

CONTESTACIÓN AL INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y AGUAS DEL GOBIERNO DE CANARIAS CON FECHA 2023-06-15.

ASUNTO: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS.

A continuación, se realiza por el equipo redactor el informe de contestación sobre la base del citado informe de la Consejería, señalando en color rojo, la respuesta a las observaciones realizadas.

En fecha 21 de noviembre de 2022 tuvo registro de entrada en este centro directivo oficio remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Los Realejos en relación al trámite de subsanación de las condiciones de la memoria ambiental y pronunciamiento del órgano ambiental respecto a la justificación técnica a que alude la disposición transitoria séptima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, respecto al plan general de ordenación municipal.

En cumplimiento del trámite de consulta recogido en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se informa el documento de referencia transcribiendo las observaciones contenidas en los informes emitidos por los correspondientes servicios de esta Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas. A los efectos de analizar las determinaciones previstas en el presente documento para comprobar tanto su adecuación al marco normativo como al Acuerdo de la COTMAC de la sesión celebrada el 29 de julio de 2014, que informó la Aprobación Inicial del PGO de Los Realejos *en sentido FAVORABLE CONDICIONADO*, el presente informe se sistematiza de la siguiente manera:

- transcribiendo las observaciones puestas de manifiesto en el citado acuerdo de la COTMAC, siguiendo su orden,
- a continuación, las observaciones incorporadas en el oficio remitido en fecha 24 de abril de 2022, dentro de un recuadro, con letra en color azul;
- finalmente, el pronunciamiento sobre el grado de cumplimiento de las observaciones, dentro de un recuadro, con letra en color negro.

«VIII. Como consecuencia del informe técnico se valora lo siguiente:

A.- Se producen modificaciones en el suelo urbano, en ocasiones se recorta en y en otras se aumenta, según el ámbito por lo que se deberá de justificar las modificaciones que se producen conforme a los criterios legalmente establecidos.

B.- Se han de justificar los incrementos realizados en los aprovechamientos del suelo urbano consolidado a fin de valorar su sometimiento al régimen previsto para las actuaciones de dotación o al régimen contemplado en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

C.- El artículo 71.3.b) del TRLOTENC establece la obligación a los propietarios de suelo urbanizable de la cesión obligatoria y gratuita del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales, no así la ejecución de los mismos.

D.- Los plazos para la ejecución del PGO se deben adaptar a los reflejados en los artículos 14 y ss del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004, de 21 de Diciembre)."

El presente documento del PGO de Los Realejos contiene el Anexo "INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE LOS REALEJOS", donde en relación a las anteriores condiciones expone lo siguiente (los resaltes en negrita se realizan en el presente informe):

"Cuestiones jurídicas.

(...)

Se realizará un **estudio** detallada de cada una de las modificaciones realizadas respecto del planeamiento vigente **para la justificación de los incrementos de aprovechamiento**, en su caso, **y su transformación actuaciones de dotación**.

Se elimina la obligación de ejecutar en suelo urbanizable los sistemas generales propuestos manteniéndose solo la obligación de cesión de suelo."

El "**estudio** detallada de cada una de las modificaciones realizadas respecto del planeamiento vigente **para la justificación de los incrementos de aprovechamiento**, en su caso, **y su transformación actuaciones de dotación**", que según manifiesta el Anexo "INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE LOS REALEJOS", "**Se realizará...**", no se encuentra en el presente documento del PGO.

El presente PGO mantiene las modificaciones realizadas en los parámetros urbanísticos de los tipos de edificación, relativas al aumento de la **Edificabilidad máxima**, así como del número de plantas, que permiten incrementar los aprovechamientos en el suelo urbano consolidado.

Por lo tanto, **no se han justificado los incrementos realizados en los aprovechamientos del suelo urbano consolidado, a fin de valorar su sometimiento al régimen previsto para las actuaciones de dotación** (artículos 53 y 54 de la Ley 4/2017, y artículo 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). **El condicionante B se mantiene en los términos expresados.**

Los **condicionantes A, C y D**, se intentarán abordar al analizar los condicionantes siguientes con los que se correspondan.

Estos condicionantes fueron analizados en el correspondiente informe técnico, realizándose las observaciones pertinentes, que se recogieron en el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas del Gobierno de Canarias (de fecha 27 de abril de 2022)

Sobre el **condicionante B**, se informa que la necesidad de justificar los incrementos de aprovechamiento del suelo urbano consolidado -a fin de valorar su sometimiento al régimen de la actuación de dotación-, surge por la modificación de los tipos de edificación propuesta en los anteriores documentos de este expediente de PGO, y concretamente por los cambios de la edificabilidad máxima y/o el número de plantas vigentes. De tales modificaciones se advirtió en el **apartado "B) RESPECTO A LAS REPERCUSIONES TÉCNICAS"** transcrito a continuación, siendo en la **observación que derivó del análisis sobre el cumplimiento del condicionante 14.**, por parte del anterior documento del PGO, donde el informe técnico señaló la modificación de los tipos de edificación que el PGO realizaba en cada caso, así como las consecuencias de aumentar o reducir la edificabilidad máxima y/o el número de plantas (su inclusión en actuaciones de dotación si aumenta, o la *Situación legal de consolidación* de la edificación existente si se reduce). Por lo tanto, **más adelante en el apartado correspondiente al condicionante 14., y en base a dicha observación, se informará sobre las condiciones de aprovechamiento de los tipos de edificación del presente PGO.**

También los **condicionantes A, C y D**, se informarán **más adelante, y en base a las observaciones de los condicionantes con los que se correspondan, del apartado "B) RESPECTO A LAS REPERCUSIONES TÉCNICAS"**.

14- Como cuestión general para todo el plan se observa en varias áreas del municipio que en los SUCOs se están modificando en diferentes manzanas y parcelas los tipos edificatorios, o dentro del mismo tipo las alturas respecto al PGO vigente lo que supondrían

alteraciones que en la mayoría de casos afectan a la edificabilidad que tiene en la actualidad. Por otro lado, si se compara la regulación general de algunos tipos edificatorios del PGO AB respecto a los propuestos, se producen alteraciones que a su vez conllevan la modificación de la edificabilidad que tienen asignada en la actualidad. Se debe presentar un análisis y justificación de la citada cuestión, ya que entre otras cuestiones los incrementos de edificabilidad, de la literalidad del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS), se puede deducir que se encuadrarían dentro del concepto de actuación de transformación urbanística en su variante de actuación de dotación. Se remite a valoración jurídica.

Este condicionante **no se ha subsanado**. Al ser remitido a valoración jurídica, se entiende comprendido en la letra B., del punto VIII del apartado "A) RESPECTO A LAS REPERCUSIONES JURÍDICAS" del Acuerdo de la COTMAC, que **se mantiene en sus mismos términos**, tal como se ha expresado. No obstante, el presente informe realiza el correspondiente análisis siguiente:

En el planeamiento vigente (Artículo 15 de su Normativa) son cuatro los tipos edificatorios: "La edificación según Alineación a Vial", "Edificación Aislada", "Edificación Mixta" y "Ciudad Jardín".

El PGO que se tramita **modifica la regulación de los tipos edificatorios** del planeamiento vigente, en su denominación y/o en sus parámetros urbanísticos. Según el artículo 43 de la Normativa Ordenación Pormenorizada del presente PGO, "Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:" Edificación Cerrada (EC), Edificación Abierta (EA), Edificación Mixta (EM), Edificación Singular (ES), Instalaciones Agrarias (IAG) y Tipologías de los sectores urbanizables en régimen transitorio recibidos parcialmente (Mn_SUOR-XXX-(RT)).

Los primeros 4 tipos anteriores se asimilan a los del planeamiento vigente, y se regulan en los artículos 74 al 114 de la Normativa Ordenación Pormenorizada, donde el presente PGO, con respecto a la Normativa vigente (Artículos 17 al 92), realiza cambios que afectan a la **edificabilidad máxima** que se permite por cada metro cuadrado de solar edificable, entre otros:

PLANEAMIENTO VIGENTE			PGO				
TIPO EDIFICACIÓN		Solar Edificable SUP. MÍNIMA	EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	TIPO EDIFICACIÓN		Parcela SUP. MÍNIMA	EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)
Mixta	entremedianera	70 m²		Mixta (EMR)	EMR (Abierta)	140 m²	0,40 m²c/m²s por cada planta
	Con retranqueo a un lindero	105 m²			EMR (Cerrada)		1,00 m²c/m²s por cada planta
	Con retranqueos linderos	140 m²					
Alineación a Vial		70 m²		Cerrada (EC)	Residencial Colectiva (ECRC)	70 m²	1,00 m²c/m²s por cada planta
					Residencial Colectiva VP (ECRCvp)		
					Residencial Unifamiliar (ECRU)		
					Turístico (ECTU)	500 m²	
					Terciario (ECTE)	100 m²	
					Industrial (ECIN)	300 m²	
Aislada	300 m²	0,40 x n.º de plantas	Abierta (EA)	Residencia I Colectiva (EARC)	EARC1 y EARC2	300 m²	0,50 m²c/m²s x n.º de plantas
					EARC3 y EARC4	400 m²	
					EARC5 o +	1.000 m²	
				Residencial Colectiva VP (EARCvp)		300 m²	
Ciudad Jardín		400 m²	0,5 m² de		Residencial Unifamiliar	300 m²	0,35 m²c/m²s x

		edificación por <i>m² de solar</i>		(EARU)		n.º de plantas
				Turístico (EATU)	400 m²	0,50 m²c/m²s x n.º de plantas
				Terciario exclusivo (EAT)	500 m²	
				Industrial exclusivo (EAI)	500 m²	
				Edificación Singular (ES)	1.000 m²	0,5 m²c/m²s por cada planta
			Singular (ES)	Residencial (ESR)	1.000 m²	(0,50 x n.º de plantas) o (sup. de cada uso x n.º de plantas)
				Terciario (ESTE)		
				Turístico (ESTU)		

Los **cambios normativos propuestos** por el presente PGO, **que conllevan la modificación de la edificabilidad asignada**, a algunos tipos edificatorios en el planeamiento vigente (PGO AB), son fundamentalmente los siguientes:

1. Salvo por algunos casos, a las diferentes manzanas y parcelas con el tipo de edificación “Ciudad Jardín” -cuya **Edificabilidad máxima** es de **0,5 m² de edificación por m² de solar**-, se les atribuye el tipo de **“Edificación Abierta de uso Residencial Unifamiliar (EARU)”**, con una **Edificabilidad máxima** (m²c/m²s) que será la resultante de multiplicar un **Coefficiente de edificabilidad** de **0,35** por el **número de plantas asignado y por la superficie** de solar o parcela.

Edificabilidad máxima		
n.º de plantas	Ciudad Jardín (PGO AB)	EARU (PGO)
1	0,50 x 400 = 200 m²c	(0,35 x 1) x 300 = 105 m²c
2		(0,35 x 2) x 300 = 210 m²c

De los cálculos anteriores se deduce lo siguiente:

- las parcelas o solares donde se admitan **2 plantas (EARU2)**, **tendrán mayor edificabilidad, debiéndose valorar su sometimiento al régimen de las actuaciones de dotación** (arts. 53 y 54 de la Ley 4/2017, y art. 18.2 del TRLSRU). En el cuadro del apartado 10.- LAS PREVISIONES DEL CRECIMIENTO del documento *Gestión Urbanística* del presente PGO, en Toscal-Longuera se califican **73.536 m²s** como **“Edificación Abierta de uso Residencial Unifamiliar”** de 2 plantas (**EARU2**), y la superficie construida será de **51.475 m²c** (0,70 x 73.536 m²s); con el planeamiento vigente, son **36.768 m²c** (0,5 x 73.536 m²s). Los **14.707 m²c** de diferencia **serían el incremento adicional de aprovechamiento que resulta**, por el cual **se ha de valorar que el suelo urbano consolidado con EARU2 se incluya en actuaciones de dotación**.

- donde sólo se admite **1 planta (EARU1)**, **se limita el Coeficiente de edificabilidad a 0,35** y consecuentemente la edificabilidad máxima, **surgiendo otra consecuencia: las edificaciones existentes** con más edificabilidad -hasta la que permite el **Coefficiente de edificabilidad** vigente de **0,50**-, que no sean ilegales en origen, **resultarán disconformes con la nueva regulación sobrevenida**, y por lo tanto, **quedarán en la Situación legal de consolidación**, debiendo aplicarse el correspondiente régimen jurídico. Todas las **edificaciones que en el planeamiento vigente están en “Ciudad Jardín” con 1 planta** y más edificabilidad (hasta la permitida con 0,50), **serán declaradas en Situación legal de consolidación con la aprobación de este PGO**.

2. Salvo en algunos casos, se sustituye la **“Edificación Aislada”** -con una **Edificabilidad máxima** resultante de multiplicar **0,40 x n.º de plantas** y por la superficie de parcela-, por **“Edificación Abierta de uso Residencial Colectivo (EARC)”**, cuya **Edificabilidad máxima** resulta de multiplicar **0,50** por el **número de plantas** y por la superficie de parcela. Al cambiar esos parámetros, **también se produce aumento de edificabilidad**, aunque no aumente el número de plantas. Los **incrementos de edificabilidad** serán del **25%** con **1 y 2 plantas**, del **66,66%** con **3 y 4 plantas**, y del **316,66%** con **5 o más plantas**, tal como se deduce de la siguiente tabla.

Edificabilidad máxima		
n.º de plantas	Edificación Aislada (Planeamiento vigente)	EARC (PGO)

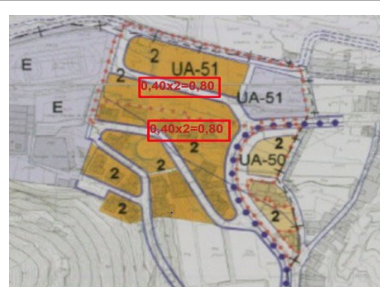
1	0,40 x 300 = 120 m²c	0,50 x 300 = 150 m²c
2	(0,40 x 2) x 300 = 240 m²c	(0,50 x 2) x 300 = 300 m²c
3	(0,40 x 3) x 300 = 360 m²c	(0,50 x 3) x 400 = 600 m²c
4	(0,40 x 4) x 300 = 480 m²c	(0,50 x 4) x 400 = 800 m²c
5 o más	(0,40 x 5) x 300 = 600 m²c	(0,50 x 5) x 1.000 = 2.500 m²c

Tomando como ejemplo el **núcleo denominado Ciudad Jardín** (ver imágenes a continuación), se observa que, para la **“Edificación Aislada” de 2 plantas**, el planeamiento vigente asigna un **Coefficiente de edificabilidad de 0,80** (0,40 x 2), tanto en la zona consolidada por la edificación (**3.438,4 m²c**), como en la unidad de actuación UA-51 delimitada (**4.130,4 m²c**).

