

PGO

LOS REALEJOS

**RESÚMEN EJECUTIVO
(LSENPC 2017)**

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

RESÚMEN EJECUTIVO (LSENPC_2017)

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS REALEJOS

OA3 S.L.P.

El presente documento ha sido redactado por el equipo multidisciplinar propio de OA3 Oficina de Arquitectura Tres SLP y sus colaboradores externos, todos y todas bajo la dirección de Argeo Semán Díaz, Arquitecto en la especialidad de Urbanismo y Edificación.

1. Consideraciones generales.

Este documento es el resumen ejecutivo de la revisión completa del Plan General de Ordenación de Los Realejos tal y como se recoge en el artículo 144.8 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

La Memoria Ambiental del Plan General de Los Realejos fue aprobada por la COTMAC en la sesión celebrada el 28 de octubre de 2013 condicionada a incorporar algunas correcciones que ya se recogen en este documento aquellas que tienen correspondencia urbanística y territorial sobre la propia estructura del plan en la ordenación estructural y pormenorizada. Posteriormente fue aprobada de manera definitiva, así como el pronunciamiento favorable relativo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 4/2017, ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en la sesión del 9 de mayo de 2023 por la Comisión Autonómica de Evaluación ambiental.

En el documento de aprobación definitiva constan las siguientes superficies según la clase de suelo propuesta:

CLASES DE SUELO	SUPERFICIE (M2)	%
RUSTICO	46.565.303	90,38%
URBANIZABLE	1.044.742	2,03%
URBANO	3.911.687	7,59%
TOTAL	51.521.732	100,00%

En el documento del planeamiento anterior, la Adaptación Básica, constan las siguientes superficies según la clase de suelo: suelo urbano con 3.923.262,00 m², lo que representa una disminución de 11.574,91 m²; suelo urbanizable con 1.176.762 m², lo que representa una disminución de 132.019,61 m². En cuanto a los asentamientos rurales se había categorizado en la Adaptación Básica la cantidad de 256.588,00 m² y en la aprobación definitiva la cantidad de 623.353,00 m², lo que representa un incremento de 366.764,56 m². En la Adaptación Básica se habían delimitado 455.242,00 m² de asentamientos agrícolas, pero en la aprobación definitiva no se ha delimitado ninguno. Hay que tener en cuenta que los dos planeamientos han sido redactados con dos legislaciones diferentes, la Adaptación Básica con el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (DL 1/2000) y el documento de aprobación definitiva con la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (Ley 4/2017).

2. Objeto

El objetivo del presente documento es incluir un resumen ejecutivo de los objetivos y determinaciones establecidas en el plan general de ordenación, que regula la totalidad de la superficie del municipio de Los Realejos, de manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilitar su participación en la tramitación del procedimiento. Además, debe contener un resumen las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

Los ámbitos de los conjuntos histórico de El Realejo Bajo y El Realejo Alto se regulan por sus planes especiales de protección directamente, así como los espacios naturales protegidos que tiene sus propios documentos de ordenación.

El resumen ejecutivo no tiene carácter vinculante, pero al ser una síntesis de un documento que sí lo es, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, prevalece el documento de planeamiento sobre el presente documento de resumen ejecutivo.

3. Descripción y justificación.

El documento del plan general de ordenación en su aprobación definitiva mantiene los mismos Objetivos y Criterios que la versión de la aprobación inicial primera y de la segunda, realizando los ajustes derivados de los diferentes informes sectoriales emitidos y el proceso de participación pública pero que no representan cambios sustanciales sobre la evaluación ambiental ya aprobada. En la descripción de la ordenación pormenorizada de la memoria del plan se detallan los cambios introducidos respecto de la aprobación provisional (segunda aprobación inicial).

Además, se ha realizado la adaptación a la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, modificando las determinaciones de obligado cumplimiento establecidas en la citada ley, como las denominaciones de las diferentes categorizaciones de suelo, los usos admitidos en suelo rústico y otras cuestiones de menor repercusión como ajustes de alineaciones o tipologías edificatorias de poca entidad.

Con la entrada en vigor de la Ley 4/2017 se ha producido también la derogación parcial del Plan Insular de Ordenación (PIOT) en parte de sus determinaciones como la anulación de las áreas de regulación homogéneas urbanas y de expansión urbana así como las de protección territorial o incluso la posibilidad de aplicar la readscripción de las ARH a otras diferentes de las inicialmente previstas por lo que se han ajustado los límites de las citadas ARH y sus usos permitidos.

