511,0		5,6
0,0			8.054,0		2,9
5.000,0			5.915,0		2,2
<b>10.219,0</b>	<b>26.135,0</b>	<b>653,4</b>	<b>29.480,0</b>	<b>2.749,9</b>	<b>10,7</b>

SECTOR R-19			ÁMBITO + SECTOR		M2/hab
M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	M2	Nº HABITANTES	
4.251,0			7.814,0		2,6
0,0			0,0		0,0
2.750,0			3.040,0		1,0
<b>7.001,0</b>	<b>21.198,0</b>	<b>530,0</b>	<b>10.854,0</b>	<b>3.047,8</b>	<b>3,6</b>

SECTOR R-4			ÁMBITO + SECTOR		M2/hab
M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	M2	Nº HABITANTES	
6.483,0			6.954,5		3,0
0,0			0,0		0,0
3.241,0			4.100,6		1,8
<b>9.724,0</b>	<b>32.317,0</b>	<b>807,9</b>	<b>11.055,1</b>	<b>2.300,4</b>	<b>4,8</b>

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:



23 FEB 2006  
EL SECRETARIO GENERAL

SECTOR R-1+R-19+R-4			ÁMBITO + SECTORES		M2/hab
M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	M2	Nº HABITANTES	
15.953,0			61.604,5		4,5
0,0			42.011,0		3,0
10.991,0			24.813,6		1,8
<b>26.944,0</b>	<b>79.650,0</b>	<b>1.991,3</b>	<b>128.429,1</b>	<b>13.782,4</b>	<b>9,3</b>

**DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DOTACIONAL DEL ÁMBITO DE SAN VICENTE**

	ÁMBITO 2			M2/hab
	M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	
ESPACIOS LIBRES	12.649,1			3,8
D. DEPORTIVO	2.119,6			0,6
D. CULTURAL ODOCENTE	0,0			0,0
<b>TOTAL</b>	<b>14.768,7</b>	<b>95.127,60</b>	<b>3.329,5</b>	<b>4,4</b>

SECTOR R-18			ÁMBITO + SECTOR		M2/hab
M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	M2	Nº HABITANTES	
5.562,0			18.211,1		4,2
			2.119,6		0,5
5.600,0			5.600,0		1,3
<b>11.162,0</b>	<b>27.750,0</b>	<b>971,3</b>	<b>25.930,7</b>	<b>4.300,7</b>	<b>6,0</b>

**DIMENSIONAMIENTO DE LA OFERTA DOTACIONAL DEL ÁMBITO DE LA CARRERA**

	ÁMBITO 3			M2/hab
	M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	
ESPACIOS LIBRES	11.884,6			2,9
D. DEPORTIVO	8.952,1			2,2
D. CULTURAL ODOCENTE	257,5			0,1
<b>TOTAL</b>	<b>21.094,2</b>	<b>116.115,87</b>	<b>4.064,1</b>	<b>5,2</b>

SECTOR R-6			ÁMBITO + SECTOR		M2/hab
M2	M2 TECHO	Nº HABITANTES	M2	Nº HABITANTES	
2.654,0			14.538,6		3,2
			8.952,1		2,0
1.327,0			1.584,5		0,3
<b>3.981,0</b>	<b>13.249,0</b>	<b>463,7</b>	<b>25.075,2</b>	<b>4.527,8</b>	<b>5,5</b>

DILIGENCIA: Este expediente/proyecto se aprobó INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en fecha:

23 FEB 2006



EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*