El PGO que se tramita propone sustituirla por **“Edificación Abierta de uso Residencial Colectivo (EARC)”**, con **2 plantas** y un **Coefficiente de edificabilidad de 1,00** (0,50 x 2), en la **zona de la antigua UA-51** (edificada y categorizada suelo urbano consolidado), que **pasaría a tener 5.163 m²c**; y por **“Edificación Abierta de uso Residencial Unifamiliar (EARU)”**, con **2 plantas** y un **Coefficiente de edificabilidad de 0,70** (0,35 x 2), en el **resto** del suelo urbano consolidado, donde el presente PGO sólo admitiría, por tanto, **3.009 m²c**.

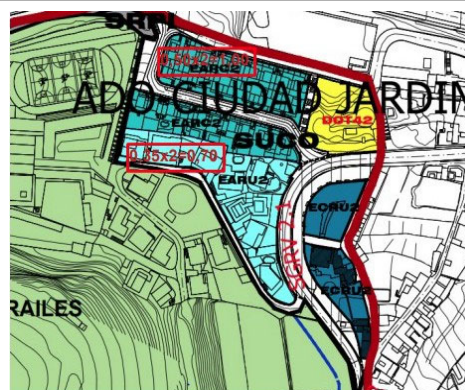
En la zona de la antigua UA-51 se aumenta la edificabilidad en 1.032,6 m²c más; en consecuencia, se deberá **valorar su sometimiento al régimen de las actuaciones de dotación** (artículos 53 y 53 de la Ley 4/2017, y artículo 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

En el resto se limita el Coeficiente de edificabilidad a 0,70, surgiendo otra consecuencia: **las edificaciones existentes** que hubieran materializado más edificabilidad, hasta la máxima que les otorga el **Coefficiente de edificabilidad vigente de 0,80**, y que no sean ilegales en origen, **resultarán disconformes con la nueva regulación sobrevenida**, y por lo tanto, **quedarán en la Situación legal de consolidación**, debiendo aplicarles el correspondiente régimen jurídico.



ALINEADA A VIAL	
ASELADA	
MIXTA	
CIUDAD JARDÍN	

Planeamiento vigente



USO RESIDENCIAL	
	EDIFICACION CERRADA RESIDENCIAL COLECTIVA (ECRC Nº)
	EDIFICACION CERRADA RESIDENCIAL COLECTIVA (ECRC Nº_VP)
	EDIFICACION CERRADA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (ECRU Nº)
	EDIFICACION CERRADA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (ECRU Nº_VP)
	EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVA (EARC Nº)
	EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVA (EARC Nº_VP)
	EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (EARU Nº)
	EDIFICACION MIXTA RESIDENCIAL (EMR Nº)
	EDIFICACION SINGULAR RESIDENCIAL (ESR Nº)
	(VP= VIVIENDA PROTEGIDA) (Nº= NÚMERO DE PLANTAS)

Propuesta PGO

A continuación se examina otra parte del Municipio de Los Realejos, concretamente el **área denominada Toscal-Longuera**, para analizar los cambios o correcciones realizadas y corroborar la necesidad de incluir en el PGO que se tramita, “un estudio detallado de cada una de las modificaciones realizadas respecto del planeamiento vigente para la justificación de los incrementos de aprovechamiento, en su caso, y su transformación actuaciones de dotación”, que según manifiesta el Anexo “**INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE LOS REALEJOS**”, “**Se realizará...**”, y no se encuentra en el presente documento del PGO.



Planeamiento vigente

ALINEADA A VIAL	
AISLADA	
MIXTA	
CIUDAD JARDIN	



Ap. Inicial PGO



Ap. Provisional PGO

1. Respecto al tipo de edificación de “Ciudad Jardín”:

En esta parte de **Toscal-Longuera**, para la mayoría de las parcelas con “**Ciudad Jardín**” y una planta de altura en el planeamiento vigente, **se admitió una planta más (EARU2) por parte del PGO aprobado inicialmente**, incrementándose la edificabilidad permitida. **El presente PGO lo ha**

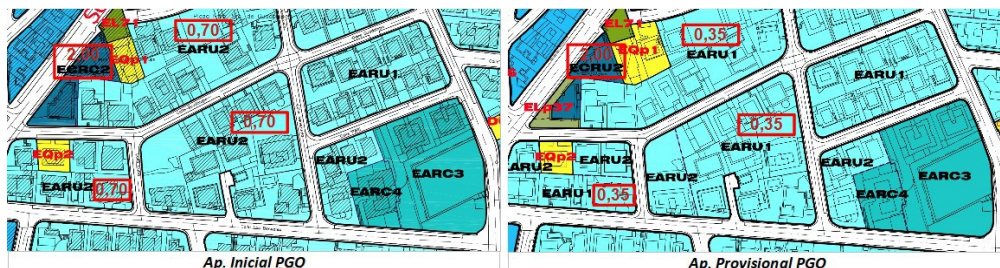
corregido manteniendo una planta de altura (**EARU1**) como máximo; al tratarse de *Edificación Abierta de uso Residencial Unifamiliar* con 1 planta, el **Coefficiente de edificabilidad será de 0,35** ($0,35 \times 1$), inferior al que establece el planeamiento vigente de 0,50 para “Ciudad Jardín” (en las siguientes imágenes se han reflejado esos coeficientes). Con el nuevo coeficiente de 0,35, las edificaciones existentes que hubieran materializado más edificabilidad -hasta la máxima que les otorga el Coeficiente de edificabilidad vigente de 0,50-, y que no sean ilegales en origen, resultarán disconformes con la nueva regulación sobrevenida, y por lo tanto, quedarán en la **Situación legal de consolidación**, debiendo aplicarse el correspondiente régimen jurídico a las mismas.

Entre las parcelas de esta parte de Toscal-Longuera, que en el planeamiento vigente tienen el tipo de edificación de “*Ciudad Jardín*” (“Se entiende por tal, la edificación de viviendas unifamiliares rodeadas de jardín ...”), cuyo Coeficiente de edificabilidad es de 0,50, aún persiste el caso en que el presente PGO:

- en 2 parcelas edificadas en la calle El Toscal, **incrementa el número de plantas admisible de 1 a 2**, estableciendo “*Edificación Cerrada de uso Residencial Unifamiliar*”, bajo las siglas **ECRU2** (en lugar de la **Colectiva ECRC** del documento anterior), correspondiéndole, según la Normativa propuesta, un **Coefficiente de edificabilidad de 2,00** ($1,00 \times 2$). (En el visor de IDECanarias se observa que las edificaciones construidas tienen 2 plantas, y figuran en los datos de Catastro);



Planeamiento vigente



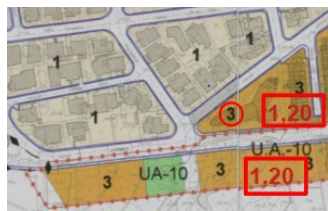
2. Respecto al tipo de “*Edificación Aislada*”:

En el planeamiento vigente, se observa que con la “*Edificación Aislada*” de 3 plantas, el Coeficiente de edificabilidad es de 1,20 ($0,40 \times 3$), tanto en la zona consolidada por la edificación, como en la unidad de actuación UA-10 delimitada, de esta parte de Toscal-Longuera.

En las siguientes imágenes, el PGO que se tramita propone sustituir la “*Edificación Aislada*” de 3 plantas por:

- “*Edificación Abierta de uso Residencial Colectivo*”, con 3 plantas (**EARC3**) y un Coeficiente de edificabilidad de 1,50 ($0,50 \times 3$) en la antigua UA-10 (edificada y categorizada suelo urbano consolidado), y con 4 plantas y un Coeficiente de edificabilidad de 2,00 ($0,50 \times 4$) en la parcela triangular con una edificación aislada que tiene 4 plantas (en IDECanarias, y en el Catastro);

- “*Edificación Cerrada de uso Residencial Unifamiliar*”, con 3 plantas (**ECRU3**) y un Coeficiente de edificabilidad de 1,00, en la parcela en “U” con jardín delantero.



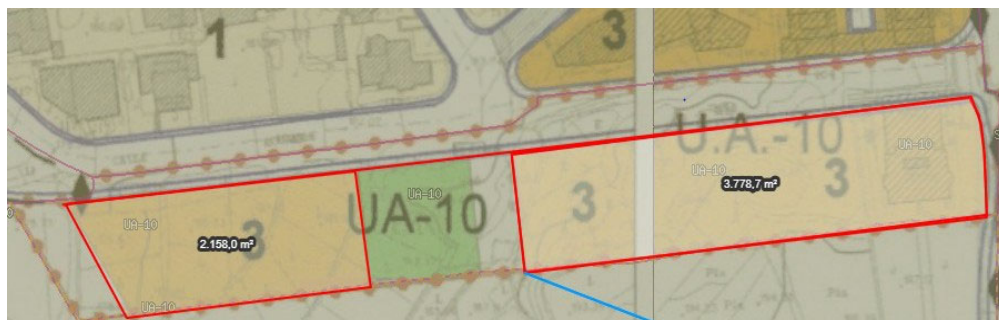
Planeamiento vigente



Ap. Inicial PGO



Ap. Provisional PGO



Aún sin conocer el Aprovechamiento lucrativo (Edificabil. Bruta) (m^2c) de la UA-10, se puede asegurar, que en el ámbito de la antigua UA-10 la edificabilidad será mayor, porque el **Coefficiente de edificabilidad** de 1,50 propuesto por el presente PGO para la EARC3, es superior al 1,20 del planeamiento vigente para la “Edificación Aislada” de 3 plantas.

La superficie edificable (medida a través de IDECanarias) es de 5.936,7 m^2 s (2.158 m^2 + 3.778,7 m^2); siendo 7.124,04 m^2c , los resultantes de aplicar el **Coefficiente de edificabilidad** de 1,20 del planeamiento vigente; serán 8.905,05 m^2c los que resultan de aplicar el **Coefficiente de edificabilidad** de 1,50 de la EARC3, propuesto por el PGO. Los 1.781,01 m^2c de diferencia, serían el incremento adicional de aprovechamiento, en base al cual se ha de valorar que el suelo urbano consolidado de la antigua UA-10 se incluya en actuación de dotación.

En la parcela con la edificación aislada de 4 plantas, también la edificabilidad será mayor, porque el **Coefficiente de edificabilidad** de 2,00 propuesto por PGO, es superior al de 1,60 (0,40 x 4), que le hubiera correspondido a una “Edificación Aislada” de 4 plantas con el planeamiento vigente.

3. Respecto al SUB-RT-R3:

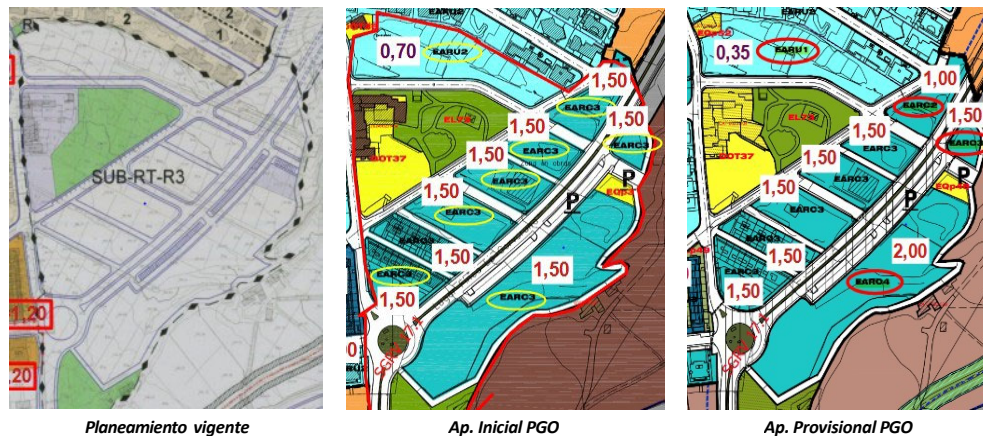
En el planeamiento vigente el Suelo Urbanizable de Régimen Transitorio SUB-RT-R3, con 68.744 m^2 de superficie, tiene un **Coefficiente de edificabilidad lucrativa bruta** (m^2c/m^2s) de 0,70 y un **Aprovechamiento lucrativo (Edificabil. Bruta)** (m^2c) de 48.121; para su desarrollo, dispone la “Ciudad Jardín” de 2 plantas de altura y **Coefficiente de edificabilidad** de 0,50, y la “Edificación Aislada” de 3 plantas y **Coefficiente de edificabilidad** de 1,20.

El PGO que se tramita lo reclasifica como suelo urbano consolidado, asignándole diferentes **Coefficientes de edificabilidad** a las parcelas resultantes, en función del tipo y el número de plantas de la edificación que les permite:

- en la Calle Canadá, la “Edificación Abierta de uso Residencial Unifamiliar (EARU)” y una planta, admite un **Coefficiente de edificabilidad** de 0,35;

- en el resto, la “Edificación Abierta de uso Residencial Colectivo (EARC)” de 2, 3 y 4 plantas, admiten respectivamente un *Coefficiente de edificabilidad* de 1,00 (0,50 x 2), 1,50 (0,50 x 3) y 2,00 (0,50 x 4), tal como se muestra en la imagen del plano correspondiente al documento aprobado provisionalmente.

En el presente informe se han calculado los metros cuadrados construidos, resultantes de aplicar los *Coefficientes de edificabilidad* propuestos por el presente PGO, que serían 48.494,49 m²c, deduciendo que **en el SUB-RT-R3, prácticamente no se incrementa la edificabilidad.**



El PGO se ha corregido, de tal manera que el presente documento **mantiene la edificabilidad del PGO vigente:**

1. En las parcelas con el tipo de edificación “Ciudad Jardín” del PGO vigente se mantiene la edificabilidad máxima (de 0,5 m² de edificación por m² de solar), al asignar la de “0,50 m²c/m²s por cada m² de parcela” al tipo de “Edificación Abierta de uso Residencial Unifamiliar (EARU)” que les atribuye este PGO; evitando así, que se incremente el aprovechamiento donde se admitan 2 plantas y, consecuentemente, que se sometan al régimen de las actuaciones de dotación, o que las edificaciones con 1 planta quedaran en **Situación legal de consolidación** con la aprobación del PGO (como sucedería en la “Ciudad Jardín” de 1 planta del área Toscal-Longuera).