Con base en los Objetivos y Criterios ya establecidos se plantea que como idea inicial de trabajo y con la problemática planteada, el suelo rústico deberá tener una regulación más completa en el sentido de la importancia que tiene esa regulación en cuanto a su riqueza y precisión, derivadas de las distintas actividades que pueden compartir la agricultura y ganadería, e incluso más allá del propio valor como paisaje de la actividad, sin que necesariamente sea paraje o paisaje natural declarado o actividades complementarias y/o suplementarias a la actividad.

Los criterios para definir la estructura viaria propuesta son el establecer un sistema viario en malla y al que se conectan los ejes transversales, que faciliten los desplazamientos de los diferentes núcleos o entidades poblacionales dentro del término municipal. Asimismo, se utilizan las carreteras existentes como de interconexión del territorio con el sistema viario propuesto.

El Plan debe potenciar, con la mencionada mayor regulación del suelo rústico, establecer las categorizaciones tendentes a unas políticas agrarias que profundicen en la línea del sector agrícola, de tal manera que sea factible la recualificación de la producción local. En el mismo sentido debe recualificarse el sector agropecuario como generador de actividades que potencien el cuidado de los espacios rurales como creadores de paisaje.

Suelo rústico.

El suelo rústico debe tener una regulación más completa en el sentido de la importancia que tiene esa regulación en cuanto a su riqueza y precisión, derivadas de las distintas actividades que pueden compartir la agricultura y ganadería, e incluso más allá del propio valor como paisaje de la actividad, sin que necesariamente sea paraje o paisaje natural declarado o actividades complementarias y/o suplementarias a la actividad.

El Plan debe potenciar, con la mencionada mayor regulación del suelo rústico, establecer las categorizaciones tendentes a unas políticas agrarias que profundicen en la línea de la recualificación de la producción local.

Por tanto, las intenciones son la protección de los suelos rústicos de cultivos y no sólo como protección de la actividad agrícola en sí, sino como protección y potenciación del papel paisajístico de la misma. Asimismo, se potencia el desarrollo de las bolsas de suelos rústicos en desarrollos horizontales y verticales de tal manera que exista continuidad del suelo agrícola sin crear bolsas cerradas por la edificación.

Se consideran áreas agrícolas la mayor parte de las piezas de suelo del municipio que no se vinculan al modelo de núcleos urbanos ni son elementos singulares objeto de protección, natural o paisajística.

Por otro lado, la gestión del suelo rústico debe ir orientada a la obtención de suelo de equipamientos, sistema viario y grandes infraestructuras que ayuden a organizar un desarrollo armónico entre la explotación agraria, el paisaje y la calidad de vida de las personas que viven y hacen posible que la agricultura exista. El sistema viario, exclusivamente vinculado a la explotación agraria, es fundamental para que esta sea posible y si no se establecen los mecanismos para la obtención del suelo para su trazado, podrían quedar fincas abandonadas por la dificultad de sacar el resultado de la explotación.

Este sistema es incompatible con la urbanización del territorio y solo debe formar parte de la estructura agraria y no urbana. La cesión del suelo necesario debe obtenerse gratuitamente en aquellos caminos señalados como sistema general, o bien vinculada a alguna pequeña operación de carácter semiurbano en los asentamientos rurales, siempre de iniciativa o amparo público.

Por una parte, la importancia de la agricultura en el municipio, la cual desarrolla un papel multifuncional, no sólo en la conservación del medio ambiente y configuración del paisaje, sino también dentro de la actividad económica, donde el mantenimiento de esta cobra vital relevancia para el abasto local, comarcal y, en algunas cuestiones, incluso insular. Y, por otro lado, la agricultura desempeña también un importante papel como colchón social frente a las fluctuaciones del mercado laboral, ya que en los periodos de crisis de los sectores de la economía insular, ésta ha funcionado como un mecanismo de regulación aportando rentas complementarias.

La importancia de “lo agrario” es fundamental en el difícil equilibrio con “lo edificado”, entendiendo por “agrario” no sólo la actividad sino el agrario libre no ocupado por la edificación, y entendiendo por “edificado” no sólo el uso sino todas las actividades de carácter residencial y de servicios que significan la ocupación del suelo.

