

ADENDA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS.

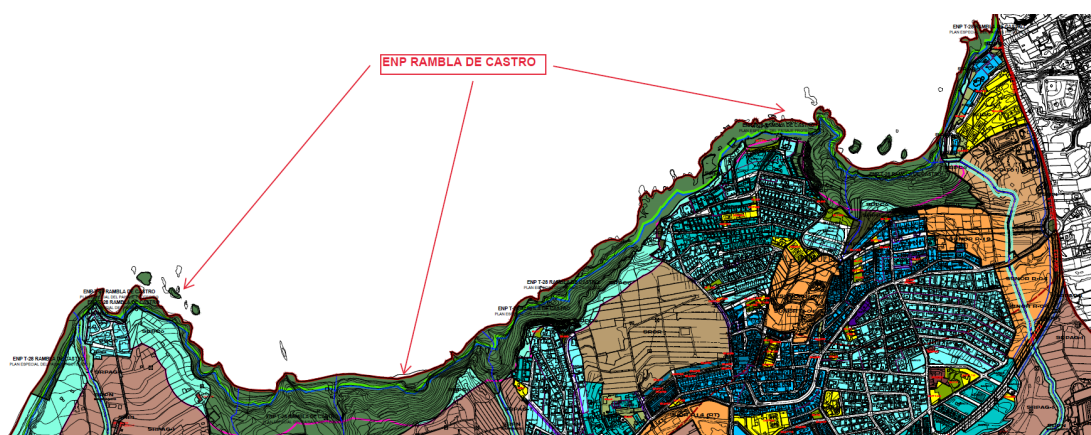
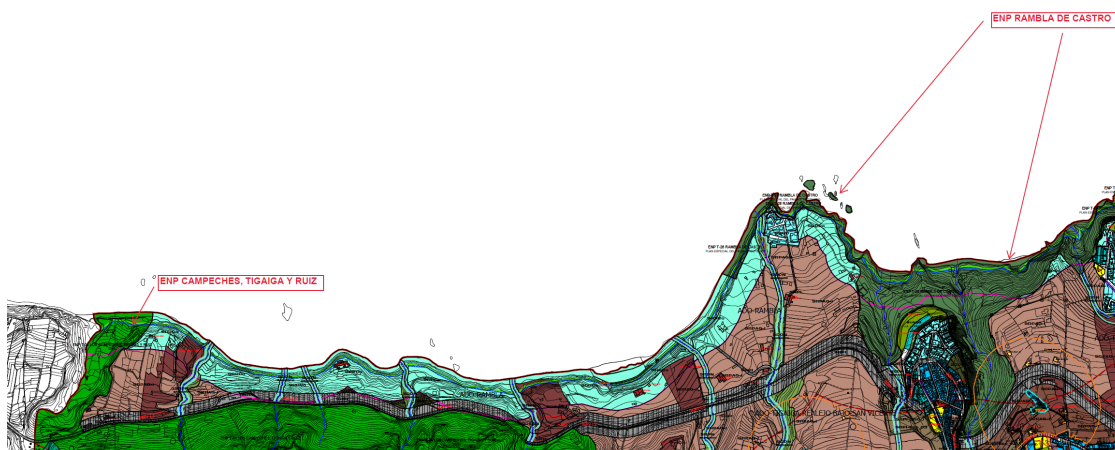
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN LOS REALEJOS TENERIFE.

ADENDA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS. PGO LOS REALEJOS, TENERIFE.

A continuación, se realiza la justificación de la subsanación de las observaciones realizadas en el informe de referencia: PLA01/12/38/0001-PLA02/03, sobre el Plan General de Ordenación (PGO) de Los Realejos (SANTA CRUZ DE TENERIFE), se plantean las siguientes cuestiones y las dudas planteadas en color rojo.

1. *Conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC, además de las citadas líneas, en los Planos deberán representarse los accesos al mar, debidamente acotados, teniendo en cuenta que, en los suelos urbanos y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí como máximo 500 metros y los peatonales 200 metros, de acuerdo con lo regulado en el artículo 28 de la Ley de Costas. Ese aspecto deberá subsanarse.*

En el caso del municipio de Los Realejos la zona de costa está mayormente incluida en el paisaje protegido Rambla de Castro (T28) regulada por el Plan Especial del Espacio Natural Protegido de la Rambla de Castro (2010) y por el Espacio Natural Protegido de Campeches, Tigaiga y Ruiz (T-34), en los que este PGO no puede intervenir por ser un documento de ordenación independiente del plan general.



Se adjuntan imágenes en detalle de las diferentes zonas en suelo urbano con la señalización de los accesos peatonales y rodados y fotos del borde costero

ZONA EL BURGADO:

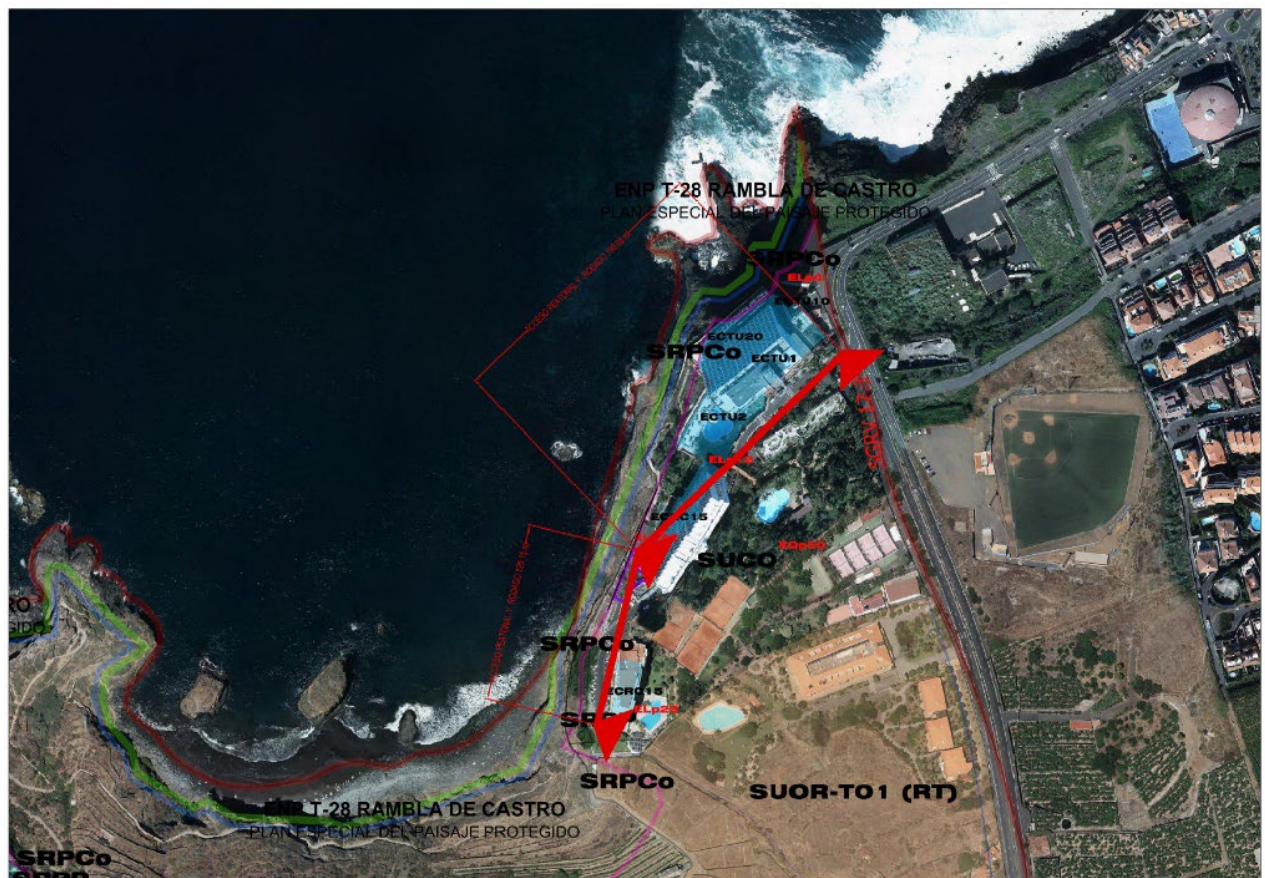
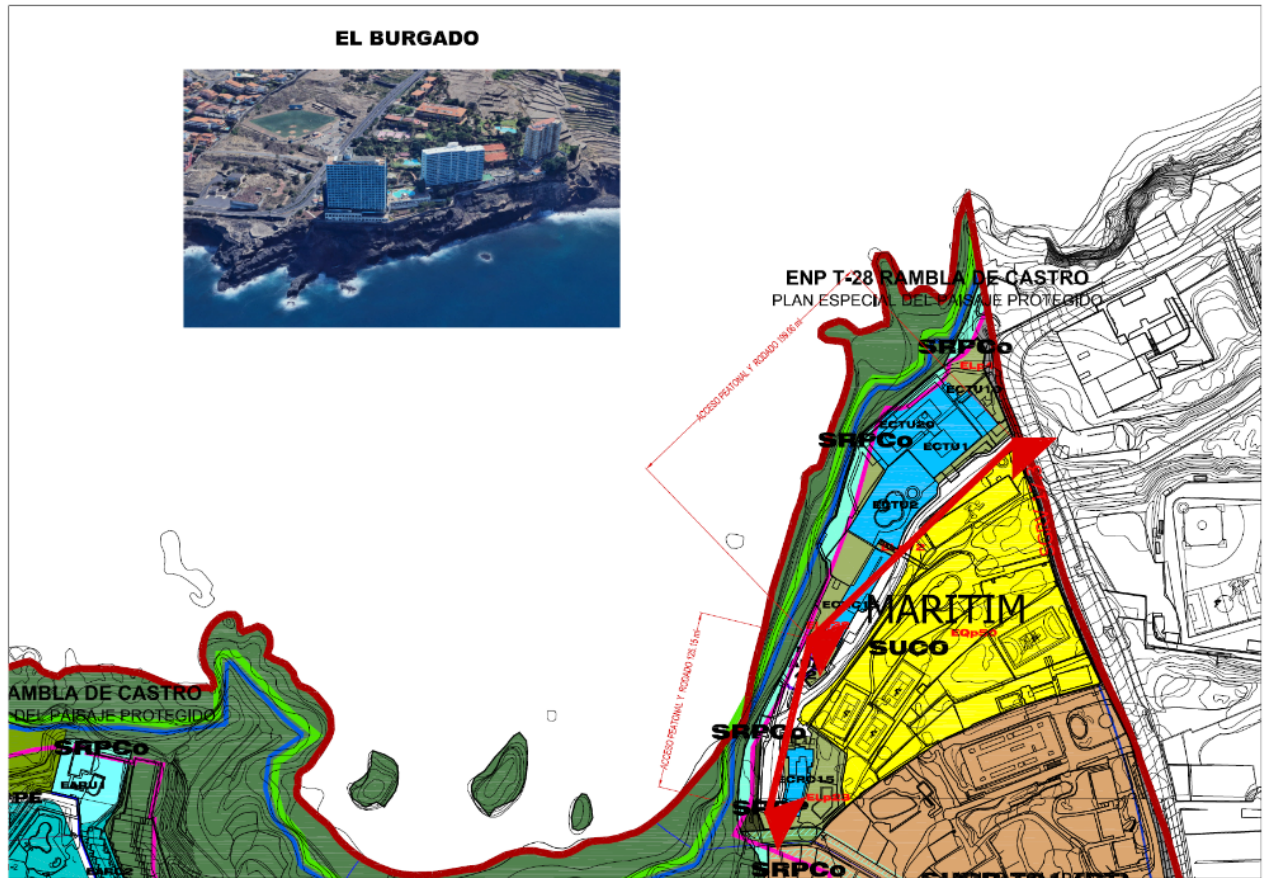
Se ha delimitado una actuación urbanística aislada (AUA-42) a ejecutar por expropiación para obtener el suelo necesario para el acceso peatonal y rodado a la zona costera.