2. En las parcelas con el tipo de edificación “Edificación Aislada” en el PGO vigente también se mantiene su edificabilidad máxima (0,40 x n.º de plantas), al asignar la de “0,40 m²c/m²s por cada planta admitida en los planos de ordenación pormenorizada” al tipo de “Edificación Abierta” que les atribuye este PGO, ya sea **de uso principal Residencial Colectivo (EARC), de uso principal Residencial Unifamiliar (EARU), de uso principal turístico (EATU), de uso principal Terciario (EAT) o Industrial (EIA)**; evitando así, que se incremente el aprovechamiento (como sucedería en la **EARC** de la antigua UA-51 del núcleo de **Ciudad Jardín** y en la antigua UA-10 del área Toscal-Longuera) y, consecuentemente, que se sometan al régimen de las actuaciones de dotación, o que las edificaciones con 1 planta quedaran en **Situación legal de consolidación** con la aprobación del PGO (como sucedería en el resto de la “Edificación Aislada” del núcleo de **Ciudad Jardín**).

Además, el presente documento del PGO **mantiene el número de plantas asignado por el PGO vigente**, en el área Toscal-Longuera:

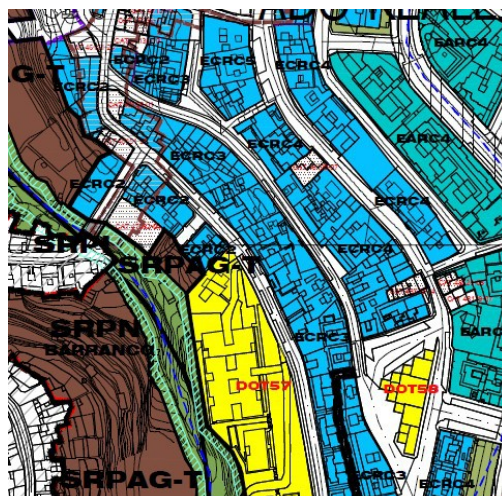
1. Las 2 parcelas de la calle El Toscal (con “Ciudad Jardín” y 1 planta en el PGO vigente), donde el documento anterior de este PGO aumentaba de 1 a 2 plantas y establecía “Edificación Cerrada de uso Residencial Unifamiliar”, mantienen una sola planta y se les atribuye ahora la “Edificación Aislada” de uso principal Residencial Unifamiliar (EARU), al igual que el resto de la manzana.

2. La parcela triangular entre las calles Argentina y Ecuador (con “Edificación Aislada” y 3 plantas en el PGO vigente), donde el documento anterior de este PGO aumentaba de 3 a 4 plantas y establecía “Edificación Cerrada de uso Residencial Unifamiliar”, mantiene las 3 plantas.

Por lo tanto, el presente PGO **ha subsanado los incrementos de aprovechamiento del suelo urbano consolidado, salvo en el tramo edificatorio de la calle Las Tenerías donde este PGO propone 3 plantas de altura, en lugar de mantener las 2 plantas de altura que admite el vigente PGO** (se puede observar en las siguientes imágenes).



PGO vigente



INF: Se ha modificado la altura permitida en la calle Las Tenerías, pasando de 3 a 2 plantas para mantener las alturas establecidas en la Adaptación Básica.

16.- Se debe justificar la viabilidad de las unidades de actuación según lo preceptuado en el art. 23.6 del RGEPC la justificación se refiere a la viabilidad técnica, económica y de gestión. En el documento presentado se adjunta una tabla para las unidades de actuación de SUNCO que no abarca todos los aspectos señalados en el RGEPC. A su vez, no hay ninguna referencia al respecto para las unidades de actuación del suelo urbanizable.

El art. 23.6 del RGEPC al que se hace referencia, coincide con el Artículo 18.6 del actual RGEPC, según el cual:

6. En cualquier caso, al delimitar unidades de actuación deberán aplicarse criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como la capacidad para garantizar en su caso el realojo de los ocupantes legítimos de viviendas que tengan derecho al mismo.

En el apartado 6.- LA GESTIÓN EN EL SUELO URBANO Y EL APROVECHAMIENTO MEDIO, de la Memoria de Gestión del presente PGO, se añade lo siguiente: “La viabilidad de las unidades de actuación depende de la realidad del mercado en cuanto a dos factores principales el valor de mercado de los productos inmobiliarios resultantes y los costes de urbanización en el momento del

desarrollo de la unidad, por lo que es muy difícil establecer a priori una viabilidad económica de cada unidad de actuación de manera atemporal.”

Este condicionante se mantiene en los mismos términos, haciendo referencia al artículo 18.6 del RGESPC.

Para justificar la viabilidad de las unidades de actuación, se ha añadido un cálculo de la viabilidad económica de las unidades de actuación del SUNCO, pero sigue sin haber *“ninguna referencia al respecto para las unidades de actuación del suelo urbanizable”*, a pesar de que el presente documento del PGO delimita unidades de actuación en los siguientes suelos urbanizables ordenados por el mismo:

Ident.	Sup_Sector	Sup_Const	Edi media (m2c/m2s)
SUOR EL LAGAR	18.209	15.468	0,849
SUOR SIETE FUENTES- U.A.01	14.272	10.786	0,756
SUOR SIETE FUENTES- U.A.02	17.142	12.429	0,725
TOTALES	49.623	38.683	

Por tanto, la observación realizada al anterior documento del PGO, **no se considera completamente subsanada; debe justificar la viabilidad de las unidades de actuación delimitadas en los suelos urbanizables ordenados por el PGO.**

INF: Se ha incorporado en la Memoria de Gestión la justificación de la viabilidad de las unidades de actuación en los suelos urbanizables ordenados por el PGO.

17- Respecto al cálculo del aprovechamiento urbanístico, se establecen unos coeficientes sobre los cuales se menciona que son resultado del estudio de la diferencia de valor derivada de los precios medios de venta en el municipio. Cabe mencionar que el valor asignado a los coeficientes de uso y tipo industriales normalmente son inferiores a los residenciales. Por otro lado, los criterios de aplicación del coeficiente de localización no están claros. En las tablas de cálculo del aprovechamiento urbanístico se detectan al menos, los siguientes errores:

SUSNO IND01: K Localización

SUSNO R1: superficie construida, edificabilidad media.

SUSNO R4: superficie construida, edificabilidad media, K Localización.

SUSO R06: superficie construida, edificabilidad media, K Tipo, K Localización, al ser ordenado se debe calcular aplicando los diferentes coeficientes a las diferentes zonas ordenadas.

SUSO MR11: K Tipo, K Localización, al ser ordenado se debe calcular aplicando los diferentes coeficientes a las diferentes zonas ordenadas.

SUSNO R12: superficie construida, edificabilidad media, K Tipo, K Localización, K Intensidad.

SUSNO R19: K Localización.

SUSNO R32: K Localización, K Intensidad.

SUSNO R33: K Intensidad.

SUSNO TER01: K Tipo.

Según manifiesta el Anexo “**INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE LOS REALEJOS**”: “*Se corrigen los errores detectados según el informe pero no se acepta la opinión sobre los valores asignados al uso industrial porque no se corresponden con la realidad de los valores de repercusión de suelo*”.

El presente PGO mantiene los valores de los **coeficientes de uso (1,15) y tipo (1,20) industriales**, superiores a los residenciales (1,00 el de uso; 1,00, 1,20 y 1,40 los del tipo).

Los **criterios de aplicación del coeficiente de localización** no han variado respecto al documento de PGO anterior.

Las **tablas de cálculo del aprovechamiento urbanístico** del presente PGO, contienen los siguientes valores, en los citados parámetros de los sectores relacionados:

- En el **SUSNO IND01**: asigna un **K Localización** de 1,20 (como al otro sector industrial), en lugar del 1,10 del anterior documento; pero **modifica erróneamente el K Tipo** de 1,20, correspondiente a la **EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL (EAI)**, por 1,30.

- En el **SUSNO R1**: **mantiene la misma superficie construida y edificabilidad media**.

- En el **SUSNO R4**: **mantiene el mismo K Localización** de 1,20; la **superficie construida**, así como la **edificabilidad media** aumentan, porque la superficie del sector también es mayor.

- Los sectores **SUSO R06 y SUSO MR11** ya no figuran en la tabla (al ser considerados en régimen transitorio por el presente PGO).

- En el **SUSNO R12**: disminuye la **superficie construida** y la **edificabilidad media**; asigna un **K Localización** de 1,20, en lugar del 1,00 del anterior documento; corrige el **K Tipo**, sustituyendo 1,00 por 1,20, correspondiente a la **EDIFICACIÓN ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVA (EARC)**; y **mantiene el mismo K Intensidad de 0,90**.

Por todo lo expuesto, este condicionante **no se ha subsanado**.

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el *informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial*, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación:

INF: SE CORRIGE EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE Y URBANO NO CONSOLIDADO. SE MANTIENEN LOS COEFICIENTES DE RELACION ENTRE EL USO INDUSTRIAL Y EL RESIDENCIAL YA QUE HA UTILIZADO LA COMPARACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO OBTENIDO POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL.

En las observaciones del Acuerdo de la COTMAC, se advirtió que “**el valor asignado a los coeficientes de uso y tipo industriales normalmente son inferiores a los residenciales**”; sin embargo, **el presente PGO persiste** en asignar, al **coeficiente de uso INDUSTRIAL (K USO = 1,15)**, un valor superior al del **RESIDENCIAL (1,00)**, así como al **coeficiente de tipología** de la **EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL (K TIPO = 1,30)**, un valor superior al de la **EDIFICACIÓN ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVA (1,20)**, o al de la **EDIFICACIÓN CERRADA INDUSTRIAL (1,20)** un valor superior al de la **EDIFICACIÓN CERRADA RESIDENCIAL COLECTIVA (1,00)**. Se observa además, que este PGO modifica el valor correspondiente a la **EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL**, asignándole en el cuadro de los **Coeficientes de tipología** un **K TIPO** de 1,30, en lugar del 1,20 anterior -considera erróneo éste y no el de la tabla señalado por el anterior informe-.

En cuanto a las **tablas de cálculo del aprovechamiento urbanístico** del presente PGO:

- En el **SUSNO IND01** modifica el tipo de edificación permitido (de EAI2 a EAI2 Y EC12) estableciendo **EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL** y **EDIFICACIÓN CERRADA INDUSTRIAL** y un **K Tipo** de **1,25**; sin embargo, en el **SUSNO IND02**, donde también propuso y mantiene la **EDIFICACIÓN ABIERTA INDUSTRIAL** y **EDIFICACIÓN CERRADA INDUSTRIAL** (EAI2 Y EC12), establece el **K Tipo** de **1,20**, en lugar del **K Tipo** de **1,25** que figuraba en el anterior documento del PGO, **suscitando contradicción y/o de nuevo error en el documento**.

- En el **SUSNO R1** corrige los datos modificando la *edificabilidad media* de 0,75 a 0,85, así como la *superficie construida* de 28.994,02 a 32.860.

- En el **SUSNO R4** mantiene el mismo **K Localización** de 1,20

- En el **SUSNO R12** mantiene el mismo **K Intensidad** de 0,90.

En las observaciones del Acuerdo de la COTMAC del 29 de julio de 2014, también se advirtió que **“los criterios de aplicación del coeficiente de localización no están claros”**, permaneciendo los mismos en el presente documento del PGO.

Por tanto, esta observación realizada al anterior documento del PGO, **no se considera completamente subsanada**, por los motivos expresados.

INF:

Se adjunta tabla justificativa del cálculo del coeficiente de homogenización del uso residencial y el industrial en función del valor de repercusión de suelo. Los valores de venta se han adoptado como la media del estudio de mercado realizado.

METODO DE CALCULO	VV= (VRS+CC) * K		VRS= (VV/K)-CC			
CALCULO COEFICIENTE DE USO	VV VENTA (€/m2c)	K	CC COSTE CONSTRUC. (€/m2c)	VRS REPERC. SUELO (€/m2c)	COEF HOMOG.	CH AJUSTADO
RESIDENCIAL	2.000	1,40	1.000	429	1,00	1,00
INDUSTRIAL	1.250	1,40	400	493	1,15	1,15

Se adjunta tabla justificativa del cálculo del coeficiente de homogenización de tipologías entre residencial y el industrial en función del valor de repercusión de suelo. Los valores de venta se han adoptado como la media del estudio de mercado realizado.

CALCULO COEFICIENTE TIPOLOGIA	VV VENTA (€/m2c)	K	CC COSTE CONSTRUC. (€/m2c)	VRS REPERC. SUELO (€/m2c)	COEF HOMOG.	CH AJUSTADO
CERRADA COLECTIVA	2.000	1,40	1.000	429	1,00	1,00
ABIERTA COLECTIVA	2.400	1,40	1.200	514	1,20	1,20
EDIFICACION CERRADA INDUSTRIAL	1.400	1,40	500	500	1,17	1,20
EDIFICACION ABIERTA INDUSTRIAL	1.500	1,40	500	571	1,33	1,30

Se corrige el K tipo en el SUSNO IND 02 A 1,25 por ser la media entre las dos tipologías admitidas y se mantiene el K tipo de edificación industrial abierta en 1,30 en este documento del plan general. El resto de los coeficientes están bien aplicados.

Los coeficientes de localización están correctamente aplicados y en el informe solo se cita que no están claros sin mayor detalle por lo que entendemos que es una mera opinión sin justificar.

B) SUELO URBANO CONSOLIDADO / NO CONSOLIDADO

(...)

2- Respecto a los ámbitos de SUNCO del PGO AB que en la propuesta presentada pasan a SUCO en base a la ejecución de planeamiento, de los que al menos se detectan los siguientes: UA-7, UA-8, UA-10, parcialmente la UA-11, UA-37, UA-38, UA-45, UA-50, UA-51, se remite a valoración jurídica la pertinencia de los mismos.

Este condicionante se mantiene en los mismos términos.

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el *informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial*, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación: «SE ADJUNTAN LAS ACTAS DE RECEPCIÓN FACILITADAS POR LA GERENCIA DE URBANISMO». Sin embargo, estas actas no se han podido encontrar ni en este informe, ni en el Anexo relativo a la contestación a los informes sectoriales formulados con ocasión de la aprobación inicial, ni en el epígrafe correspondiente de la memoria. Además, en el epígrafe 2.6 de la memoria se sigue indicando, respecto a la UA-11, que su proyecto de urbanización se encuentra “*Pendiente por Informe desfavorable de Carreteras del Cabildo y nueva redacción del proyecto de urbanización y nueva cuenta de liquidación provisional*”..

INF: Las citadas actas se encuentran en el anexo de la Memoria de Gestión Urbanística.

3- Se remite a la citada valoración la programación de los plazos para la gestión y ejecución en general (NOP) y en particular de los ámbitos delimitados en el plan.

Este condicionante se mantiene en los mismos términos.

Se ha corregido el apartado 1 del artículo 16 en el sentido expuesto, por lo que se considera subsanado.

INF: Corregido

Sin embargo, el apartado 5 del artículo 16 sigue estando incompleto, puesto que no se indica plazo para solicitar la licencia de edificación..