Por otra parte, el suelo agrícola tiene un componente esencialmente paisajístico, el medio natural ha sido transformado por el hombre y ya es imposible ver Los Realejos sin el resultado formal de la transformación: espacios libres salpicados de edificaciones sobre una estructura agraria definida fundamentalmente por los bancales y la red de caminos agrícolas.

Por tanto, de acuerdo con la alternativa adoptada se establecen los siguientes criterios de partida:

- Delimitar Asentamientos Rurales y establecer el nuevo ámbito del núcleo rural de 200 m previsto en la Ley del Suelo 2017, para recoger las viviendas existentes y consolidadas en el suelo rústico, según las diferentes categorías y el resultado del censo de viviendas no amparadas en licencia del Gobierno de Canarias.
- No crear nuevas infraestructuras viarias en suelo rústico que creen una referencia “urbana” con la mejora de accesibilidad y potencien su ocupación por la edificación.

- Establecer un nivel de protección exhaustivo del suelo rústico y de la actividad agrícola, superior a la establecida en la Adaptación Básica del PGO vigente.

Una gran parte del territorio municipal se encuentra incluido dentro de las categorías de Espacios Naturales Protegidos, según la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias. La clasificación y ordenación urbanística de éstos viene establecida por dicha Ley, y sus planeamientos específicos de ordenación y desarrollo.

Suelo urbanizable

Teniendo en cuenta la problemática planteada en este plan general por la situación y el grado de ejecución del planeamiento vigente y poniéndolos en relación con el modelo global de la legislación vigente y del Plan Insular, surge como criterio de clasificación de suelo urbanizable la recuperación de la continuidad del espacio urbano propio de la ciudad completa.

Estos suelos se desarrollan bordeando los actuales límites del suelo urbano en los diferentes núcleos ya consolidados. En este sentido el desarrollo permisible se produce por yuxtaposición o sucesión continuada. La ubicación de los nuevos crecimientos mediante suelo urbanizable en el borde del actual suelo consolidado y junto a la nueva vía propuesta, responde a dos criterios fundamentales.

En primer lugar, completar los suelos vacíos junto al ya consolidado obteniendo la cesión de la mayor parte posible de los sistemas generales a cuenta de los aprovechamientos urbanísticos de los sectores de nueva creación. Y en segundo lugar, para delimitar el crecimiento de nuevas edificaciones en el borde del suelo rústico y en la zona de contacto entre ambos suelos, el consolidado y el suelo libre de carácter agrícola protegido. De esta manera, las edificaciones no permitidas en suelo protegido tienen espacio disponible para la construcción en el borde del mismo sin que se tengan que realizar grandes desplazamientos.

Y en segundo lugar, para delimitar el crecimiento de nuevas edificaciones en el borde del suelo rústico y en la zona de contacto entre ambos suelos, el consolidado y el suelo libre de carácter agrario protegido. De esta manera, las edificaciones no permitidas en suelo protegido tienen espacio disponible para la construcción en el borde del mismo sin que se tengan que realizar grandes desplazamientos.

Suelo urbano

Con base a la alternativa adoptada se plantea que en el suelo urbano el Plan General debe procurar adaptarse a la clasificación de Suelo Urbano heredado desde la Adaptación Básica, ya que las previsiones anteriores han tenido dificultad de desarrollo y

gestión, y en algunos casos se proponen cambios de clasificación o categorización, o incluso su desclasificación por no reunir los nuevos criterios de la Ley del Suelo 2017.

En ese sentido, se corregirán las tendencias actuales para promover una concentración de la edificación residencial que haga viable la prestación de servicios y equipamientos a los núcleos y, paralelamente, permita disminuir los impactos que genera el proceso de edificación disperso; también, incentivar desde la actuación pública un modelo más equilibrado de distribución territorial de la población.

Por tanto, la ordenación establecida dirigirá las dinámicas de crecimiento residencial hacia los núcleos existentes, propiciando la concentración de los procesos de crecimiento urbano con el objeto de completar y articular sus tramas urbanas y niveles de servicio, antes que hacia la conformación de nuevos enclaves, primando así el desarrollo de aquellos núcleos que tengan una función dominante en el modelo de ordenación con el fin de reforzar la adecuada interrelación entre los núcleos residenciales y el resto de componentes de la estructura territorial, sobre todo las redes dotacionales y de infraestructuras y , entre éstas, especialmente las viarias.