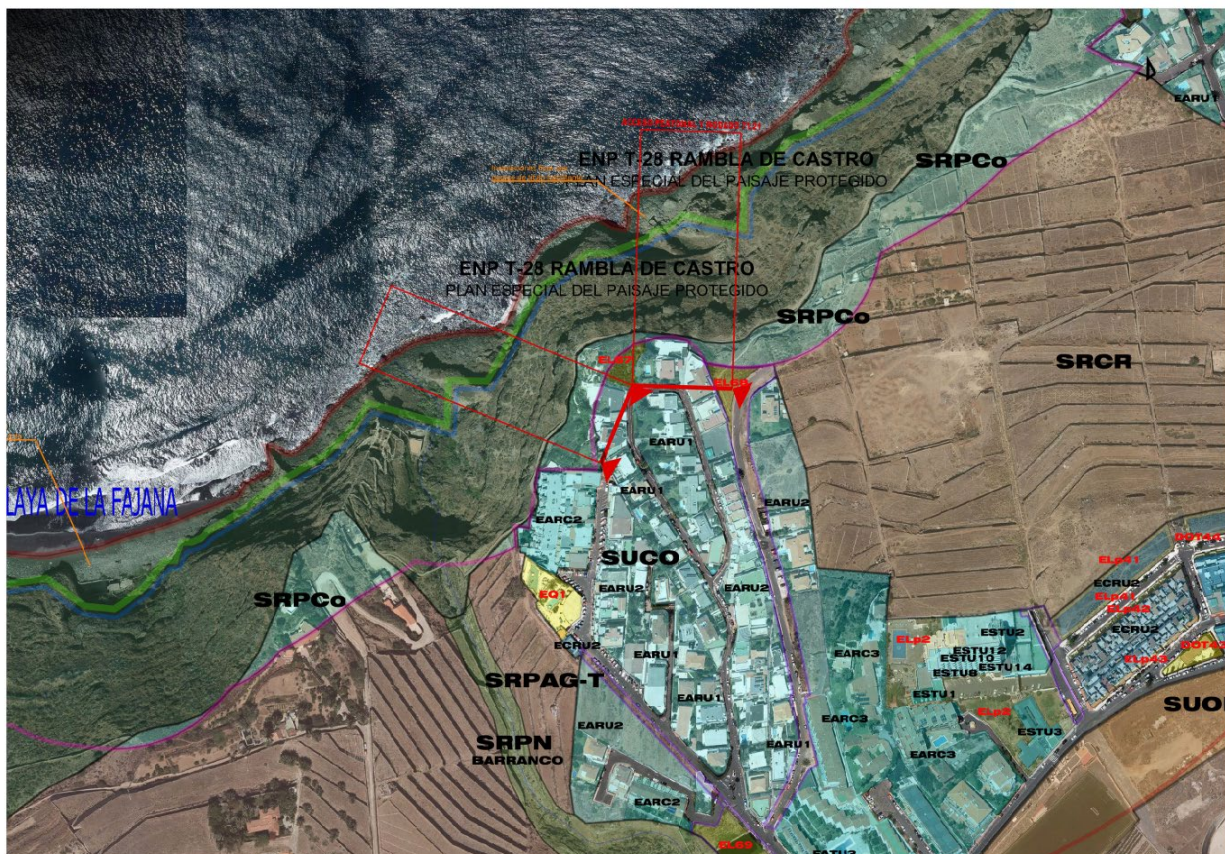
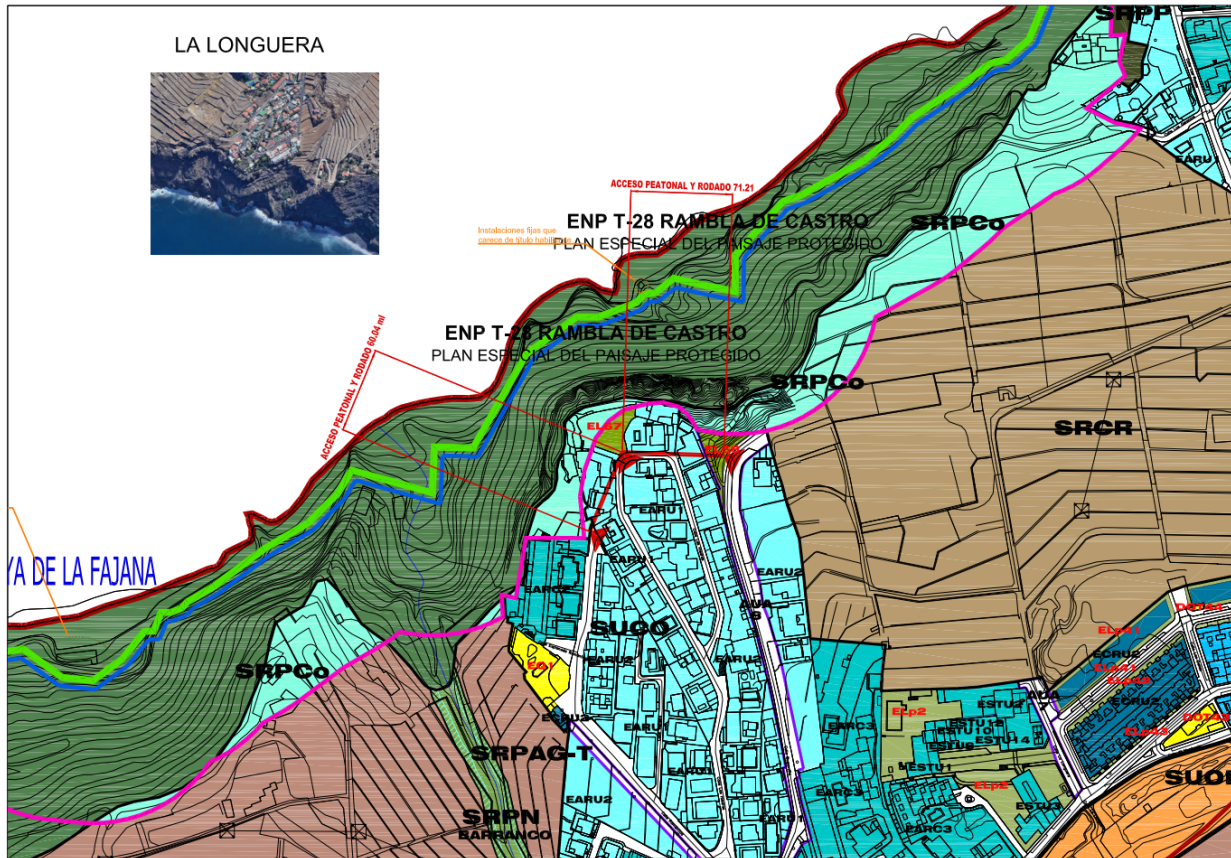
Documento de Aprobación Definitiva