INF: Corregido

4- De la lectura de la página 93 del volumen Gestión Urbanística parece derivarse que los ámbitos de SUNCO delimitados en la presente propuesta se consideran ordenados desde el PGO, a este respecto cabe señalar que éstos carecen de la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial según lo preceptuado en el art. 32 del TRLOTENC (en los cuadros de la ficha de cada ámbito se debe desglosar todas las manzanas, parcelas independientemente de su uso, calificación y recoger sus parámetros; no se fija el número de plazas de aparcamiento tanto en la red viaria como en el interior de las parcelas; en varios ámbitos la definición de la red viaria está incompleta por ejemplo no se fijan las rasantes, las secciones de la misma; no se aportan los planos de las redes; no se ubican los espacios para los contenedores de residuos...).

Según el artículo 135 de la Ley 4/2017, "La ordenación pormenorizada se establecerá, preferentemente, en los **instrumentos de desarrollo...**", y añade: "Potestativamente, el **plan general de ordenación** podrá establecer la ordenación pormenorizada..."

El artículo 137.1 establece que **la ordenación urbanística pormenorizada** vendrá determinada por, entre otras, "Todas aquellas determinaciones que sean **precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento**" [apartado A. e)], y "La definición detallada de la trama urbana, **con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público**" [apartado B a)].

El presente PGO, en las fichas de las unidades de actuación, ha procedido a **desglosar todas las manzanas y parcelas**, incorporando **sus parámetros** correspondientes; también se incorpora al fichero un **plano de Instalaciones** para cada una de las unidades de actuación, en el que se representan **redes de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones y energía eléctrica**; aunque **no se ubican los espacios para los contenedores de residuos**.

El presente PGO **no ha realizado las correcciones relativas a el número de plazas de aparcamiento, la fijación de rasantes y las secciones de la red viaria**.

Este condicionante **se considera subsanado parcialmente**.

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el **informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial**, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación:

INF: LAS ALINEACIONES Y RASANTE ESTÁN DEFINIDAS, TANTO PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO COMO NO CONSOLIDADO EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES, AUNQUE SE HAN INCLUIDO TAMBIÉN LAS FICHAS PARA MEJOR IDENTIFICACIÓN YA QUE SERÁN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN LOS QUE DEFINIRÁN DE MANERA DETALLADA LAS RASANTES DEFINITIVAS. ADEMÁS SE DEFINE LA DISPOSICIÓN DE APARCAMIENTOS SEGÚN LOS DIFERENTES TIPOS DE VÍAS EN FUNCIÓN DEL ANCHO TOTAL DEL VIARIO EN LOS PLANOS DE ALINEACIONES Y RASANTES. NO SE UBICAN LOS CONTENEDORES DE RESIDUOS PORQUE ESTA ES UNA DETERMINACIÓN SECTORIAL SOBRE LA QUE EL PLAN GENERAL NO TIENE NINGUNA CAPACIDAD DE DECISIÓN, NI OBLIGACIÓN LEGAL PARA ELLO.

El plano de **Alineaciones y Rasantes AR_09** está completamente **en blanco**, y los planos de **Alineaciones y Rasantes AR_04, AR_05, AR_06, AR_07, AR_08, AR_10, AR_11, AR_12, AR_13, AR_14, y AR_15**, son idénticos (corresponden al mismo ámbito territorial), por lo que el PGO **debe incorporarlos correctamente**. El resto de planos de **Alineaciones y Rasantes**

(AR_01, AR_02 Y AR_03) contienen los anchos sobre cada vía pública, que definen la ALINEACIÓN VÍA, así como sus diferentes rasantes en los encuentros de vías y sus tramos medios; además, en sus leyendas, también contienen las secciones de la red viaria, entre las que se encuentra la de la vía V2 (con anchos de 8 a 10 metros totales), que en uno de sus márgenes presenta APARCAMIENTO (con anchos de 2,20 para vías de 8 metros, de 2,40 para vías de 8,50 y 9,00 metros, y de 2,50 para vías de 10 metros).

Las alineaciones y rasantes han sido incorporadas a los planos de las fichas de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado; en cambio, no incorpora las **secciones** de la vía V2 (con aparcamiento en uno de sus márgenes), a las las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado que corresponda. Si bien, entre las INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN del fichero figura la siguiente: “4. El viario interior propuesto por el plan general será como mínimo de 8 metros de ancho, salvo en los casos en los que la ordenación pormenorizada señale un ancho superior, y en aquellos en que así se señale en la ficha correspondiente.”

La citada **contestación** del presente PGO no contiene nada con respecto al **número de plazas de aparcamiento**; siendo al menos, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenado por este PGO, donde se deberían realizar las “previsiones de aparcamiento público” [apartado B a) del artículo 137.1 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias]. Por lo tanto, este PGO **debe contener la determinación relativa a la “previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación”** [art. 45. 1. f) del Reglamento de Planeamiento de 1978]; cumpliendo la regla del artículo 138. 1. A. d) de la LSENPC que exige “Una previsión de **al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente**”; y además, “Sólo se admitirá en situación al aire libre, **aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas**” [art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de 1978].

La reserva de **espacios para los contenedores de residuos** debe garantizarse; considerando necesaria su **ubicación**, ésta **se podrá concretar en los proyectos de urbanización, debiendo incluirse dicha determinación** entre las INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN del fichero.

Por tanto, **no se considera completamente subsanada**, esa observación realizada al anterior documento del PGO, por los motivos expresados.

INF: Corregidos los planos de alineaciones y rasantes, añadiendo el tipo de vía en cada caso con la previsión de aparcamientos. Se modifican las instrucciones de ordenación del fichero de las unidades de actuación para indicar que se ubicarán los contenedores de residuos en los proyectos de urbanización.

13- TIGAIGA-REALEJO BAJO-SAN VICENTE

La UA-12 del PGO AB se asimila en la presente propuesta a la UA La Rambla, como ya se mencionó, se deben justificar las pendientes del terreno, se debe justificar la aptitud del espacio libre o de parte de éste, para poder ser destinado a tal uso. Justificado lo anterior, a priori según ciertas características que sustenta, respondería a un SUBLE. Aclarar el cuadro numérico y su correspondencia con los planos y etiquetas, el coeficiente de edificabilidad no corresponde al tipo EATU 3.

Según manifiesta el Anexo “INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE LOS REALEJOS”, del presente PGO: “La UA-12 se mantiene ya que está definida en el PTOT como área turística remitiendo al PGO solo la determinación de superficie edificable y número de camas.”

En la **Observaciones** de la ficha de la U.A. La Rambla, se dispone lo siguiente:

“Se establece una nueva ordenación en base a lo establecido en el plan Territorial de Ordenación Turística de Tenerife (PTOT). Antigua (UA-12).

Al tratarse de una parcela de uso exclusivo turístico se establece el número máximo de camas en 83 plazas, cumpliendo el un estándar de 60m² solar/cama.”

El presente PGO no justifica las pendientes del terreno, ni la aptitud del espacio libre o de parte de éste, para poder ser destinado a tal uso.

En la ficha de la U.A. La Rambla (18.972 m²) de uso turístico, el tipo edificatorio EATU (3 plantas de altura), tiene un coeficiente de edificabilidad de 1,17 m²c/m²s. Si se aplicara el coeficiente de edificabilidad de EATU, propuesto por el presente PGO (ver tabla elaborada tras el condicionante A. 14.), éste sería de 1,50 m²c/m²s. Se ha de entender que el PGO lo estaría limitando a 1,17 m²c/m²s en la Pieza RAM-1, porque le ha asignado una superficie edificable concreta que no debe superar; de lo contrario, la UA La Rambla, habría de reordenarse para ajustar las reservas del art. 138. 1. B., de la Ley 4/2017. Para evitar contradicciones, el presente PGO debe disponer en la normativa, lo que se le ha requerido al anterior condicionante B) 12. c..

Por lo tanto, este condicionante no se ha subsanado.

Al igual que el anterior condicionante B) 12. c., **lo relativo al coeficiente de edificabilidad se considera subsanado**, siéndole de aplicación exclusivamente el de la ficha.

No obstante, el presente documento del PGO, tampoco justifica *las pendientes del terreno, ni la aptitud del espacio libre o de parte de éste, para poder ser destinado a tal uso*; por lo tanto, **en estos aspectos la observación no se ha subsanado.**

INF: Se ha corregido la ficha de la UA Rambla para señalar la parte del espacio libre que tiene las condiciones adecuadas para su uso según la pendiente y por lo tanto computable y que parte se mantiene como espacio libre de protección con relación al espacio natural protegido de la Rambla de Castro pero que no computa como espacio libre para cumplir el estándar necesario.

14- ICOD EL ALTO

(...)

c. Se detectan errores en el cuadro numérico de la ficha del ámbito UA El Calvario 2: el coeficiente de edificabilidad asignado a la parcela ECA-2.2 con el tipo ECRC 2 es incorrecto; no concuerda la superficie total del ámbito con las superficies parciales.

En el presente PGO, el coeficiente de edificabilidad de 0,61 m²c/m²s, asignado por el anterior documento de PGO, a la parcela ECA-2.2 con el tipo ECRC2, es sustituido por 2,00 m²c/m²s.

En la correspondiente ficha del presente PGO, la superficie total de suelo de la UA El Calvario 2 es de 16.117 m², y la suma de sus superficies parciales es de 6.836 m². Por lo tanto, este condicionante no se ha subsanado.

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación:

INF: SE CORRIGEN LOS DATOS DE SUPERFICIES Y SE MODIFICA EL ARTÍCULO 44.2 DE LA NORMATIVA PORMENORIZADA CON EL SIGUIENTE TEXTO: *Las edificaciones incluidas en ámbitos ordenados de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable ordenado, deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas de la gestión urbanística, tanto en cuanto a coeficiente de edificabilidad, como alturas y ocupación*

Sin embargo, la observación realizada, una vez comprobada la corrección del coeficiente de edificabilidad realizada en el anterior documento del PGO (al sustituir 0,61 m²c/m²s por 2,00

m²c/m²s), lo que requiere, es la corrección de la superficie total de la UA El Calvario 2 que, según la ficha, cuenta con 6.117 m² (16.117 m² es un error), mientras la suma de sus superficies parciales es de 6.836 m².

Por lo tanto, toda vez que estas superficies no se han corregido haciéndolas coincidir, **no se considera subsanada**.

INF: Corregido.

SUELO URBANIZABLE

(...)

2- Respecto a los sectores de SUBLE del PGO AB que en la propuesta presentada pasan a SUCO en base a la ejecución de planeamiento, de los que al menos se detectan los siguientes: SUB-RT-R2, SUB-RT-R3, SUB-SO-I1 La Gañanía y SUB-SNO-R13; se remite a valoración jurídica la pertinencia de los mismos.

Se remite a valoración jurídica, la clasificación como SUCO en base a la ejecución de planeamiento, de los sectores de SUBLE del PGO AB.

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el *informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial*, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación: «SE ADJUNTAN LAS ACTAS DE RECEPCIÓN FACILITADAS POR LA GERENCIA DE URBANISMO». Sin embargo, estas actas no se han podido encontrar ni en este informe, ni en el Anexo relativo a la contestación a los informes sectoriales formulados con ocasión de la aprobación inicial, ni en el epígrafe correspondiente de la memoria.

INF: Se adjuntaron como anexo a la memoria de gestión.

5- Respecto a los sectores de SUBLE delimitados en la presente propuesta que se consideran ordenados desde el PGO, cabe señalar que éstos carecen de la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial según lo preceptuado en el art. 32 del TRLOTENC (en los cuadros de la ficha de cada ámbito se debe desglosar todas las manzanas, parcelas independientemente de su uso, calificación y recoger sus parámetros; no se fija el número de plazas de aparcamiento tanto en la red viaria como en el interior de las parcelas; en varios ámbitos la definición de la red viaria está incompleta por ejemplo no se fijan las rasantes, las secciones de la misma; no se aportan los planos de las redes; no se ubican los espacios para los contenedores de residuos...).

Según el artículo 135 de la Ley 4/2017, “La ordenación pormenorizada se establecerá, preferentemente, en los **instrumentos de desarrollo...**”, y añade: “Potestativamente, el **plan general de ordenación** podrá establecer la ordenación pormenorizada...”

El artículo 137.1 establece que **la ordenación urbanística pormenorizada** vendrá determinada por, entre otras, “Todas aquellas determinaciones que sean **precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento**” [apartado A. e)], y “La definición detallada de la trama urbana, **con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público**” [apartado B a)].

El presente PGO, en el ANEXO PLANES PARCIALES REG TRANSITORIO, incorpora los documentos relativos a los planes que ordenan los siete sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado que considera en régimen transitorio (SUOR R_06 RT, SUOR R_07 RT, SUOR R_08 RT, SUOR R_09 RT, SUOR R_14 RT, SUOR R_20 RT, y SUOR T_01 RT).

En el documento FICHERO SUELOS URBANIZABLES del presente PGO, **falta la ficha correspondiente al SUOR R_06 RT**.

En los cuadros de las fichas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado en régimen transitorio, se establecen las tipologías, y se disponen las *Dotaciones y Condiciones "Según Plan Parcial aprobado"*; no se ha procedido a *desglosar todas las manzanas y parcelas con sus parámetros* correspondientes; dichos datos, además del *número de plazas de aparcamiento*, constan en los Planes Parciales incorporados, que también cuentan con los planos, donde se realiza la *fijación de rasantes* y se representan las *secciones de la red viaria*, así como las *Instalaciones* relativas a las *redes* de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones y energía eléctrica; aunque **no se ubican los espacios para los contenedores de residuos**.

El presente PGO, establece una modificación de la ordenación del anterior sector SAPUR R-11, mediante el **SUOR MR11 (RT)**, sin que la ordenación urbanística pormenorizada establecida sea completa: no fija el número de plazas de aparcamiento; no se fijan las rasantes de la red viaria, ni se realizan las secciones de la misma; no se aportan los planos de las redes; y no se ubican los espacios para los contenedores de residuos.

Este condicionante **no se ha subsanado en los aspectos expuestos**.

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el *informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial*, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación:

INF: SE MANTIENEN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS PLANES PARCIALES APROBADOS Y QUE SE CONSIDERAN EN EJECUCIÓN. EN CUALQUIER CASO LOS APARCAMIENTOS EN LA RED VIARIA DEPENDEN DE LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE VÍAS ESPECIFICADO EN LOS PLANOS DE ALIENACIONES Y RASANTES Y EN LA MEMORIA DEL PLAN GENERAL, ESTABLECIDAS EN FUNCIÓN DE LOS ANCHOS. LA UBICACIÓN DE LOS CONTENEDORES DE RESIDUOS ES UNA DETERMINACIÓN SECTORIAL DE LA QUE EL PLAN GENERAL NO TIENE NINGUNA COMPETENCIA.