Por otro lado, y atendiendo a los razonables crecimientos previsibles de la demanda, que no de población, de carácter residencial, terciario, y turístico, se posibilitará la existencia de suelo suficiente para el crecimiento residencial previsible, con márgenes de flexibilidad en el dimensionamiento, adecuando y vinculando la capacidad de cada área a la efectiva ejecución de los servicios y dotaciones necesarios por cada una de las diferentes actuaciones urbanísticas aisladas (AUA) propuestas, mejorando o ampliando las redes existentes que garanticen su correcto funcionamiento.

Asimismo, se limitan las tendencias de ocupación edificatoria del territorio con viviendas dispersas, vinculando su admisibilidad sólo a formas de uso y disposición que sean compatibles y se supediten a las actividades rústicas o propias de los asentamientos rurales tradicionales.

4. Procesos de participación pública.

Avance.

Durante el período de participación pública se presentaron 507 sugerencias, de las que han sido aceptadas 143 (28,2%), parcialmente aceptadas 132 (26%), no aceptadas 231 (45,6%) y 1 (0,2%) que no era objeto de esta fase de la tramitación del Plan General.

La mayoría de las sugerencias presentadas tenían que ver con la elección de una alternativa concreta para las áreas de oportunidad y las áreas singulares propuestas. Pero también hubieron sugerencias sobre la delimitación de núcleos propuestas en el Avance, pidiendo generalmente la inclusión en los mismos de edificaciones o parcelas situadas en los bordes.

Hubo un grupo importante de sugerencias que reclamaron mantener las determinaciones de la Adaptación Básica vigente al entender que la propuesta de Avance disminuía o eliminaba sus expectativas urbanísticas, pero también por haber sido considerados anteriormente como suelo urbano y ahora quedar fuera del sistema.

En la zona rural también se han planteado nuevas delimitaciones de asentamientos rurales o ampliar los núcleos propuestos, tanto por edificaciones existentes como para parcelas sin ocupar. También ha habido una preocupación generalizada sobre los problemas de accesibilidad, tanto de carácter general al municipio desde la autopista como a los distintos núcleos desde los viarios de sistema local.

Aprobación Inicial.

Se presentaron 2.196 alegaciones dentro del plazo de participación pública de las cuales fueron aceptadas 441, representa un (20,08%), como no aceptadas la cantidad de 596, (27,14%), como parcialmente aceptadas la cantidad de 1140, (51,91%), el resto se corresponden con alegaciones que no eran objeto del PGO, 9, (0,41%), o que solicitaban información, 10, (0,46%).

De la totalidad de las alegaciones presentadas se señalan varios temas que son los que más respuesta han suscitado de los ciudadanos, tanto a favor como en contra. En la zona de la Cruz Santa, la eliminación del suelo industrial o de un Suelo Urbanizable (SUSNO 32); en Realejo Alto-San Agustín, la inclusión de una vía en la zona de Siete Fuentes; en la zona de Tigaiga-Realejo Bajo-San Vicente, la eliminación o no del SUSNO TER 01 o del SUSNO 10; en la zona de Palo Blanco o La Ferruja, los límites de los barrancos.

El resto de las alegaciones, que suponen aproximadamente el 50% de las presentadas, los temas son variados y tienen que ver con el cambio de SRPA a SRAR o a SUCU, así como aumento o disminución de alturas de las edificaciones, o la afección de los Sistemas generales, los Espacios Libres o las Dotaciones. En la zona rural también se han planteado nuevas delimitaciones de asentamientos rurales o ampliar los núcleos propuestos, tanto por edificaciones existentes como para parcelas sin ocupar.

Aprobación Provisional.

El documento de modificación del Plan General de Ordenación y de la Memoria Ambiental fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Los Realejos en la sesión del 29 de junio de 2017 y publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 2 de julio 2017

(BOC NUM 133) y se sometieron ambos documentos a información pública consulta a las administraciones públicas durante 45 días desde la última publicación de los anuncios correspondientes. Se presentaron 193 alegaciones de las que 35 fueron aceptadas (18,13%), 37 fueron aceptadas parcialmente (19,17%), 121 fueron no aceptadas (62,17%) y 1 no era objeto del plan general (0,5%).

En la documentación del plan general, en el apartado de Textos y Anexos se recoge para cada una de las sugerencias y alegaciones presentadas el informe de contestación detallado para cada una de las alegaciones en las distintas fases de participación pública.

5. Resumen de los Informes sectoriales de cada fase.

Se realiza el presente resumen de las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas. Los informes detallados se encuentran en la carpeta Anexos de la documentación del plan general de ordenación.