Fichero de Gestión Urbanística

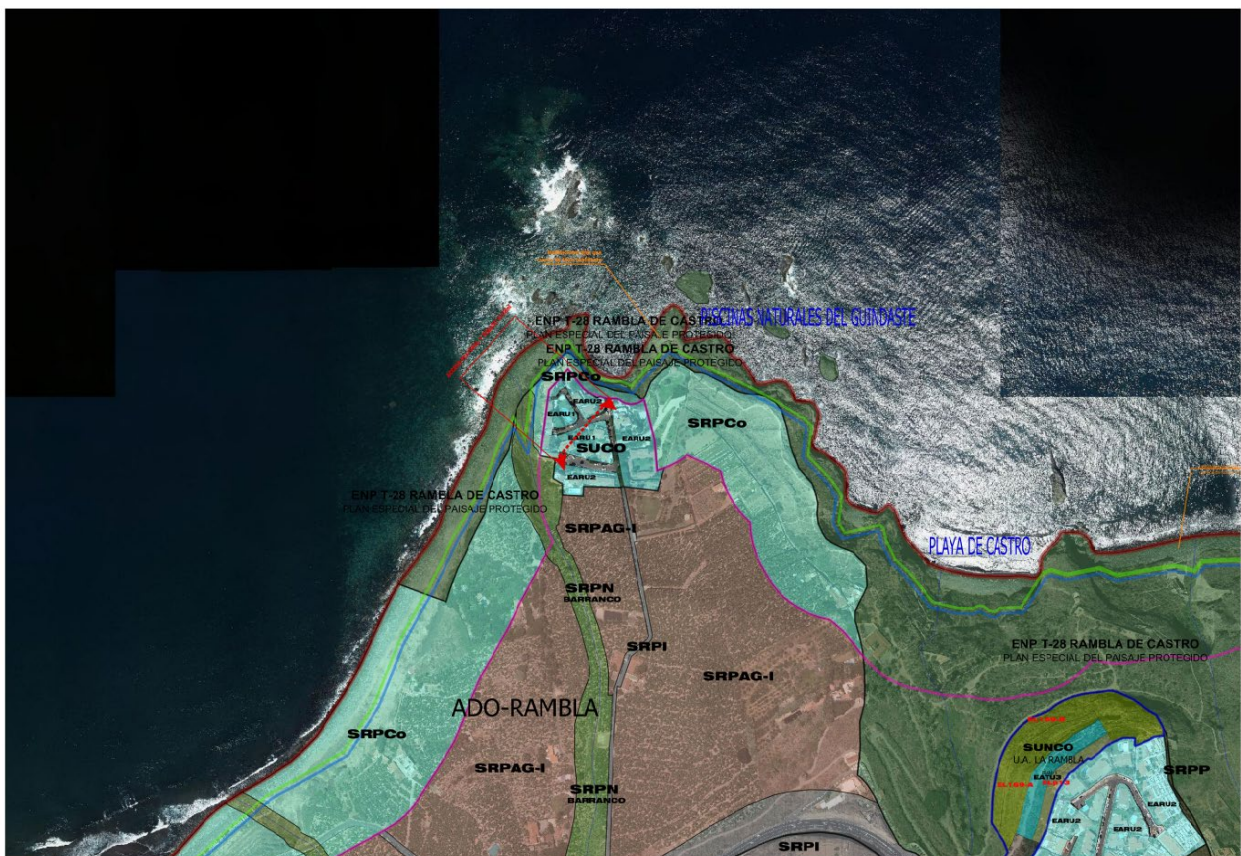
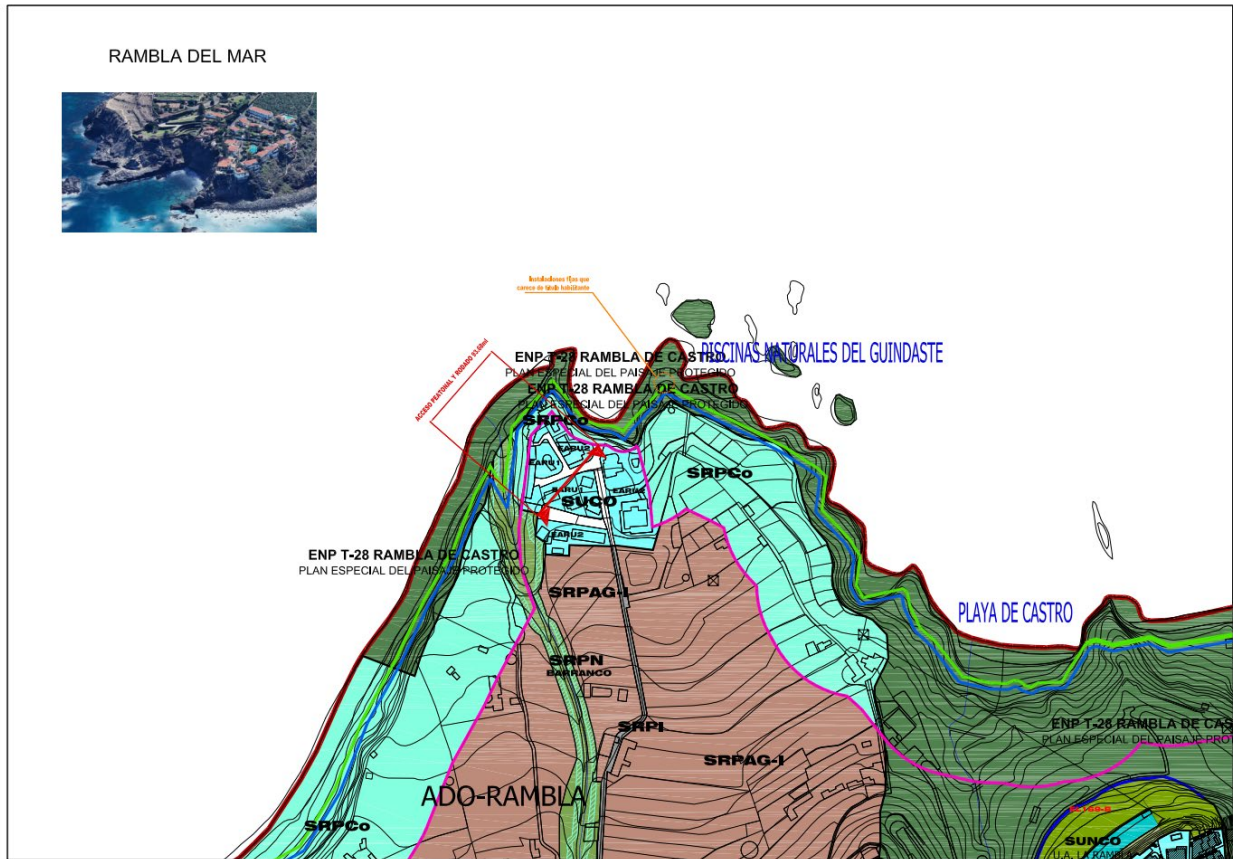
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS			
ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS (AUA)			
Situación:	Calle El Burgado	Identificación:	AUA-42
Descripción:	Obtención del suelo para el acceso peatonal y rodado a la zona costera.		
Obtención	Expropiación	Administración:	Ayuntamiento
		Superficie:	389 m2s
Objetivos:	Obtener suelo para el acceso a la zona costera y aparcamientos públicos.		



ZONA TOSCAL-LONGUERA



ZONA RAMBLA DEL MAR



2. *En relación con la clasificación del suelo en el ámbito afectado por las determinaciones de la normativa de Costas se hace un listado de las distintas clase y categorías de suelo.*
3. *La ordenación pormenorizada se refleja en los planos de OP-1, 2 y 3 observándose que:*

3.1 No obstante, se identifican las siguientes ocupaciones:

– Existe un cable submarino correspondiente a una línea telefónica entre Tenerife y La Palma que discurre entre las playas de la Gaviota (en el T.M. de Santa Cruz de la Palma) y del Socorro (en el T.M. Los Realejos), en este último entre los mojones M-154 y M-153 del deslinde DL-178-TF, cuyo expediente con referencia nº CNC02/03/38/008 no se llegó a tramitar por lo que se encuentra pendiente de legalización.