El presente documento del PGO **ha incorporado la ficha correspondiente al SUOR R_06 RT**, al fichero de suelos urbanizables.

Como ya se ha dicho, este PGO contiene los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado en régimen transitorio, en los que además de los correspondientes parámetros urbanísticos, se encuentran los planos, donde se realiza la *fijación de rasantes* y se representan las *secciones de la red viaria*, así como las *Instalaciones* relativas a las *redes* de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones y energía eléctrica; aunque **no se ubican los espacios para los contenedores de residuos**.

Sin embargo, en el presente documento del PGO se ordenan tres suelos urbanizables y se modifica la ordenación del anterior sector SAPUR R-11 -mediante el **SUOR MR11 (RT)**-, observándose **que la ordenación urbanística pormenorizada establecida es incompleta**; en éstos cuatro suelos urbanizables falta el número de plazas de aparcamiento, no se fijan las rasantes de la red viaria ni se realizan las secciones de la misma, tampoco se aportan los planos de las redes, y no se ubican los espacios para los contenedores de residuos.

El plano de *Alineaciones y Rasantes AR_09* está completamente **en blanco, y los planos de Alineaciones y Rasantes AR_04, AR_05, AR_06, AR_07, AR_08, AR_10, AR_11, AR_12, AR_13, AR_14, y AR_15, son idénticos (corresponden al mismo ámbito territorial), por lo que el PGO **debe incorporarlos correctamente**. El resto de planos de *Alineaciones y Rasantes (AR_01, AR_02 Y AR_03)* contienen los anchos sobre cada vía pública, que definen la *ALINEACIÓN VÍA*, así como sus diferentes rasantes en los encuentros de vías y sus tramos medios; además, en sus leyendas, también contienen las secciones de la red viaria, entre las que se encuentra la de la vía V2 (con**

anchos de 8 a 10 metros totales), que en uno de sus márgenes presenta **APARCAMIENTO** (con anchos de 2,20 para vías de 8 metros, de 2,40 para vías de 8,50 y 9,00 metros, y de 2,50 para vías de 10 metros).

Los planos de las fichas de cada uno de éstos cuatro suelos urbanizables no incorporan las **alineaciones y rasantes**, ni las **secciones** de la vía V2 (con aparcamiento en uno de sus márgenes) en aquellas fichas que corresponda, tampoco las **instalaciones** relativas a las **redes** de abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones y energía eléctrica, ni se **ubican los espacios para los contenedores de residuos**.

Con respecto al **número de plazas de aparcamiento**, se han de realizar las “previsiones de aparcamiento público” [apartado B a) del artículo 137.1 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias]; por lo tanto, este PGO **debe contener la determinación relativa a la “previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación”** [art. 45. 1. f) del Reglamento de Planeamiento de 1978]; cumpliendo la regla del artículo 138. 1. A. d) de la LSENPC que exige “Una previsión de **al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente**”; y además, “Sólo se admitirá en situación al aire libre, **aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas**” [art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de 1978].

La reserva de **espacios para los contenedores de residuos** debe garantizarse; considerando necesaria su **ubicación**, ésta **se podrá concretar en los proyectos de urbanización, debiendo incluirse dicha determinación** entre las **INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN** del fichero.

Por tanto, **no se considera completamente subsanada**, esa observación realizada al anterior documento del PGO, por los motivos expresados.

INF: Se modifica el fichero de suelo urbanizable con las instrucciones de ordenación para remitir la disposición de los contenedores de residuos a los proyectos de urbanización. Se han establecido los esquemas de instalaciones en los sectores de suelo urbanizable ordenados por el PGO. La disposición de los aparcamientos se establece en los planos de AR con el tipo de vía indicada en cada caso.

12- REALEJO ALTO-SAN AGUSTÍN

(...)

d. El sector SUB-SNO-R11 del PGO AB en el actual documento se asimila al SUSO MR11, el cual se considera de régimen transitorio a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio ya que hay una parte de la urbanización y edificación ejecutadas. Se debe clarificar ya que en planos se indica que es de régimen transitorio aunque no en los cuadros del fichero, en las tablas de cálculo del aprovechamiento urbanístico y de justificación de vivienda protegida; en el Programa de Actuación no se define su situación, plazos.

Se plantean una serie de alteraciones respecto a la ordenación del Plan Parcial vigente. Se entiende que estaríamos ante una revisión, modificación del citado PP y tales alteraciones deben ser claramente expuestas y justificadas para, a posteriori, poderse valorar.

Entendiéndose que se incorpora la ordenación del sector al PGO, ésta es incompleta.

Se modifica la ordenación en el actual documento.

Se reduce la edificabilidad de 47.072 m²c a 44.713 m²c..

Se modifica el sistema de ejecución de concierto a público por cooperación.

Incumple el art. 36 del TRLOTENC ya que no se alcanza el estándar mínimo de espacio libre público, se está computando incorrectamente como espacio libre una instalación

deportiva de parque hípico, en la terminología del PIOT y de la propia propuesta del plan, uso recreativo, esparcimiento en espacio adaptado (centro ecuestre, parques zoológicos, jardín botánico, campo de entrenamiento de golf, tiro al plato, etc.).

La proporción de espacios libres, dotaciones y equipamientos no se ajusta a las establecidas en el art. 45 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada (en adelante NOP) del plan presentado así como, no se incluye un análisis del tráfico rodado y la implantación del arbolado según lo preceptuado en el art. 46 de la NOP.

Se detectan errores en el cuadro numérico: coeficiente de edificabilidad de la ECRC 3, superficies de la manzana P9, superficie de suelo edificable, superficie edificable...

Con respecto a la instalación deportiva de parque hípico en la propuesta, se admite la edificación de edificaciones vinculadas (cuadras, vestuarios, restaurante, aula de formación, almacén) hasta un máximo de un 5% de la superficie y dos plantas de altura lo que supone 938 m²s y 1.868 m²c. Se debe clarificar si esto es una dotación o un equipamiento privado.

Se propone la construcción de cuadras con lo que se entiende que existirán caballos de permanentemente en tales instalaciones, con lo que se estima que le sería de aplicación el Plan Territorial Especial de Ordenación la Actividad Ganadera (PTEOAG). A su vez se entiende que se deben mantener unas distancias y condiciones mínimas respecto a las áreas edificadas y más tratándose de un núcleo residencial. Se remite a la valoración de las administraciones especializadas y competentes en la materia (Cabildo de Tenerife, Consejería de Agricultura...).

El Sector se encuentra atravesado por un barranco con lo que se precisa la valoración del Consejo Insular de Aguas sobre las superficies de dominio, protección, etc., y sobre la DOG 50.2 y 112.3.b de canalización y ocupación del cauce.

El sector SUB-SNO-R11 del PGO AB, se denomina **SUOR MR11 (RT)** en el documento del presente PGO, y realiza una alteración de la ordenación del anterior sector SAPUR R-11.

"Se establece una modificación de la ordenación del anterior sector SAPUR R-11 para implantar un parque deportivo agrupando las parcelas de espacios libres entorno al barranco existente y canalizando una parte. La superficie total del sector incluye 2.450,27 m² de barranco descubierto y 1.099,69 m² de barranco cubierto por el sistema viario y por la instalación deportiva del parque. Las parcelas P6-2, P8 y P9 se destinan a viviendas protegidas, con una superficie total construida de 18,569,83 m²c superior al 30% de la edificabilidad residencial. (Observaciones de la ficha)

El documento FICHERO SUELOS URBANIZABLES del presente PGO, contiene el FICHERO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO, con un único sector que es el **SUOR MR11 (RT)**. Según las Observaciones de la ficha, "... Se considera en ejecución ya que parte de la urbanización y de las parcelas edificables están ejecutadas. La documentación del plan parcial se considera vigente salvo la parte de las modificaciones realizadas aunque se mantiene el aprovechamiento edificatorio del mismo solo que redistribuido en otras parcelas. Deberá de realizarse un proyecto de urbanización modificado que recogerá los cambios introducidos por este plan general así como la modificación correspondiente del documento de gestión urbanística."

Aunque en la ficha se alude a "la documentación del plan parcial", el presente PGO debe referirse a la documentación de la "Revisión parcial del PGO en el Sector R11" (aprobada el 29/10/09), al ordenar detalladamente el Sector R11; y debe incorporarse puesto que se considera vigente, "salvo la parte de las modificaciones realizadas".

En el Programa de Actuación del presente PGO, "Se adjunta cuadro con identificación de cada sector, plazos, de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas, y sistema de ejecución previsto", en el que figura el SUOR MR11 (RT):

Entre otras alteraciones, **el presente PGO incrementa la edificabilidad máxima otorgada por el planeamiento vigente, de 42.679,52 m² a 44.713 m²** (en el *PGO AB* la edificabilidad máxima era de 47.072 m², y la *“Revisión parcial del PGO en el Sector R11”* la establece en 42.679,52 m²).

El presente PGO, propone la alteración de la ordenación del anterior sector SAPUR R-11, mediante el ***SUOR MR11 (RT)***, sin que la ordenación urbanística pormenorizada establecida sea completa: no fija el número de plazas de aparcamiento; no se fijan las rasantes de la red viaria, ni se realizan las secciones de la misma; no se aportan los planos de las redes; y no se ubican los espacios para los contenedores de residuos.

Además, en la ficha del *R11 MODIFICADO (RT)*, a la *Pieza P9* (4.400 m²s), con *ECRC_VP* y *ECT* en *P9 BAJA* (para uso terciario en la planta baja de la *Pieza P9*), y 3 plantas de altura, se le asignan **coeficientes de edificabilidad** (2,52 y 0,57 m²c/m²s, respectivamente) que no corresponden al tipo edificatorio establecido.

En la *“Revisión parcial del PGO en el Sector R11”*, la *Pieza P9*, corresponde a la *Manzana 9* cuya superficie de parcela se cifra en 5.202,11 m²; **dicha manzana está actualmente construida.**

El **coeficiente de edificabilidad de la edificación cerrada de 3 plantas** propuesto por el presente PGO, sería de 3,00 m²c/m²s según su normativa (ver tabla elaborada tras el condicionante A. 14.), que multiplicado por 4.400 m² **permitiría una edificabilidad de 13.200 m²c; mientras el presente PGO**, con los coeficientes de edificabilidad 2,52 y 0,57 m²c/m²s de la ficha, **está admitiendo hasta 13.552 m²c de superficie edificable** (11.044 m²c residencial en *P9* y 2.508 m²c comercial en *P9 BAJA*), de la que resultaría el 3,08 m²c/m²s. Con ello, **en la *Pieza P9* el presente PGO admite una edificabilidad superior a la permitida para el tipo de edificación cerrada de 3 plantas.**

Además, **esta propuesta de 13.552 m²c de superficie edificable es superior a la vigente** de la *“Revisión parcial del PGO en el Sector R11”* -que admite un total de 12.871,8 m²c-, resultando ser similar a la residencial (11.040 m²c), pero **superior a la comercial** (1.831 m²c).

Se ha de entender que el PGO admitiría 2,52 m²c/m²s en la *Pieza P9* (superior al de 2,00 m²c/m²s de las 2 plantas residenciales), y 0,57 m²c/m²s en la *P9 BAJA* (inferior a 1,00 m²c/m²s de la planta comercial), para posibilitar la edificabilidad existente, que en el residencial es similar, pero **superior en el comercial**, a la otorgada por el planeamiento vigente.

La edificabilidad máxima o **superficie edificable deben coincidir en la propuesta del presente PGO y en el planeamiento vigente** de la *“Revisión parcial del PGO en el Sector R11”*; de lo contrario, el sector habría de reordenarse para aplicar las reservas del art. 138. 1. A. c), así como las exigencias del art. 137. 1. B. c) y d), de la Ley 4/2017, al incremento de la misma; por lo tanto, **el presente PGO debe reducir los 44.713 m²c hasta 42.679,52 m².**

En el *Artículo 89* de la *Normativa Ordenación Pormenorizada (OP)* del presente PGO, se establece la *Edificabilidad de la Edificación Cerrada*:

**Artículo 89.-
Edificabilidad**

1. A los efectos del cálculo de la superficie edificable en esta tipología se considera un coeficiente de edificabilidad de 1.00 m²c/m²s por cada planta, sin contar los espacios libres privados definidos por alineación gráfica o fondo máximo edificable.
2. En el caso de que esta tipología se materialice en un asentamiento rural la superficie máxima edificable es de 300 m²c, incluyendo en la misma los garajes, trasteros y demás elementos auxiliares del uso residencial.

Para evitar contradicciones, en el *Artículo 89* de la *Normativa Ordenación Pormenorizada (OP)* del presente PGO, se debe establecer también, que en el caso de que este tipo edificatorio se materialice en suelo urbanizable ordenado, la superficie máxima edificable es **la asignada en los ficheros de los sectores**, y consecuentemente, el *coeficiente de edificabilidad* el resultante de la misma.

Mientras en la ficha del documento anterior del PGO se propuso como espacio libre un “*parque deportivo dedicado a la hípica*”, en la ficha del presente documento del PGO se propone “*implantar un parque deportivo agrupando las parcelas de espacios libres entorno al barranco existente y canalizando una parte*”; se entiende que se trata de implantar usos deportivos al aire libre.

No obstante, en la Memoria de Ordenación del presente PGO permanece el mismo párrafo del documento anterior del PGO, relativo al *uso hípico* del parque (por tanto, no destinado al uso público), en el texto siguiente: “*También se ha modificado la ordenación del sector R-11 para incluir la propuesta de un gran parque deportivo que incluirá el uso hípico como elemento principal de su ordenación, aunque se pretende que forme parte del sistema verde del municipio de manera integrada con el nuevo uso deportivo propuesto.*” Dicho párrafo debe ser corregido en el sentido de la ficha.

Se modifica el sistema de ejecución privado a público (cooperación). De acuerdo con el artículo 56.2 del *Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias*:

“2. La elección por el planeamiento entre el sistema de ejecución pública o ejecución privada deberá estar motivada, y se realizará de acuerdo con los siguientes criterios de preferencia:

a) En suelo urbano no consolidado y urbanizable:

*1) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de **opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.***

2) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación”

La proporción de espacios libres, dotaciones y equipamientos no se ajusta a las establecidas en el artículo 48.2 f) de la *NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL* (en adelante NOE), del presente PGO: “f) En los sectores de uso residencial entre las dotaciones previstas en el artículo 138 de la Ley 4/2017 además del 50 % a espacios libres el restante será al menos destinado el 25% a Dotaciones Públicas y el otro 25% a equipamientos y/o dotaciones.”

El artículo 46 de la NOE que dispuso incluir un análisis del tráfico rodado y procurar siempre la implantación del arbolado se ha modificado, sin que ahora sean exigibles.