En la fase de Avance 2012

01. Administración: Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIATF). (2012-1155)

Se realizan una serie de observaciones sobre la documentación presentada y la que deberá tener el documento de la siguiente fase del plan general, en relación con la normativa sectorial de aplicación y el Plan Hidrológico de Tenerife y aporta la información sobre las instalaciones relacionadas existentes y adjunta información digitalizada en un CD.

02. Administración: Cabildo Insular de Tenerife). (2012-1780)

El informe analiza el documento de avance y el informe de sostenibilidad ambiental del plan general desde el punto de vista del Plan Insular de Ordenación y de las diferentes áreas del Cabildo recogiendo en un informe único: Servicio Técnico de Planes Insulares, Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras, Servicio Técnico de Agroindustrias e Infraestructura Rural, Servicio Técnico de Ganadería y Pesca, Servicio Administrativo de Medio Ambiente y Sostenibilidad Territorial, Servicio Administrativo de Movilidad y Metropolitano de Tenerife SA, Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico, Servicio Técnico de Turismo e Innovación, Servicio Técnico de Carreteras y Paisaje.

Todas las cuestiones planteadas han sido analizadas y la mayoría se han incorporado al documento de la aprobación inicial, ya que la fase de avance es un documento previo ala ordenación del plan general con un mayor grado de detalle y especificación.

03. Administración: Ayuntamiento de la Orotava. (2013-74)

Comunica que el plan general no tiene afecciones a la ordenación territorial de la Orotava.

04. Administración: Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. (2012-2288)

Emite el informe sobre el Informe de Sostenibilidad Ambiental y el Avance del Plan General según el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) celebrada el 29 de octubre de 2012. Se realizan una serie de observaciones a la documentación presentada y a las propuestas del documento que en su mayoría son recogidas en el documento para la aprobación inicial en la siguiente fase. Teniendo en cuenta que esta fase de avance está mas relacionada con la definición de alternativas y objetivos y criterios para poder desarrollar la ordenación completa del territorio municipal.

Aprobación inicial 2013

01. Administración: Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. (13-2071)

Se observa que en la zona entre La Ruisa y el Callao del Hoyo no aparece reflejada la zona de servidumbre de protección de 100 metros de anchura. Se acepta y se corrige el error de los planos, tanto en ordenación estructural como pormenorizada.

Se corrige la normativa para incluir la referencia a los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas en cuanto a los usos permitidos.

Existen sectores de suelo urbanizable que se encuentran total o parcialmente afectados por la zona de influencia de 500 m, por lo que deberá justificarse el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas. Se acepta y se incluye la justificación en la memoria.

Existen edificaciones catalogadas afectadas por la servidumbre de protección. En las fichas de dichos elementos se deberá hacer constar que estarán a lo establecido por la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas. Se acepta y se incluirá en la ficha de cada uno de los elementos catalogados.

02. Administración: Ayuntamiento de Puerto de la Cruz. (13-2344)

Solicita que se modifique el límite entre ambos municipios en las zonas del Camino de Piedras Blancas en su confluencia con la Carretera La Vera- Los Realejos y en la calle Frontera.

No se acepta ya que el límite que ha utilizado el PGO de Los Realejos es que considera GRAFCAN en su cartografía y que coincide con el que aporta el Cabildo Insular en su cartografía de los límites de los términos municipales de la isla de Tenerife.

03. Administración: Ayuntamiento de San Juan de la Rambla. (13-22192)

Solicita que se modifique el límite entre ambos municipios tal y como aportan en la fotografía aérea que se acompaña. No se acepta ya que el límite que ha utilizado el PGO de Los Realejos es que considera GRAFCAN en su cartografía y que coincide con el que aporta el Cabildo Insular en su cartografía de los límites de los términos municipales de la isla de Tenerife.

04. Administración: Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural. (14-1430)

El informe analiza la documentación y las determinaciones del PGO realizando una serie de propuestas. Como permitir los usos ganaderos en suelo urbanizable y asentamiento rural, cuando en realidad esta actividad estaba regulado en ese momento por el Plan Territorial de la Actividad Ganadera. También propone que se categoricen como suelo agrario algunos suelos de protección natural, sin tener en cuenta que muchos son espacios naturales protegidos. También consideran desclasificar suelos urbanizables por protección agraria sin tener en cuenta la ordenación global del plan general, aunque si se acepta la eliminación del suelo urbanizable de uso terciario. también propone eliminar los sistemas generales de espacios libres en suelo rústico que si se admite. Consideran algunas medidas de corrección en los cuartos de aperos que se admiten y se trasladan a la normativa.