– Existe un aliviadero con características de emisario submarino procedente de la EBAR La Romántica entre los mojones M-35 y M-45 del deslinde DL-178-TF sin autorización, por lo que deberá solicitarse el título para la ocupación del DPMT.

– Existen instalaciones fijas entre los mojones M46- M50, M74, M93- M95, M100- M101, M131, M157- M163, M166-M167, M190-M191, correspondientes al deslinde DL-178-TF, situadas en dominio público marítimo-terrestre que carecen de título habilitante, por lo que su mantenimiento quedará condicionado a lo que resulte de la solicitud del título para la ocupación del DPMT.

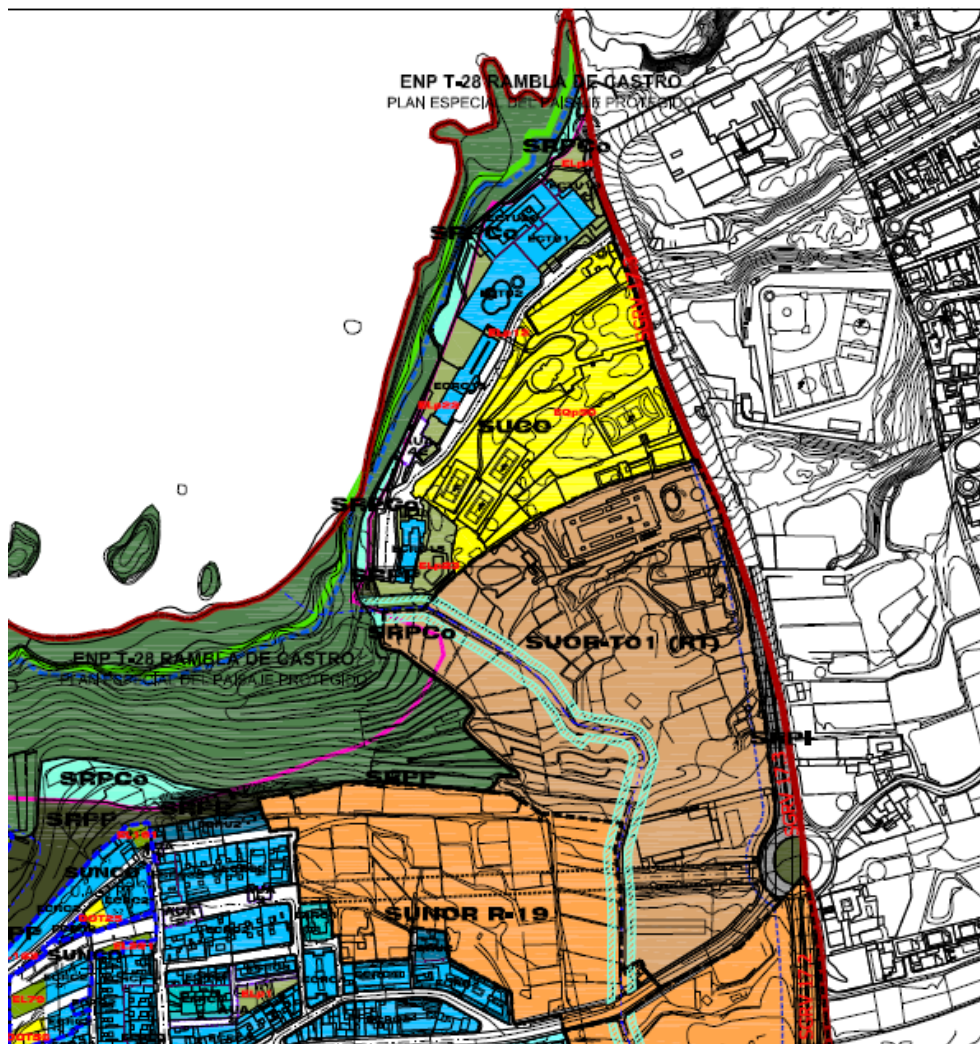
Se relaciona con el apartado 5 de las observaciones del informe. Se identificarán en el plano de información de Costas y se indica en la Normativa de Ordenación Estructural que deben obtener la correspondiente autorización y/o título de ocupación, en su caso.

3.2. La servidumbre de tránsito se encuentra interrumpida en determinadas zonas del borde litoral, por lo que para garantizar el cumplimiento de lo regulado en el artículo 27 de la Ley de Costas, se deberá estudiar la conveniencia de prever posibles tránsitos alternativos, sólo a los efectos de lo previsto en la Disposición transitoria decimocuarta del RGC, sin que ello suponga alteración de la servidumbre de tránsito establecida legalmente en el citado artículo 27, cuya anchura es de 6 metros medida tierra adentro desde la ribera del mar.

No se indica en que parte se considera interrumpida y hay que tener en cuenta que una parte importante de la servidumbre de tránsito está incluida en el Espacio Natural Protegido de la Rambla de Castro y Espacio Natural Protegido de Campeche, Tigaiga y Ruiz en los que el PGO no puede intervenir en su ordenación.

3.3. Los usos en los terrenos de la zona de servidumbre de protección de protección se regulan, con carácter general, en el citado artículo 20 de la NOE y, de manera específica, en los artículos 34, 37 y 38 de la NOE para el Suelo Rústico de Protección Natural, Suelo Rústico de Protección Paisajística y Suelo Rústico de Protección Costera, respectivamente, observándose que independientemente de la regulación general de usos se remite a lo dispuesto en las normas sectoriales

Tal y como se recoge en el plano de ordenación pormenorizada OP-01, el Suelo Urbanizable Ordenado (SUOR-TO1) ocupa parcialmente la zona de servidumbre de



protección, debiéndose señalar expresamente en el fichero de suelo urbanizable esta afección y garantizar que los usos en estos terrenos en servidumbre de protección den cumplimiento a lo regulado en Título II de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento:

Se ha modificado la ficha del citado sector de suelo urbanizable con el siguiente contenido:



Documento de Aprobación Definitiva
Fichero de Gestión Urbanística

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS					
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE					
Categoría de suelo:	SUELO URBANIZABLE ORDENADO TURISTICO REGIMEN TRANSITORIO (SUOR T RT)			Identificación	T 01
Situación	EL BURGADO				
Dotaciones:	Según Plan Parcial aprobado.	Tipologías:	EA EC COM	Superficie del sector (m2s):	64.525
		Sistema G ral. Incluido		Superficie sistema general incluido	0
		Sistema G ral. Adscrito		Superficie sistema general adscrito	0
Sistema de ejecución	PRIVADO	Densidad habitas		Superficie total (SS+SGi) (m2s):	64.525
Plazo de ejecución:	CUATRO AÑOS	Uso característico:	TURISTICO	Edificabilidad media (m2c/m2s):	0,40
Observaciones:			Objetivos:		
Plan Parcial anulado por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 30 de junio de 2006 y confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 2010. ESTADUTOS Y BASES: Aprobación Inicial: Decreto de la Alcaldía nº 412, de 2/02/99. Aprobación Definitiva: Pleno ordinario de 29/04/99. Publicación: BOP Nº 72, de 14 de junio de 1999. PLAN PARCIAL: Aprobación Inicial: Decreto de la Alcaldía nº 2692, de 6/09/00. Información pública: BOP nº 112, de 18/09/00. Aprobación provisional: Decreto de la Alcaldía nº 3291, de 26/10/00. Aprobación definitiva: Pleno ordinario de 30/09/02. Publicación: BOP nº 127, de 23/10/02. UNIDAD DE COMPENSACIÓN: Constitución: 2/12/99. Aprobación: Decreto de la Alcaldía nº 56/00, de 14/01/00. Registro de entidades colaboradoras urbanísticas: reconocimiento inscripción por Resolución nº 53, de 2/07/04. PROYECTO DE COMPENSACIÓN: Aprobación: Decreto de la Alcaldía nº 1339, de 9/04/03. Publicación: BOP nº 102, de 13/08/03. Rectificación del proyecto, Aprobado mediante Resolución de la Presidencia nº 198, de 22/11/04. Toma de conocimiento de varias correcciones: Resolución de la Presidencia nº 216/05, de 1/06/05. PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Aprobación: Decreto de la Alcaldía nº 2320, de 10/06/03. Tras la revisión del PGO para su adaptación al PTEOTT en el SAPUT 1 se tramitan los siguientes documentos: ADAPTACIÓN NECESARIA DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN A LA NUEVA ORDENACIÓN TRAS LA ADAPTACIÓN DEL PGO AL PTEOTT: Aprobación definitiva: Resolución de la Presidencia nº 57/10 de 23/2/10. Toma de conocimiento de varias correcciones: Resolución de la Presidencia nº 345/10, de 6/10/10. PROYECTO DE URBANIZACIÓN ADAPTADO A LA NUEVA ORDENACIÓN TRAS LA ADAPTACIÓN DEL PGO AL PTEOTT: Aprobación definitiva: Resolución de la Presidencia nº 57/10 de 23/2/10. Aprobación de la modificación de las fases de ejecución del proyecto de urbanización: Resolución de la Presidencia nº 61/11 de 18/2/11. Con fecha 12 de agosto de 2013 se emite el acta de recepción parcial de la fase 1 del SUB-SO T-1, esta fase se reconoce como suelo urbano consolidado y su superficie ya se ha descontado de la total del sector en esta ficha. Este sector de suelo está afectado parcialmente por la servidumbre de protección de la legislación de Costas en su lindero noroeste según se indica en los planes de ordenación. Los usos en esta zona deberán cumplir con lo regulado en el título II de la Ley de Costas y concordante de su reglamento. En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.			Completar el crecimiento turístico de la zona según el PTOT.		
			Condiciones:		
			Según Plan Parcial aprobado el 30/09/2002 (BOP 23/10/2002)		

AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS

GOBIERNO DE CANARIAS

OA3 OFICINA DE ARQUITECTURA TRES SLP

3.4. En relación con la zona de influencia, en los planos se observa que existen sectores de suelo urbanizable sectorizado (ordenado y no ordenado) que se encuentran total o parcialmente afectados por la zona de influencia por lo que se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas y 59 de su Reglamento de tal manera que, la edificabilidad (m^2/m^2) de los terrenos de los sectores afectados por la zona de influencia no podrá ser superior a la edificabilidad media de todos los sectores de suelo urbanizable ordenado, delimitado, sectorizado o equivalente de todo el municipio, cualquiera que sea su calificación, obtenida como resultado de dividir el sumatorio de los coeficientes de edificabilidad de cada sector por su superficie (descontando los sistemas generales), entre la superficie total del suelo urbanizable delimitado de todo el municipio.

En este sentido, en el apartado 2, d), 4 de la Memoria relativo a la Protección sectorial, se aporta la justificación de esta media de edificabilidad, si bien se realiza sólo de 5 sectores no incluyendo el resto de los sectores que figuran en el fichero de sectores de suelo urbanizable. Este aspecto deberá

Se corrige el citado apartado de la memoria y se incluye la tabla con el cálculo completo de las edificabilidades medias de todos los sectores de suelo urbanizable, además de los ya incluidos en la zona de influencia. Se adjunta el cálculo de las edificabilidades medias en la totalidad del plan general (0,734 m2c/m2s) y en el área de influencia no hay ningún sector que supere la citada edificabilidad media global.

DESGLOSE SUELO URBANIZABLE TOTAL			
Sin SG			
Ident.	Sup. Sector	E media	Sup const
R 06 RT	18.560	0,691	12.825
R 07 RT	50.839	0,720	36.604
R 08 RT	96.454	0,720	69.447
R 09 RT	23.171	0,720	16.683
R 11 MODIF RT	65.273	0,616	40.193
R 14 RT	31.002	0,720	22.321
R 20 RT	36.365	0,680	24.728
TOTAL URBANIZABLE REGIMEN TRANSITORIO	321.663		222.801
Sin SG			
SECTOR USO TURÍSTICO	Sup. (m2s)	E media	Sup const
TO1 (RT)	64.525	0,400	25.810
Sin SG			
Ident.	Sup. Sector	E media	Sup const
IND 01	53.551	0,800	42.841
IND 02	31.363	0,800	25.090
R 01	38.659	0,731	28.260
R 04	34.585	0,720	24.902
R 10	41.571	0,850	35.336
R 12	70.173	0,800	56.138
R 18	48.598	0,900	43.738
R 19	33.605	0,720	24.196
R 32	48.506	0,850	41.230
R 33	44.174	0,850	37.548
TOTAL URBANIZABLE NO ORDENADO	444.786		359.278
Sin SG			
Ident.	Sup. Sector	E media	Sup const
SUOR EL LAGAR	16.931	0,849	14.382
SUOR SIETE FUENTES- U.A.01	14.272	0,756	10.790
SUOR SIETE FUENTES- U.A.02	17.142	0,725	12.428
TOTAL URBANIZABLE ORDENADO	48.345		37.600
Sin SG			
	Sup Sector	E media	Total sup const
SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANIZABLE	879.319	0,734	645.489
ARTICULO 30 LEY DE COSTAS			
Sin SG			
SECTORES EN ZONA DE INFLUENCIA	SUP	E MEDIA M2/m2	SUP CONST
R14 RT	31.002	0,720	22.321
R 01	38.659	0,731	28.260
R 04	34.585	0,720	24.902
R 19	33.605	0,720	24.196
T 01 RT	64.525	0,400	25.810
TOTAL	202.376		125.488
		0,734	Media total

Se adjuntan como anexo todas las fichas de los sectores de suelo urbanizable.