En la correspondiente ficha del presente PGO, la superficie total del **SUOR MR11 (RT)** es de 69.224 m², y la suma de sus superficies parciales es de 65.676 m² (excluyendo los 4.400 m² de la **P9 BAJA**); se debe corregir tal diferencia.

En el cuadro de la ficha del presente PGO, también **se mantiene el error del Total suelo edificable, que debe ser de 20.517 m²** (resultante de la suma de las superficies parciales) en lugar de los 9.165 m² que figuran en el mismo.

Este condicionante **no se considera subsanado por los motivos expuestos.**

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el *informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial*, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación:

INF: CORREGIDA LA MEMORIA Y LAS SUPERFICIES DE LA FICHA DE GESTIÓN, MANTENIENDO LOS PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN PERO AJUSTANDO LA SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA Y LA SUPERFICIE DESTINADA A VIEINDAS PROTEGIDAS. EL CAMBIO DE SISTEMA DE EJCUCIÓN ES UNA ELECCIÓN MUNICIPAL PARA ADAPTAR EL PLAN PARCIAL APROBADO.

La observación realizada **no se considera completamente subsanada** por los motivos expuestos a continuación.

Este PGO dispone entre sus Observaciones que, *“La documentación del plan parcial se considera vigente salvo la parte de las modificaciones realizadas aunque se mantiene el aprovechamiento edificatorio del mismo solo que redistribuido en otras parcelas”*; sin embargo, debió corregir dicha frase refiriéndose a la documentación de la *“Revisión parcial del PGO en el Sector R11”* (aprobada el 29/10/09), al ser éste el instrumento que ordenó detalladamente el Sector R11; además, dicha documentación se debió incorporar al PGO, puesto que su ordenación se considera vigente, salvo en la parte de las modificaciones realizadas.

Se modifica la ordenación del anterior sector (SAPUR R-11), mediante el *SUOR MR11 (RT)*, pero no se establece la ordenación urbanística pormenorizada completa: no fija el número de plazas de aparcamiento; no se fijan las rasantes de la red viaria, ni se realizan las secciones de la misma; no se aportan los planos de las redes; y no se ubican los espacios para los contenedores de residuos. Se desconoce si la documentación de la *“Revisión parcial del PGO en el Sector R11”* (aprobada el 29/10/09) aportaría ordenación al respecto, o si ésta sería válida, ya que este PGO dispone entre sus Observaciones que, *“Deberá de realizarse un proyecto de urbanización modificado que recogerá los cambios introducidos por este plan general así como la modificación correspondiente del documento de gestión urbanística.”*

En el cuadro de la ficha del presente PGO, persiste el error del *Total suelo edificable (9.165 m²)*, que ha de ser corregido, sustituyéndolo por la cifra resultante de la suma de las superficies parciales de las parcelas edificables (20.516 m²).

El PGO debe señalar la *“Revisión parcial del PGO en el Sector R11”* (aprobada el 29/10/09), como instrumento vigente que ordenó detalladamente el Sector; además, su documentación debe adjuntarse al PGO, puesto que parte de su ordenación se considera vigente, o esa parte se puede trasladar directamente al PGO; también debe completar la ordenación urbanística pormenorizada al igual que lo hiciera para el suelo urbano, del modo expresado en el presente informe, al analizar el condicionante número 4 del apartado B) *SUELO URBANO NO CONSOLIDADO*; y debe corregir el error del *Total suelo edificable (9.165 m²)* sustituyéndolo por la suma correcta (20.516 m²).

INF: Se corrige la denominación como Revisión Parcial del PGO en el sector R11. Se incorpora la ordenación pormenorizada completa. Se corrige la superficie de suelo edificable. No se aporta como anexo la ordenación anterior ya que PGO también ha incluido la parte no modificada.

C) SUELO RÚSTICO

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

- a.** Si se plantea la compatibilidad de esta categoría de suelo con otras categorías de suelo rústico, debe estar claramente definida gráficamente en los planos correspondientes.

Este condicionante **no se ha subsanado.**

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el *informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial*, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación:

INF: LA COMPATIBILIDAD ES UNA OPCIÓN QUE NO SE HA UTILIZADO EN EL PLAN GENERAL Y POR ESO NO SE HAN INDICADO LAS SUPERFICIES SUPERPUESTAS.

La compatibilidad no es opción que se pueda utilizar o no; el **artículo 34. d)** de la Ley 4/2017 establece que el Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI) *“será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo, si bien su localización en suelo rústico de*

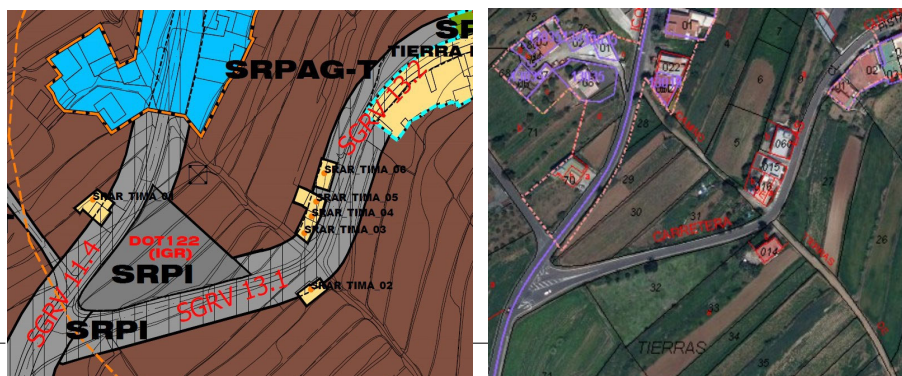
protección ambiental o de protección agraria deberá estar justificada ...”. Por tanto, los terrenos donde se localice SRPI, necesariamente han de estar adscritos a la categoría de suelo rústico que les corresponda, en función de sus valores.

Es por ello, que la respuesta del *informe de contestación* es incorrecta, máxime cuando el propio PGO, en el apartado 4.3.2. de su *MEMORIA* y en el artículo 8 de su *NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL*, dispone que será compatible (copiando literalmente el artículo 34. d) de la Ley 4/2017): “**Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI)**, para el establecimiento de las mismas y de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de los sistemas generales viarios, los de telecomunicaciones, los energéticos, los hidrológicos, los de abastecimiento, saneamiento y otros análogos, así como para la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo, si bien su localización en suelo rústico de protección ambiental o de protección agraria deberá estar justificada por la funcionalidad de la infraestructura o por la dificultad técnica o económica de situarse en otras subcategorías.”

Sin adscribir los terrenos a la categoría que corresponda, el presente PGO ha establecido la categoría de SRPI (mayoritariamente, en suelos con aprovechamiento o potencial agrícola), para la implantación de los siguientes “equipamientos”, recogidos en el *Fichero SRPI*:

- 1) “**equipamiento destinado a tanatorio y crematorio**” (SRPI-Esp_01);
- 2) “**equipamiento privado destinado a parque temático vinculado a la divulgación de las actividades agrarias y el ocio de manera complementaria**” (SRPI-Esp_02);
- 3) “**equipamiento vinculado al deporte en general y los usos de ocio de carácter complementario**” (SRPI-Esp_03);
- 4) “**Equipamiento comercial y de servicios sobre la edificación existente**” (SRPI-Esp_04);
- 5) “**Equipamiento de servicios, admitiéndose la implantación de una estación de servicios y usos complementarios**” (SRPI-Esp_05);
- 6) “**Equipamiento de servicios, admitiéndose la implantación de una estación de servicios y usos complementarios**” (SRPI-Esp_06);

Igualmente establece el SRPI en otros tres terrenos con aprovechamiento o potencial agrícola, que no recoge mediante la correspondiente ficha en el *Fichero SRPI*; dos de ellos, según los planos de ordenación estructural, para la implantación de dotaciones (SRPI entre el Suelo Urbano y el Asentamiento Rural Tierra de Matías, y SRPI junto al Asentamiento Rural Cruz del Castaño) y un tercero del que se desconoce su destino porque no lo indica el plan (SRPI junto al Camino El Guindaste); se trata de los SRPI de las siguientes imágenes:



SRPI entre el Suelo Urbano y el Asentamiento Rural Tierra de Matías



Se ha eliminado el SRPI de la zona del Guindaste, junto al ENP de Rambla de Castro, pasando a ser SRPAG-I.



Para el establecimiento de infraestructuras, así como para la implantación de las dotaciones y los

que les corresponda, con la que el SRPI será compatible; no obstante, la Ley 4/2017 limita las categorías en las que puede localizarse un SRPI, si los terrenos en cuestión tienen valores ambientales o se trata de suelos agrarios, debiendo ser éstos objeto de protección [artículos 34. d) y 71.1. b)].

Dependiendo de la categoría que les corresponda a los terrenos, se demostrará la idoneidad de su localización o, en su caso, será necesario justificarla -si se trata de suelo rústico de protección ambiental o de protección agraria-, **“por la funcionalidad de la infraestructura o por la dificultad técnica o económica de situarse en otras subcategorías”** [art.34. d) de la Ley 4/2017].

El régimen de usos del SRPI que establece la Ley 4/2017 en su **art. 71.1**, dispone que **“En tanto que esta categoría de suelo es compatible con cualquier otra de suelo rústico, en orden a la mayor protección de los valores concurrentes en cada terreno se tendrán en cuenta los siguientes criterios”**, entre otros:

a) Las **infraestructuras** y las **dotaciones**, incluyendo las **instalaciones privadas de interés general por legislación sectorial**, así como los **equipamientos de promoción pública**, se podrán implantar en suelo rústico, **siempre que no exista prohibición expresa** en el planeamiento insular, el de los espacios naturales protegidos o **en el planeamiento general en caso de suelos rústicos de protección agraria**.

b) En defecto de prohibición expresa, esas instalaciones se localizarán, **preferiblemente**, en **suelo rústico común**. Cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica **ello no sea posible**, se implantarán en **suelos de protección económica**, siendo **excepcional** la ocupación de **suelos agrarios** (se situarán en la parte menos fértil de los terrenos). Únicamente cuando resulte técnica, territorial o económicamente imposible otra localización, esas infraestructuras se podrán situar en **suelos con valores ambientales**, y, en ellos, siempre **en aquellos de menor protección**.

El uso de infraestructuras es un uso ordinario en suelo rústico. En cambio, **dotaciones y equipamientos** se incluyen entre los **usos, actividades y construcciones de interés público o social**, regulados en el art. 62 de la Ley 4/2017, que **“excepcionalmente podrán autorizarse en suelo rústico, no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria”**; pero no todas las dotaciones y equipamientos podrán, además, el **art. 34. d)** exige **“... la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico”**. La Ley 4/2017 también contempla dotaciones y equipamientos que se consideran usos ordinarios específicos (deportivo al aire libre, científico) o, en su caso, complementarios (que complete, generando renta complementaria, la actividad ordinaria realizada en las explotaciones).

La implantación de **las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico**, se realizará **a través de la categoría de SRPI**; no obstante, **este PGO debe tener en cuenta los criterios del artículo 71 de la Ley 4/2017**, siendo necesario para ello, adscribir los terrenos donde se localicen **a la categoría de suelo rústico que les corresponda**.

En éstos casos, siempre **que no estén expresamente prohibidos en el planeamiento insular**, las dotaciones, las instalaciones privadas de interés general por legislación sectorial, y los equipamientos de promoción pública, se localizarán, **preferiblemente, en suelo rústico común** [art. 71.1. b) de la Ley 4/2017] -en particular, será en el **suelo rústico común ordinario**, donde se podrán localizar aquellos usos y actividades que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico (art. 70.2. de la Ley 4/2017)-. Cuando **por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica** ello no sea posible, se implantarán en **suelos de protección económica**, pero siendo excepcional la ocupación de suelos agrarios -deberán situarse en la parte menos fértil- [art. 71.1. b) de la Ley 4/2017]; no obstante, el presente PGO, en

el **Artículo 35. 6. de la NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**, contiene la siguiente **prohibición expresa**, en suelos rústicos de protección agraria:

Serán Usos Incompatibles en cualquier ámbito adscrito a esta categoría cualesquiera que puedan suponer merma o menoscabo de la potencialidad agrícola del suelo y, en concreto, al menos los siguientes:

- a) Los de Esparcimiento con vehículos de motor.
- b) Los Dotacionales, salvo aquellos ya existentes, y los que se dispongan en los asentamientos rurales.
- c) Los Industriales, salvo los que, al estar vinculados a la producción agropecuaria del ámbito concreto, pueden permitirse con carácter secundario.
- d) Los terciarios tradicionales en todas sus categorías salvo los admisibles, las grandes superficies y complejos comerciales.
- e) Los establecimientos turísticos convencionales.
- f) Todos los residenciales salvo los que puedan permitirse con carácter secundario vinculados a las explotaciones, y de viviendas en asentamiento rural.

INF: Se ha corregido el artículo 35.6 para admitir los citados usos en la parte menos fértil de la parcela.

Partiendo de la base de que el **PGO debe adscribir los siguientes terrenos a la categoría de suelo rústico que les corresponda**, y teniendo en cuenta la legislación vigente, en cada uno de los suelos categorizados como SRPI para la implantación de dotaciones o equipamientos, se observa lo siguiente:

1) El SRPI-Esp_01 se propone para “**implantar un equipamiento destinado a tanatorio y crematorio**”, junto a una de las rotondas de acceso a la Autopista del Norte de la denominada Zamora Baja, en una parcela de 4.637 m² que tuvo una parte cultivada recientemente.



Según su ficha: “Se establece una edificabilidad de 0,3 m²c/m²s, con una ocupación en planta sobre y bajo rasante de un 40%, y dos plantas de altura”; permite una edificación de 1.391 m²c.

Se trata de “**Usos, actividades y construcciones de interés público o social**”, del artículo 62 de la Ley 4/2017; como “**Los servicios funerarios tienen la condición de servicio esencial de interés general**” (artículo 1, Ley 2/1997, de 3 de abril, sobre Servicios Funerarios), se consideran **instalaciones privadas de interés general por legislación sectorial**; se podrán implantar en suelo rústico, **localizándose, preferiblemente, en suelo rústico común ordinario**; y cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica ello no sea posible, se podrán implantar en suelos de protección económica; no obstante, siendo excepcional la ocupación de suelos agrarios, **este PGO debe situar esas instalaciones en la parte menos fértil de los terrenos y justificar su localización en suelo rústico de protección agraria**.