05. Administración: Cabildo Insular de Tenerife.(14-1519)

En el documento de Aprobación Provisional se corregirá las cuestiones planteadas en el informe del Cabildo Insular, tanto en cuanto a las readscripciones de los distintos recintos señalados tanto por el PGO como por este informe, especialmente los referidos a barrancos. En cuanto a la capacidad residencial no se aceptan los argumentos del informe insular ya que realiza una serie de cálculos que no se corresponden con la propuesta del plan general y se corresponden a opiniones personales y no a cumplimiento de la legalidad. Se aceptan los ajustes en los límites de algunos núcleos. También se eliminan los sectores de suelo urbanizable R-30 y R-31 por estar en una ARH de Protección Económica 3 del PIOT. No se acepta eliminar el sector R-06 ya que este suelo estaba clasificado en la vigente Adaptación Básica con Plan Parcial aprobado y además se modifica la delimitación del núcleo para incluir como área urbana interior. El sector de suelo urbanizable SUSNO-TER 01 se ha eliminado recategorizándose en su mayor parte como suelo rústico de protección agraria intensiva (SRPAI) y en una pequeña parte de su superficie se recupera el sector de suelo urbanizable R-18 de la Adaptación

Básica para implantar un sistema viario alternativo a la calle de San Vicente y la mejora de la accesibilidad al núcleo. El PGO se ha modificado para identificar dos categorías de suelo rústico de protección agraria: la tradicional y la intensiva. Se modificará la normativa en las cuestiones planteadas en el informe y además se establecerá una ficha con la ordenación detallada de las áreas categorizadas como SRPIE-Esp, tanto en cuanto a aprovechamientos como a usos. No se acepta la cuestión de un exceso de viviendas en la propuesta del PGO ya que la delimitación realizada es conforme con las disposiciones legales y no existe ningún límite legal sobre la capacidad de crecimiento de la población, o el número de viviendas, en los asentamientos rurales. La norma de impedir la edificación en los tramos de viario con pendiente superior al 15% es absurda en una isla con una pendiente media real muy superior y totalmente contradictoria con la de crear núcleos compactos en función de la envolvente de las edificaciones existentes, creando el disparate de dejar huecos no edificables en medio de conjuntos ya ocupados por la edificación con una alta consolidación. En cuanto a la regulación de los usos se realizarán las modificaciones propuestas en el informe. El Plan General tampoco establece la ordenación detallada del sistema viario como para poder definir la ubicación de las paradas de guaguas. Los planes territoriales del Tren del Norte y del Transporte no están aprobados definitivamente y por tanto no existe obligación legal de adaptarse a ellos. En cuanto a Patrimonio se realizarán las modificaciones propuestas en el informe especialmente en cuanto a los BIC. Se revisará el catálogo de protección en el documento de Aprobación Provisional incorporándose algunos de los inmuebles propuestos en coherencia con el resto del contenido del propio catálogo y además se incorporará al mismo la ordenación detallada de cada inmueble y su parcela catalogada.

06. Administración: Consejo Insular de Aguas (CIATF). (14-1580)

En el apartado F de Conclusiones emite informe condicionado a que se subsanen una serie de aspectos que se detallan y que se admiten con carácter general y así se recogerán en la documentación del documento de Aprobación Provisional y que afectan a la representación de las distintas instalaciones vinculadas al sistema de agua, saneamiento y drenaje, tanto en la normativa como en los planos. Toda esta documentación deberá ser aportada en formato abierto en digital por el Consejo Insular para su fácil integración en la documentación del plan general. No se acepta la propuesta de calcular la demanda de agua para poder clasificar o ampliar un polígono industrial ya que no se indica ningún precepto legal que obligue a su aplicación.