Asimismo, en cualquier clase de suelo se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

Se establece como condición en los criterios de ordenación de los nuevos sectores de suelo urbanizable que no cuenten con ordenación pormenorizada ya que en el suelo urbano ya está consolidado por las edificaciones existentes.



GESTIÓN URBANÍSTICA
Aprobación DEFINITIVA
Plan General de Ordenación de Los Realejos

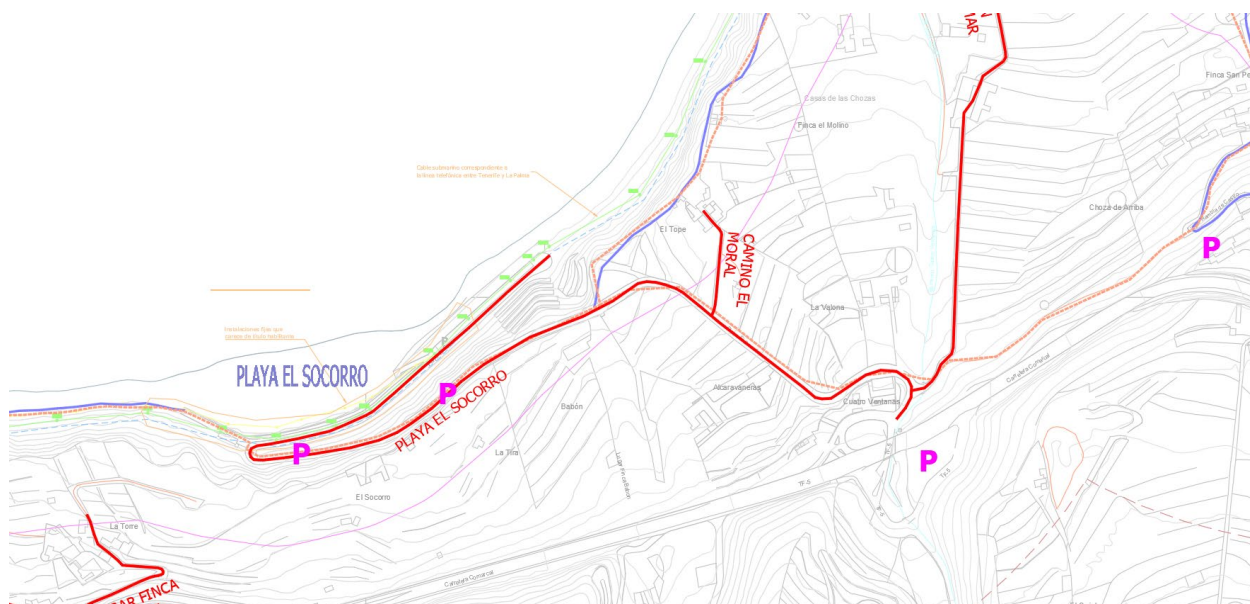
SUELO URBANIZABLE

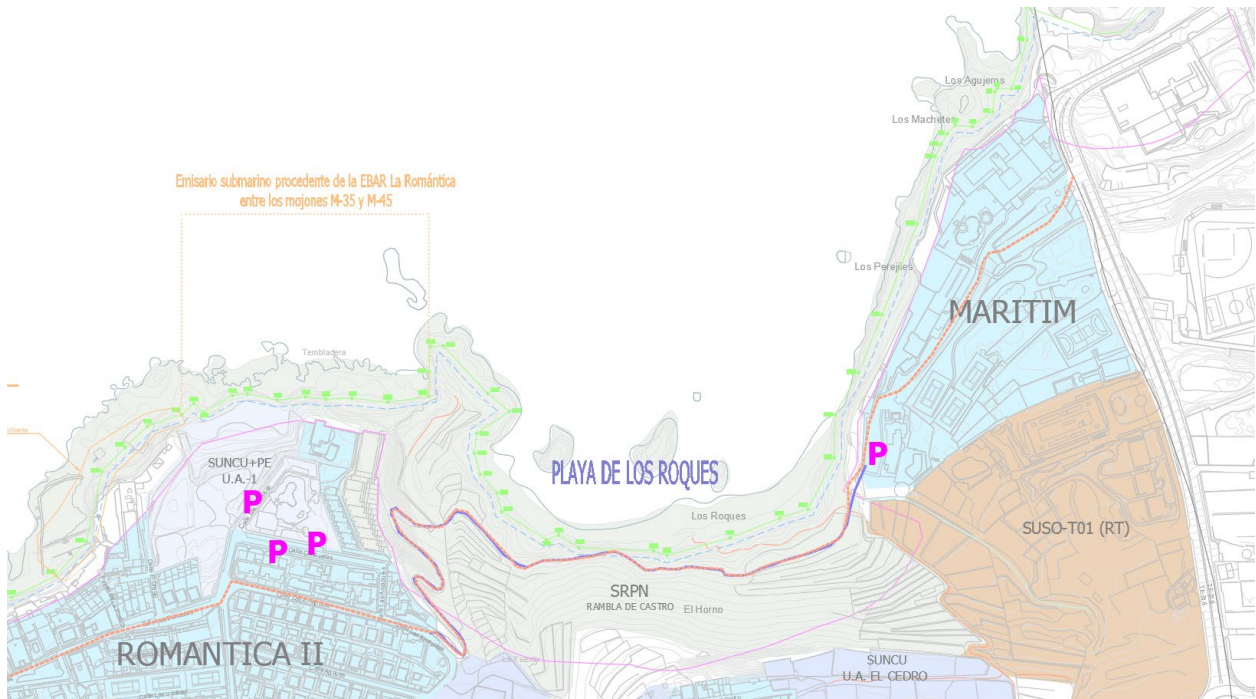
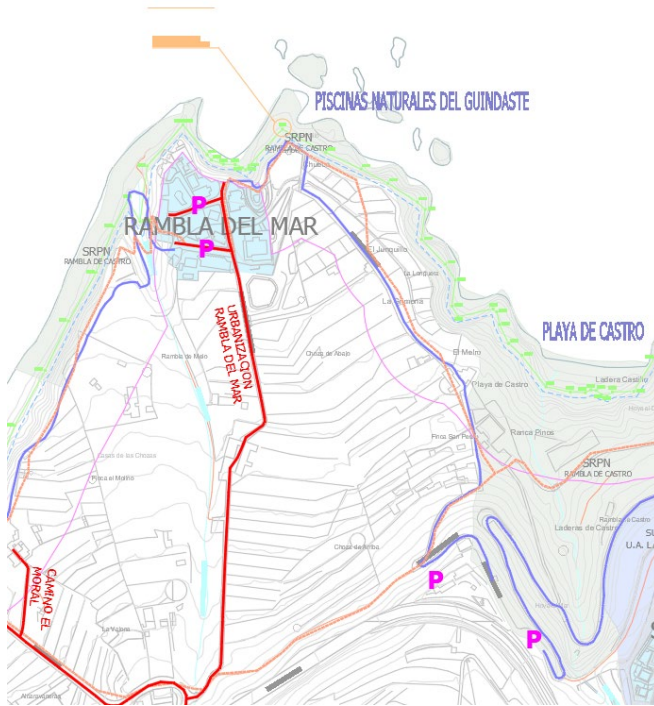
CONSIDERACIONES GENERALES