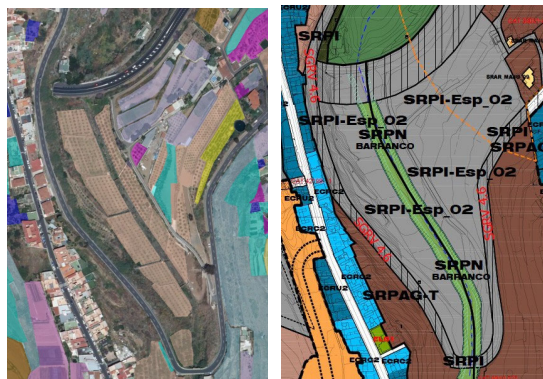
INF: Se adjunta a la ficha de SRP_Esp 01 la declaración de interés público o social por el Cabildo Insular de Tenerife de fecha 24.03.2021 para el proyecto básico de Tanatorio-Crematorio, así como la licencia de obras emitida por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Los Realejos Exp: 2021/6951. Se categoriza el suelo como SRPI_SRCO.

2) En el SRPI-Esp_02, se propone un “**Parque temático de carácter agrícola y vinculado al ocio y a la divulgación de las actividades agrarias**”, sobre una superficie de suelo agrícola cultivado de 33.918 m². Según su ficha: “Se trata de la implantación de un **equipamiento privado destinado a parque temático vinculado a la divulgación de las actividades agrarias y el ocio de manera complementaria**. La altura máxima permitida para las nuevas edificaciones será de dos plantas con una edificabilidad sobre el total de la parcela vinculada de 0,20 m²c/m²s y con una ocupación máxima del 20% sobre el total de la parcela. Se considera el ámbito como parcela única y no se admite la segregación”; permite una edificación de 6.783,6 m²c.

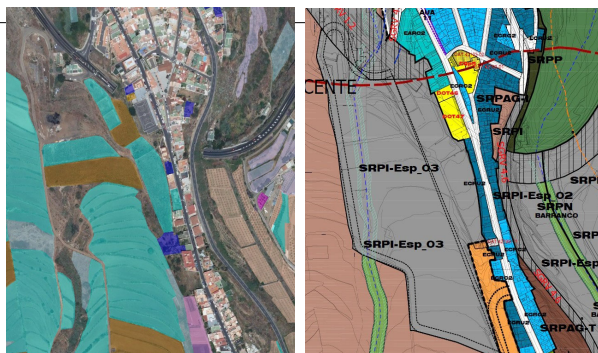
Si se tratara de los “Usos, actividades y construcciones complementarias” del artículo 61 de la Ley 4/2017, “solo podrán ser autorizados a **cooperativas agrarias, sociedades agrarias de transformación y a agricultores o ganaderos profesionales, ...**”. De no ser así, se trataría de “Usos, actividades y construcciones de interés público o social” y, para poder implantarse en suelo rústico, habrían de ser **instalaciones privadas de interés general por legislación sectorial o equipamientos de promoción pública**; este PGO debe justificar que el **equipamiento privado** pretendido corresponde a alguno de estos supuestos.

El suelo donde se pretende implantar este *equipamiento privado* (de 6.783,6 m²c), para las nuevas edificaciones), tiene en la actualidad aprovechamiento agrícola en su totalidad; consecuentemente, **sería necesario abandonar cultivos de estos terrenos**, para la edificación pretendida; y siendo excepcional la ocupación de suelos agrarios, **este PGO debe situar este equipamiento en la parte menos fértil de los terrenos y justificar la localización del SRPI en suelo rústico de protección agraria** (que es la categoría que corresponde a los terrenos), siendo preferible su localización en suelo rústico común.

INF: Se categorizado el suelo en parte como SRPI-SRPAG y en parte como SRPI-SRPO para la implantación de la nueva edificación en la zona menos fértil de la zona, según informe aportado por el promotor de la actuación, estableciéndose en la ficha las condiciones de aprovechamiento.



3) En el SRPI-Esp_03, se propone “la implantación de un equipamiento con un sistema viario que permita la conexión de la nueva vía alternativa a San Vicente con la TF-5 en sentido Los Realejos”, sobre una superficie de suelo agrícola de 63.589 m² en cultivo. Según su ficha: “Los usos admitidos son los de **equipamiento vinculado al deporte en general y los usos de ocio de carácter complementario**. Deberá ejecutar el sistema viario que le da acceso y soporte hasta la conexión con la TF-5 desde el sector de suelo urbanizable R-18. La edificabilidad máxima será de 0,20 m²c/m²s con una planta de altura y una ocupación máxima del 20% sobre el total del ámbito vinculado”; permite una edificación de 12.717,8 m²c.

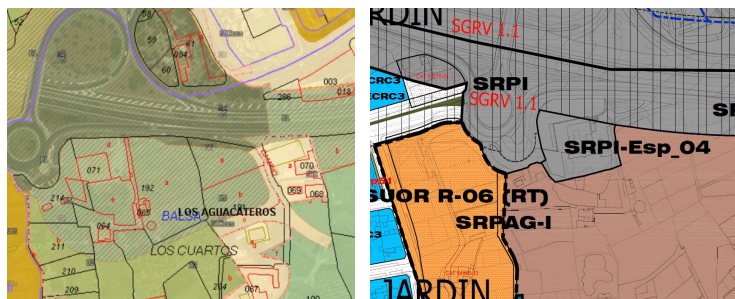


Al no tratarse de deporte al aire libre, dicho equipamiento se encuadra entre los “Usos, actividades y construcciones de interés público o social” del artículo 61 de la Ley 4/2017, **siendo además necesario, que sea un equipamiento de promoción pública** (art. 71.1 de la Ley 4/2017); **este PGO debe justificar que el equipamiento pretendido corresponde a este supuesto.**

El suelo donde se pretende implantar este *equipamiento privado* (de 12.717,8 m²c), tiene en la actualidad aprovechamiento agrícola prácticamente en su totalidad, y siendo excepcional la ocupación de suelos agrarios, **este PGO debe situar este equipamiento en la parte menos fértil de los terrenos y justificar la localización del SRPI en suelo rústico de protección agraria** (que es la categoría que corresponde a los terrenos), **siendo preferible su localización en suelo rústico común.**

INF: Se ha reducido su ámbito y se ha categorizado en parte como SRPI-SRCO en la zona menos fértil de la actuación. Se ha reducido la edificabilidad prevista según lo indicado en la ficha correspondiente.

4) En el SRPI-Esp_04, se propone “**Equipamiento comercial y de servicios sobre la edificación existente**”, sobre una superficie de suelo de 3.052 m², que en el planeamiento vigente es suelo rústico de infraestructuras y suelo rústico agrario -en compatibilidad-, y contiene una edificación con un supermercado en planta baja. Según su ficha: “**Se admite como uso principal el terciario y los equipamientos en general. No se admiten nuevas edificaciones sino la reforma y modernización de la ya existente. Se considera como parcela o unidad indivisible.**”

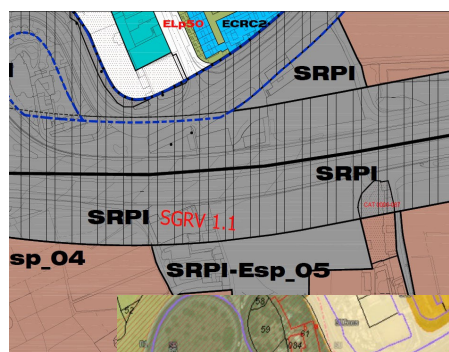


En cuanto a la propuesta de “*Equipamiento comercial y de servicios*”, se recuerda que **el uso comercial generalizado no está admitido en suelo rústico, y tampoco el de servicios, debiendo limitarse el PGO a permitir exclusivamente el comercial complementario de uso ordinario**, es decir, la venta de productos derivados o vinculados a una explotación, comprendidos entre los *Usos, actividades y construcciones complementarios*, regulados en el artículo 61 de la Ley 4/2017, así como los de servicios comprendidos entre los *Usos, actividades y construcciones de interés general*, regulados en el artículo 62 de la Ley 4/2017.

Este PGO “admite como uso principal el terciario y los equipamientos en general”; sin embargo, el terciario se ha de desarrollar en suelos urbanos y urbanizables, mientras que **en suelo rústico** la Ley 4/2017 no lo contempla, y por lo tanto, **no es admisible como uso principal el terciario**; **este PGO no debe admitir como uso principal el terciario**.

La admisión de **los equipamientos en general** tampoco es posible en suelo rústico, que además han de ser **equipamientos de promoción pública** (art. 71.1 de la Ley 4/2017); por lo tanto, **este PGO debe disponer que los equipamientos sean de promoción pública y limitarlos a los comprendidos en la Ley 4/2017 para el suelo rústico**, de entre los Usos, actividades y construcciones de interés general del artículo 62, los Usos, actividades y construcciones ordinarios específicos del artículo 60, o los Usos, actividades y construcciones complementarios específicos del artículo 61. **INF: Se elimina.**

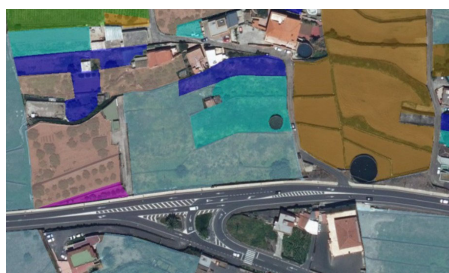
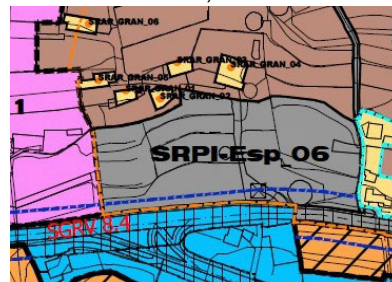
5) En el **SRPI-Esp_05**, se propone un “Equipamiento de servicios, admitiéndose la implantación de una estación de servicios y usos complementarios de acuerdo a las correspondientes autorizaciones de carácter sectorial”, sobre una superficie de 7.320 m², que en el planeamiento vigente es suelo rústico agrario (las plataneras existentes y el suelo transformado y ocupado por vehículos) y suelo urbano (el ocupado por la edificación). Según su ficha: “La ocupación máxima será del 40% sobre el total de la parcela vinculada con una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad sobre rasante de 0,30 m²c/m²s”; permite una edificación de 2.196 m²c sobre rasante.



Se trata de “Usos, actividades y construcciones de interés público o social”, del artículo 62 de la Ley 4/2017, y se consideran **instalaciones privadas de interés general por legislación sectorial** [artículo 71.1 a)]; se podrán implantar en suelo rústico, **localizándose, preferiblemente, en suelo rústico común ordinario**; y sólo cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica ello no sea posible, se podrán implantar en suelos de protección económica; no obstante, siendo excepcional la ocupación de suelos agrarios, **este PGO habría de situar esas instalaciones en la parte menos fértil de los terrenos y justificar su localización en suelo rústico de protección agraria**. **INF: Se elimina.**

6) En el **SRPI-Esp_06**, propone un “Equipamiento de servicios, admitiéndose la implantación de una estación de servicios y usos complementarios de acuerdo a las correspondientes autorizaciones de carácter sectorial”, en un suelo de 11.829 m²s. Según su ficha: “La ocupación

máxima será del 40% sobre el total de la parcela vinculada con una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad sobre rasante de 0,30 m²c/m²s. Se admite la división en actuaciones independientes de al menos 5.000 m² de suelo”, permite edificar 3.548,7 m²c sobre rasante.



Se trata de “Usos, actividades y construcciones de interés público o social”, del artículo 62 de la Ley 4/2017, y se consideran **instalaciones privadas de interés general por legislación sectorial** [artículo 71.1 a)]; se podrán implantar en suelo rústico, **localizándose, preferiblemente, en suelo rústico común ordinario**; y sólo cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica ello no sea posible, se podrán implantar en suelos de protección económica; no obstante, siendo excepcional la ocupación de suelos agrarios, **este PGO habría de situar esas instalaciones en la parte menos fértil de los terrenos y justificar su localización en suelo rústico de protección agraria**.

INF: Se reduce el ámbito de actuación y se categoriza como SRPI-SRCO para la implantación de una estación de servicios y usos complementarios según la legislación sectorial.

7) En cuanto a los SRPI localizados en otros tres terrenos con aprovechamiento o potencial agrícola -dos de ellos para la implantación de dotaciones y un tercero del que se desconoce su destino-, el PGO debe adscribir los terrenos a la categoría de suelo rústico que les corresponda y tener en cuenta los criterios del artículo 71 de la Ley 4/2017; las dotaciones se podrán implantar en suelo rústico, **localizándose, preferiblemente, en suelo rústico común ordinario**; y cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica ello no sea posible, se podrán implantar en suelos de protección económica; no obstante, siendo excepcional la ocupación de suelos agrarios, **este PGO debe situar esas instalaciones en la parte menos fértil de los terrenos y justificar su localización en suelo rústico de protección agraria**. Además, debería incorporar sus correspondientes fichas en el *Fichero SRPI* e indicar el destino del SRPI que localiza en un terreno agrícola cultivado junto al Camino El Guindaste.

Por otra parte, la *Normativa Ordenación Estructural (OE)* del presente PGO dispone, en su artículo 36.8., que “Se podrán implantar cualquier equipamiento privado o público, de los previstos en estas Normas como tales, según la ordenación detallada de las áreas delimitadas como especiales (SRPI Esp) en los planos de ordenación pormenorizada. La edificabilidad máxima será de 0,20 m²c/m²s y dos plantas de altura. Se retranquearán las edificaciones 3,00 metros de cada

uno de los linderos”; dicha determinación debe corregirse de conformidad con lo preceptuado en la Ley 4/2017, según la cual, no se puede implantar cualquier equipamiento, sea privado o público.

Además, el PGO deberá tener en cuenta o, en su caso, replantearse el **Artículo 35 de la NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**, según el cual, existe **prohibición expresa en el caso de suelos rústicos de protección agraria**, para implantar determinados usos como los **Dotacionales y terciarios tradicionales**.

Por todo lo expuesto, **el PGO debe subsanarse en los términos expresados**.

INF: Se ha modificado el artículo 35 de las Normativa de Ordenación Estructural para permitir los usos dotacionales y terciarios tradicionales.

ASENTAMIENTOS RURALES

(...)

5- No se establecen los criterios dimensionales de los usos que expresamente se contemplen, art. 63.3 del TRLOTENC.

Dicha determinación se recoge ahora en el art. 68.2 de la Ley 4/2017.

Este condicionante **no se ha subsanado**.

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el *informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial*, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación:

INF: SI ESTÁN DETERMINADOS, EXCEPTO LOS DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS QUE SON LIBRES.