07. Administración: Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad, Dirección General de Protección de la Naturaleza. (14-1623)

La Dirección General de Protección de la Naturaleza ha emitido el informe sobre el documento de aprobación inicial una vez aprobada la Memoria Ambiental por la COTMAC el 28 de octubre de 2013. Alega que debió ser consultada en la fase

previa de la evaluación ambiental, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental con el Avance y en la Memoria Ambiental. Todo ello de acuerdo al artículo 78.3.b del Reglamento de Procedimiento (RPr) y a lo dispuesto en la Ley 9/2006 sobre evaluación de planes y programas. Con relación al contenido de la documentación analizada por la DGPN se remite a la Memoria del PGO de Los Realejos ya que no ha recibido el ISA ni la Memoria Ambiental, pero hay que recordar que el Informe de Sostenibilidad Ambiental ya fue informado por el órgano ambiental de la COTMAC y la Memoria Ambiental ya fue aprobada también por la COTMAC el 28 de octubre de 2013, sin que se hiciera expresa mención de la ausencia de informe de la Dirección General de Protección de la Naturaleza.

Se realizan diversas consideraciones sobre el PGO que corresponden a opiniones sobre el contenido del mismo, como las proyecciones de población, la demanda de determinados equipamientos y dotaciones, las actividades socioeconómicas, etc, que refiere al contenido que debe tener un ISA, como si este no se hubiera redactado e informado ya por el órgano ambiental. En cualquier caso se ha decidido en el marco global de la tramitación del Plan General someter de nuevo a información pública el documento de aprobación provisional y dar nuevo trámite de audiencia en el expediente a la Dirección General de Protección de la Naturaleza.

08. Administración: Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Informe artículo 11 TRLOTENC). (14-2361)

El informe revisa la propuesta del plan general de manera detallada de acuerdo con la legislación vigente, el plan insular y los planes territoriales vigentes, realizando una serie de correcciones a lo largo de las distintas partes del documento que afectan tanto a la clase como a la categoría de suelo y a la ordenación pormenorizada. Dada la complejidad de la documentación se remite este resumen al informe detallado incluido en la carpeta de Anexos de la documentación del Plan General.

09. Administración: Dirección General de Infraestructura Viaria, Gobierno de Canarias. (14-2442)

Se indican una serie de comentarios sobre los futuros proyectos del sistema viario y los enlaces propuestos por el PGO.

Aprobación provisional 2017

01. Administración: Cabildo Insular de Tenerife, Patrimonio.

Se aportan diversas consideraciones a la documentación del PGO respecto de las determinaciones de los elementos con valor patrimonial que se recogen en su mayoría en documento del Plan General para su aprobación definitiva. Se acepta parcialmente según se desarrolla en el documento para la aprobación definitiva.

02. Administración: Ministerio de Fomento. (2017-1251)

El informe emitido por el Ministerio comunica que el PGO no afecta a las competencias sectoriales del departamento.

03. Administración: Ministerio de Defensa Inicial. (2017-1342)

El informe emitido por el Ministerio comunica que emitirá el informe posteriormente y mientras tanto el silencio se considera negativo en los ámbitos de la Defensa Nacional.

04. Administración: Ministerio de Defensa Final. (2017-1762)

El informe final es favorable.

05. Administración: Ayuntamiento de La Orotava. (2017-1470)

Escrito de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento comunicando la recepción de la comunicación del Ayuntamiento de Los Realejos y no estableciendo ninguna disconformidad a la documentación enviada.

06. Administración: Ayuntamiento de Puerto de la Cruz. (2017-1490)

Solicita la modificación de los límites entre ambos términos municipales en el Camino de Piedras Blancas en su confluencia con la carretera La Vera- Los Realejos y en la vía denominada Calle Frontera en el callejero de Los Realejos. Se acepta y se corrigen los límites del término municipal según lo propuesto.

07. Administración: Consejería Sanidad. (2017-1541)

Comunica que no se observan afecciones en las dependencias sanitarias de su competencia

08. Administración: Consejería de Obras Públicas y Transporte del Gobierno de Canarias. (2017-1586)

En cuanto a los accesos a la TF-5 se acepta parcialmente ya que se elimina la modificación de la rotonda en Los Barros para el enlace del Castillo. En cuanto al enlace de La Higuera se mantiene la reserva de suelo de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, pero se remite su trazado y ordenación definitiva a la redacción de un Plan Especial de Ordenación que deberá resolver las cuestiones planteadas en este informe e incluso su propio estudio de tráfico. Se incluyen las citadas líneas de dominio público, servidumbre y afección en los planos de ordenación, mediante una sección tipo en la que se definen las citadas distancias.