1. Mediante el sistema de fichas, el presente volumen contiene la ordenación particularizada y los criterios generales de ordenación de los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable.
2. En cada ficha se indican para cada sector, conforme se establece en las Normas Urbanísticas, los objetivos de su delimitación, criterios para su desarrollo, plazos de desarrollo prioritario y sistema de actuación para cada uno de ellos. Así mismo, contienen los usos globales que se asignan a cada uno, la edificabilidad máxima permitida, las tipologías autorizadas, el número máximo de viviendas y el aprovechamiento medio correspondiente.
3. Igualmente se establecen las pautas generales que han de presidir en cada caso la ordenación en función de los objetivos del Plan General y de las circunstancias concretas del sector.
4. Se indican los sistemas generales adscritos a cada sector con referencia a su denominación y superficie, en los casos en que se ha establecido una asignación preferente.
5. El cálculo del aprovechamiento medio está basado en los criterios explicados en la memoria de Gestión de Suelo Urbanizable.
6. Los sistemas generales incluidos en el sector de suelo urbanizable por su ubicación o por estar dentro de la misma delimitación se entenderán adscritos al sector a los efectos de su obtención directamente.
7. Los planes parciales deberán tener en la memoria justificativa de la ordenación un apartado específico de justificación de las medidas adoptadas para la aplicación de criterios de urbanismo de género.
8. De acuerdo con lo establecido en la legislación de Costas en los ámbitos de suelo incluidos en la zona de influencia la ordenación pormenorizada deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de manera armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

Tal como dispone el artículo 30.1 a), en tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se deberán prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Se adjuntan imágenes de los aparcamientos existentes (señalados con una P) fuera de la servidumbre de tránsito, para dar servicio a la zona de la playa del Socorro, en la zona de Rambla de Mar y en la zona de La Romántica y el Maritim.





5. En el plano OE-INF01 se grafían las infraestructuras de saneamiento tales como estaciones de bombeo de aguas residuales, el emisario submarino La Romántica y los ramales de saneamiento que ocuparían en determinados puntos terrenos de dominio público marítimo-terrestre y la servidumbre de protección.

Las redes e instalaciones que ocupen DPMT deberán contar con título habilitante para su ocupación o autorización para aquellas localizadas en la servidumbre de protección. Tanto las instalaciones que no

cuenten con título de ocupación o autorización, no resultarán vinculantes, quedando condicionadas a lo que derive de la solicitud del título habilitante para la ocupación del DPMT o autorización en servidumbre de protección. En todo caso, estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Se identifican en los planos de información de Costas, que se acompañan como anexos, y se establece en la Normativa de Ordenación Estructural en una Disposición Adicional que deben obtener la correspondiente autorización.



NORMATIVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)
Aprobación DEFINITIVA
Plan General de Ordenación de Los Realejos

control adaptado a la casuística individualizada de cada impacto y a las medidas apuntadas para su corrección. En el caso de los impactos de la tercera tipología, el Plan de Vigilancia Ambiental que se diseñe será la medida destinada a controlar la aparición de nuevos impactos previsibles y no previstos. La identificación de nuevos impactos no previstos concreta uno de los principales objetivos del Plan de Seguimiento Ambiental, siendo en cada caso necesario estudiar las causas de su origen o aparición. Una vez realizado este estudio se está en disposición de elaborar propuestas para su corrección, así como para su seguimiento y control, las cuales serán recogidas a su vez en el Informe de Seguimiento Ambiental,

Este seguimiento ambiental no es definitivo sino que se modificará en función del resultado de la participación pública y la concreción en las determinaciones definitivas del plan, constituye un documento abierto, flexible y en continuo dinamismo en su elaboración y desarrollo. Bajo estas premisas, el documento debe favorecer la incorporación de cualquier prescripción o modificación necesaria para el ajuste a los requerimientos de cada momento. Las propuestas de las modificaciones pueden surgir a nivel de la oficina municipal ambiental, de la empresa auditora encargada del seguimiento ambiental y de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, entre otros.

El peso del seguimiento y control del Plan de Vigilancia se llevará a cabo con la participación coordinada de la oficina municipal ambiental y la consultora ambiental a cargo del seguimiento, en estrecha colaboración con la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias. No obstante, dado que el fin último de este Plan es paliar los impactos y conseguir un desarrollo lo más ajustado posible a los requisitos y objetivos ambientales a asumir por el planeamiento general, cualquier colaboración por parte de organismos público y privados, población, particulares, etc., repercutirá en el beneficio de su eficacia.

QUINTA

Legislación de costas.

Las ocupaciones existentes en el dominio público y en las zonas de servidumbre deberán obtener la correspondiente autorización y/o título habilitante de acuerdo con la legislación de Costas y que se identifican literalmente y en el plano de información de Costas como:

- Cable submarino correspondiente a una línea telefónica entre Tenerife y La Palma que discurre entre las playas de la Gaviota (en el T.M. de Santa Cruz de la Palma) y del Socorro (en el T.M. Los Realejos), en este último entre los mojones M-154 y M-153 del deslinde DL-178-TF, cuyo expediente con referencia [C NC02/03/38/008](#) no se llegó a tramitar por lo que se encuentra pendiente de legalización.
- Aliviadero con características de emisario submarino procedente de la EBAR La Romántica entre los mojones M-35 y M-45 del deslinde DL-178-TF sin autorización, por lo que deberá solicitarse el título para la ocupación del DPMT.
- Existen instalaciones fijas entre los mojones M46- M50, M74, M93- M95, M100- M101, M131, M157-M163, M166-M167, M190-M191, correspondientes al deslinde DL-178-TF, situadas en dominio público marítimo-terrestre que carecen de título habilitante, por lo que su mantenimiento quedará condicionado a lo que resulte de la solicitud del título para la ocupación del DPMT.

Los Realejos, a 14 de julio de 2025.

Los arquitectos

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