El artículo 68.2 de la Ley 4/2017 establece, según cita textual, que “ *En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, deberá establecer las medidas precisas para mantener sus características singulares.*”

Según el artículo 40 de la *Normativa Ordenación Estructural (OE)*, en los asentamientos rurales, el presente PGO permite lo siguiente:

Artículo 40.-

En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

1. El uso característico de los Asentamientos Rurales es el residencial vinculado o no a las actividades primarias, que sólo podrá ser de carácter unifamiliar, admitiéndose la residencia plurifamiliar solo en el caso de dos viviendas como máximo.
2. Los usos secundarios autorizables en cualquiera de los ámbitos de Asentamientos Rurales, según las categorías específicas definidas y reguladas en el Título Cuarto de las Normas de Ordenación Pormenorizada, son los siguientes:
 - a) Turístico: Turismo Rural y Turismo especializado cuyas actividades estén vinculadas al ambiente rural, en las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
 - b) Comercial: Puestos de venta, Mercadillos y Pequeño comercio, así como las actividades comerciales pròxistentes.
 - c) Hostelería: Baros, Cafeterías y Pequeños restaurantes.
 - d) Industrial: Talleres artesanales y domésticos compatibles con el uso residencial del inmueble. Así como las actividades industriales pròxistentes.
 - e) Primario: Instalaciones vinculadas a las actividades agrarias.
 - f) Dotacional público: Todos los que resulten necesarios.
 - g) Recreativos: Todos.
 - h) Infraestructuras: Todas las necesarias.

Además, el mismo artículo 40 de la *Normativa Ordenación Estructural (OE)*, dispone lo siguiente:

4. Las condiciones aplicables en los Asentamientos Rurales a las parcelas y a las edificaciones a construir en ellas, son las de carácter genérico, contenidas en estas Normas y las condiciones particulares de la tipología de Edificación Mixta, reguladas en el Título Tercero de las Normas de Ordenación Pormenorizada, además de la legislación que resulte de aplicación.

Dentro del **Título Tercero, denominado PARÁMETROS, DETERMINACIONES, CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**, de la *Normativa Ordenación Pormenorizada (OP)*, el **CAPÍTULO 6** regula las **CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN MIXTA (EM)** -el tipo de edificación de los asentamientos rurales-, y aunque tales condiciones están “*vinculadas principalmente a la residencia (EMR)*”, dispone lo siguiente:

**Artículo 105.-
Normativa de Aplicación**

En la tipología de edificación mixta, para todos los aspectos no regulados en los artículos siguientes de este capítulo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Edificación Abierta, salvo en el caso de parcelas situadas entre medianeras a las que se aplicarán las condiciones particulares de la Edificación Cerrada. Igualmente se aplicará la tipología de edificación cerrada para aquellos tramos de vías o calles ya consolidadas con edificación cerrada cuando los espacios no construidos entre ellos sean no mayores de 30 metros. Será de aplicación subsidiaria en los asentamientos rurales en aquellas edificaciones identificadas fuera del núcleo principal delimitado pero integradas en el mismo dentro del ámbito de 200 metros para aquellas cuestiones de interpretación ya que estas edificaciones deben mantener y conservar la edificación existente y solo se admite su ampliación en el caso justificado de la mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

Por otro lado, dentro del mismo título de la *Normativa Ordenación Pormenorizada (OP)*, en el **CAPÍTULO 9**, denominado **CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES**, distingue dimensiones para el caso de las *parcelas categorizadas como suelo rústico de protección de infraestructuras*, así como para la edificación “*Abierta y Cerrada, según la tipología dominante en la manzana o manzanas colindantes, salvo cuando el entorno esté consolidado con edificaciones unifamiliares residenciales o industrial, en cuyo caso será de aplicación la tipología de edificación abierta sin limitación de alturas ni de parcela mínima*”; pero **no define expresamente, las dimensiones que han de tener los equipamientos y dotaciones en los asentamientos rurales**. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 105 de la Normativa *OP*, se ha de suponer que, para la edificación de equipamientos y dotaciones en asentamientos rurales, se aplicarían las mismas dimensiones que en los suelos urbanos y urbanizables.

Así mismo, en el **Título Cuarto** (al que hace referencia el citado artículo 40.2. de la *Normativa Ordenación Estructural*), el presente PGO regula, **con carácter general (independientemente de la clase o categoría del suelo)**, las **CONDICIONES DE LOS USOS** siguientes:

- Usos medioambientales
- Usos recreativos
- Usos dotacionales y equipamientos
- Usos de infraestructuras
- Usos primarios
- Usos industriales
- Usos terciarios
- Usos turísticos
- Usos residenciales

En definitiva, para los *usos secundarios autorizables* en los suelos de asentamiento rural (artículo 40.2 de la *Normativa Ordenación Estructural*), el presente PGO **no define expresamente los criterios dimensionales**, ni establece, en su caso, las medidas precisas para mantener las **características singulares de los asentamientos con carácter tradicional**, tal como exige el artículo 68.2 de la Ley 4/2017.

Por lo tanto, este condicionante **no se ha subsanado**.

INF: Se modifica en las NOE el artículo 40.2 para indicar que las edificaciones con usos dotacionales y equipamientos deben cumplir con la tipología de Edificación Mixta, igual que el resto del asentamiento, lo que garantiza su adaptación al entorno. Y además se corrige la NOP en el artículo 121 y 125 para establecer las condiciones de los equipamientos y dotaciones igual que en la edificación mixta.

11- Con los datos de los que se dispone, se pasa a señalar una serie de cuestiones que se añaden a las ya mencionadas:

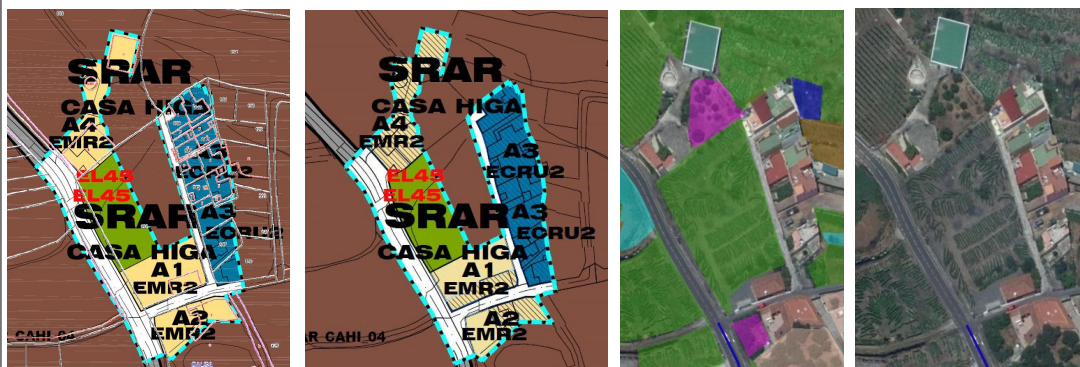
a. Casa Higa: se debe justificar el reconocimiento del asentamiento.

Según manifiesta el Anexo "*INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE LOS REALEJOS*": "*El reconocimiento de los límites de los asentamientos rurales se mantienen como la propuesta inicial salvo pequeños ajustes y se corrigen los errores de superficies.*"

Este condicionante **no se considera subsanado**.

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el *informe de contestación*, al realizado por la *Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial*, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación:

INF: SE CONSIDERA CORRECTAMENTE DEFINIDO EL SRAR Y NO SE JUSTIFICA EN EL INFORME PORQUE NO ES CORRECTA SU DELIMITACIÓN.



En el presente PGO este asentamiento conserva la **misma delimitación** que en el documento anterior del mismo, siendo necesario **justificar dicha delimitación de conformidad con el artículo 35 de la Ley 4/2017**. Se trata de *suelo rústico agrario* en el planeamiento vigente, y según el cuadro de la ficha correspondiente que figura en el Anexo de Asentamientos Rurales, cuenta con 12 *viviendas existentes* y tiene capacidad para 4 más (tres en A1 y una en A2).

Por lo tanto, **a expensas de justificar la delimitación del asentamiento rural de conformidad con el artículo 35 de la Ley 4/2017, no se considera subsanado**.

INF: Se mantiene la actual delimitación del AR ya que se realiza la envolvente de las edificaciones existentes y se ubica el espacio libre en la parte menos fértil de la zona y con acceso directo desde el camino principal.

j. El Sauce: se detectan errores en la asignación de la edificabilidad a las áreas A2, A3 y A4.

Este condicionante **no se considera subsanado**. En A2 la Superficie construida máxima que figura en el cuadro es cero, cuando la Superficie construida existente es de 1.383 m²c.

No se ha corregido. Por lo tanto, **no se ha subsanado**.

SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL									
EL SAUCE									
AREA	SUP AREA	Nº VIV. EXISTENTES	SUPERFICIE OCUPADA (m ² s)	TIPOLOGIA EDIF.	SUPERFICIE CONSTRUIDA EXISTENTE (m ² c)ocupada*Coef	SUPERFICIE NO OCUPADA (m ² s)	SUP.CONSTRUIDA NUEVA (m ²)No ocup*Coef	VIVIENDAS NUEVAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA
A1	530	2	530	EMR2	424	0	0	0	424
A2	2.723	7	1.729	EMR2	1.383	994	795	1	0
A3	2.502	7	1.852	EMR2	1.482	650	520	2	2.002

INF: Corregido.

o. La Piñera Baja: se debe asignar la edificabilidad al área A8 EST.

Este condicionante **no se ha subsanado**.

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el *informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial*, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación:

INF: CORREGIDAS LAS SUPERFICIES

La respuesta justificativa no se corresponde con el condicionante y la observación realizada. Con A8 EST se refería a una **ESTACIÓN DE SERVICIO**, y el presente PGO le ha puesto esa denominación pero no le asigna la edificabilidad.

A7	716	3	716	ECRU2	1.289	0	0	1.289	3	8	0.00%	0.00%	
A9	1.015	4	1.015	ECRU2	1.827	0	0	1.827	4	10	0.00%	0.00%	
A10	2.609	3	1.598	EMR2	1.278	1.011	809	4	2.087	7	18	57.14%	38.75%
A11	468	2	468	ECRU2	842	0	0	842	2	5	0.00%	0.00%	
A12	479	2	277	ECRU2	499	202	363	2	863	4	10	50.00%	42.10%
A13	361	2	361	ECRU2	649	0	0	649	2	5	0.00%	0.00%	
A14	1.905	2	382	ECRU2	688	1.523	2.741	21	3.429	23	58	91.30%	78.95%
A15	317	1	146	ECRU2	263	171	308	2	571	3	8	66.67%	53.94%
TOTAL	14.736	49	10.692		17.648	4.044	6.268	43	23.916	92	230		27.44%
PIBA_01	70	1	70	EMR2	126	0	0	126	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_02	77	1	77	EMR2	139	0	0	139	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_03	62	1	62	EMR2	112	0	0	112	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_04	248	1	248	EMR2	446	0	0	446	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_05	57	1	57	EMR2	103	0	0	103	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_06	174	1	174	EMR2	313	0	0	313	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_07	110	1	110	EMR2	198	0	0	198	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_08	225	1	225	EMR2	405	0	0	405	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_09	185	1	185	EMR2	333	0	0	333	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_10	130	1	130	EMR2	234	0	0	234	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_11	102	1	102	EMR2	184	0	0	184	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_12	89	1	89	EMR2	160	0	0	160	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_13	104	1	104	EMR2	187	0	0	187	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_14	127	1	127	EMR2	229	0	0	229	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_15	95	1	95	EMR2	171	0	0	171	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_16	92	1	92	EMR2	166	0	0	166	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_17	209	1	209	EMR2	376	0	0	376	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_18	162	1	162	EMR2	292	0	0	292	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_19	273	1	273	EMR2	491	0	0	491	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_20	193	1	193	EMR2	347	0	0	347	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_21	107	1	107	EMR2	193	0	0	193	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_22	122	1	122	EMR2	220	0	0	220	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_23	272	1	272	EMR2	490	0	0	490	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_24	145	1	145	EMR2	261	0	0	261	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_25	170	1	170	EMR2	306	0	0	306	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_26	156	1	156	EMR2	281	0	0	281	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_27	152	1	152	EMR2	274	0	0	274	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_28	173	1	173	EMR2	311	0	0	311	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_29	312	1	312	EMR2	562	0	0	562	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_30	134	1	134	EMR2	241	0	0	241	1	3	0.00%	0.00%	
PIBA_31	100	1	100	EMR2	180	0	0	180	1	3	0.00%	0.00%	
TOTAL	4.627	31	4.627		8.329	0	0	8.329	31	78		0.00%	
ESTACION DE SERVICIO	3.052			EST				0	0			#DIV/0!	0.00%

Por lo tanto, **no se ha subsanado**.

INF: Corregida la superficie destinada a estación de servicio.

F) OBSERVACIONES A LA NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

(...)

7- El mandato establecido en el art. 50 de no concretar el uso dotacional no es correcto como norma general, se pueden articular mecanismos con la garantías adecuadas de modificación de los citados usos, teniendo presente los preceptos del Reglamento de Planeamiento del 78.

Según manifiesta el Anexo "INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE LOS REALEJOS": "No se acepta la obligación de quitar la libre designación de los usos dotacionales pero se definirá de manera clara y diferenciada."

Ahora se recoge en el artículo 53. 2 de la *NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)*, del presente PGO, según el cual, "Los Planes Parciales no deberán concretar el uso específico dotacional de las superficies de cesión en el caso de dotacional en los sectores salvo que por el Plan General se establezca un destino dotacional específico. En el caso de los sectores residenciales deberá adoptarse al menos el 50% de la superficie destinada a dotaciones y equipamientos como dotacional público.

Este condicionante **no se ha subsanado**.

Entre los documentos del presente PGO, se encuentra el *informe de contestación, al realizado por la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Política Territorial*, que expresa lo siguiente en cuanto a esta observación:

INF: NO SE ACEPTA YA QUE LA LIBRE ELECCIÓN DE LOS DOTACIONALES ES UNA COMPETENCIA MUNICIPAL POR LA QUE HA OPTADO EL AYUNTAMIENTO DENTRO DE SUS COMPETENCIAS.

En el presente PGO, se mantiene lo expresado en el artículo 53. 2. de la *NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL* -relativo a la *Reserva de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres Públicos*-, donde se dispone que "los Planes Parciales no deberán concretar el uso específico dotacional (...) salvo que por el Plan General se establezca un destino dotacional específico".

A su vez, en el artículo 48. 2. e) de la *NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL* -relativo a los *Criterios Generales de Ordenación de los Sectores*-, dispone lo siguiente: "La situación de las zonas destinadas a equipamientos y dotaciones que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, equipamientos deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana."

Por lo tanto, se debe concretar el uso específico dotacional, al menos en los "que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, equipamientos deportivos y culturales y demás servicios de interés público"; evitando, además, posibles contradicciones en su normativa.

Este condicionante **no se ha subsanado**.

INF: Corregido el artículo 48.2.e de la NOE para que no se tenga que definir el uso dotacional concreto.

Santa Cruz de Tenerife, julio 2024

**Argeo Semán Díaz y María Isabel Gil Collado, Arquitectos
OA3 OFICINA DE ARQUITECTURA TRES SLP**