09. Administración: Ayuntamiento de San Juan de la Rambla (2017-1661)

Se emite informe municipal sobre la discrepancia en cuanto a los límites de ambos términos municipales en la zona del Parque Nacional al eliminarse uno de los vértices anteriormente existentes. Se acepta y se corregirá el límite de acuerdo a la información municipal existente en ambos municipios.

10. Administración: Dirección General de Telecomunicaciones del Gobierno de Canarias (2017-12020)

Se deberá completar la información de infraestructuras de telecomunicaciones en suelo urbano. Se acepta y se completa la información. Se debe contemplar la admisibilidad de las infraestructuras de telecomunicaciones en suelo urbano con carácter general. Se acepta y se modifica la normativa. La normativa del PGO deberá cumplir con las determinaciones del Título III de las DOTT y con el contenido de los artículos 9 y 10 de la LOTT. Se acepta y se corrige la normativa, remitiéndose a la redacción de un Plan Especial de Telecomunicaciones de carácter municipal.

El PGO deberá garantizar el uso de la Red de Emergencias del Gobierno de Canarias en el ámbito de la Corona. No se acepta ya que las determinaciones urbanísticas en el ámbito de la Corona Forestal corresponden al documento de desarrollo del espacio natural protegido, pero se admite con carácter general cualquier actuación de la red de emergencias del Gobierno de Canarias. El PGO deberá añadir que el despliegue de infraestructuras de telecomunicaciones se ejecutará de acuerdo a las normas y estándares del sector, así como las definidas por los organismos acreditados de normalización y estandarización. Se acepta y se modifica la normativa.

11. Administración: Viceconsejería de Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. (2017-12863)

Informe favorable.

12. Administración: Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y M Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. (2017-15143)

Deberá de eliminarse la línea ZMT anterior a la Ley de Costas que no resulta de aplicación y deberá representarse en todos los planos las líneas de dominio público marítimo terrestre y de servidumbre de protección, la de servidumbre de tránsito, acceso al mar y la línea de influencia.

El emisario de la Romántica ya existe en la realidad y no forma parte de ninguna nueva determinación del Plan General. Se traslada al Ayuntamiento la obligación de justificar los títulos habilitantes correspondientes. Se añade en la siguiente documentación que recoge las modificaciones la justificación en la zona de influencia del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas.

13. Administración: Dirección General de Protección de la Naturaleza. (2017-17451)

Según su informe el documento del PGO no justifica las consideraciones aportadas por la DGNP en su informe anterior de manera explícita. Pero no se acepta ya que el informe de contestación y el documento modificado del PGO para la aprobación provisional ya se han resuelto en los mismos términos del informe de contestación emitido anteriormente.

Informes Previos a la aprobación definitiva

01. Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital, del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública. (Exp. URB0521/2024)

Informe favorable una vez adaptada la documentación del plan general de ordenación (Memoria y Normativas) a la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y a la normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones. El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

02. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Secretaría de Estado de Medio Ambiente, Dirección General de la Costa y el Mar. (Ref: PLA01/12/38/001-PLA02/03)

Informe favorable con la inclusión en el plan general de ordenación de la adenda justificativa del cumplimiento de la legislación de Costas. Se ha justificado las cuestiones planteadas referidas con relación a los accesos al mar, tanto peatonales como rodados, la obligación de obtener las autorizaciones y/o título de ocupación en su caso de varias instalaciones existentes en la zona de dominio público. La obligación de cumplir lo establecido en la legislación de Costas sobre los usos en las zonas de servidumbre de protección y especialmente en el sector de suelo urbanizable SUOR T 01(RT). Se ha justificado que en la zona de influencia no hay ningún sector que supere la edificabilidad media global de todos los sectores de suelo urbanizable del plan general. 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 estableciendo esta determinación en la normativa y en los criterios de ordenación de los sectores de suelo urbanizable. Se adjuntaron planos indicativos de las reservas de aparcamientos existentes fuera de la servidumbre de tránsito tanto en la playa de El Socorro, en Rambla de Mar, en la Romántica y en el Maritim.

03. Informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas del Gobierno de Canarias.

El informe compara la adecuación del plan general de ordenación a los distintos informes emitidos anteriormente. La mayoría de las observaciones han sido modificadas en el último documento y las que no, se ha justificado en el documento de contestación que se encuentra en la carpeta ANEXOS de la documentación del plan general y que no se reproduce aquí aquí dada su extensión y contenido de imágenes.

Santa Cruz de Tenerife

Los arquitectos,

Argeo Semán Díaz y María Isabel Gil Collado.