

PGO

LOS REALEJOS

**RESÚMEN EJECUTIVO NO TÉCNICO
(TRLSRU_2015)**

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

RESÚMEN EJECUTIVO NO TÉCNICO (TRLSRU_2015)

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 y no técnico de la revisión completa del Plan General de Ordenación de Los Realejos tal y como se recoge en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y previsto en el artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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.

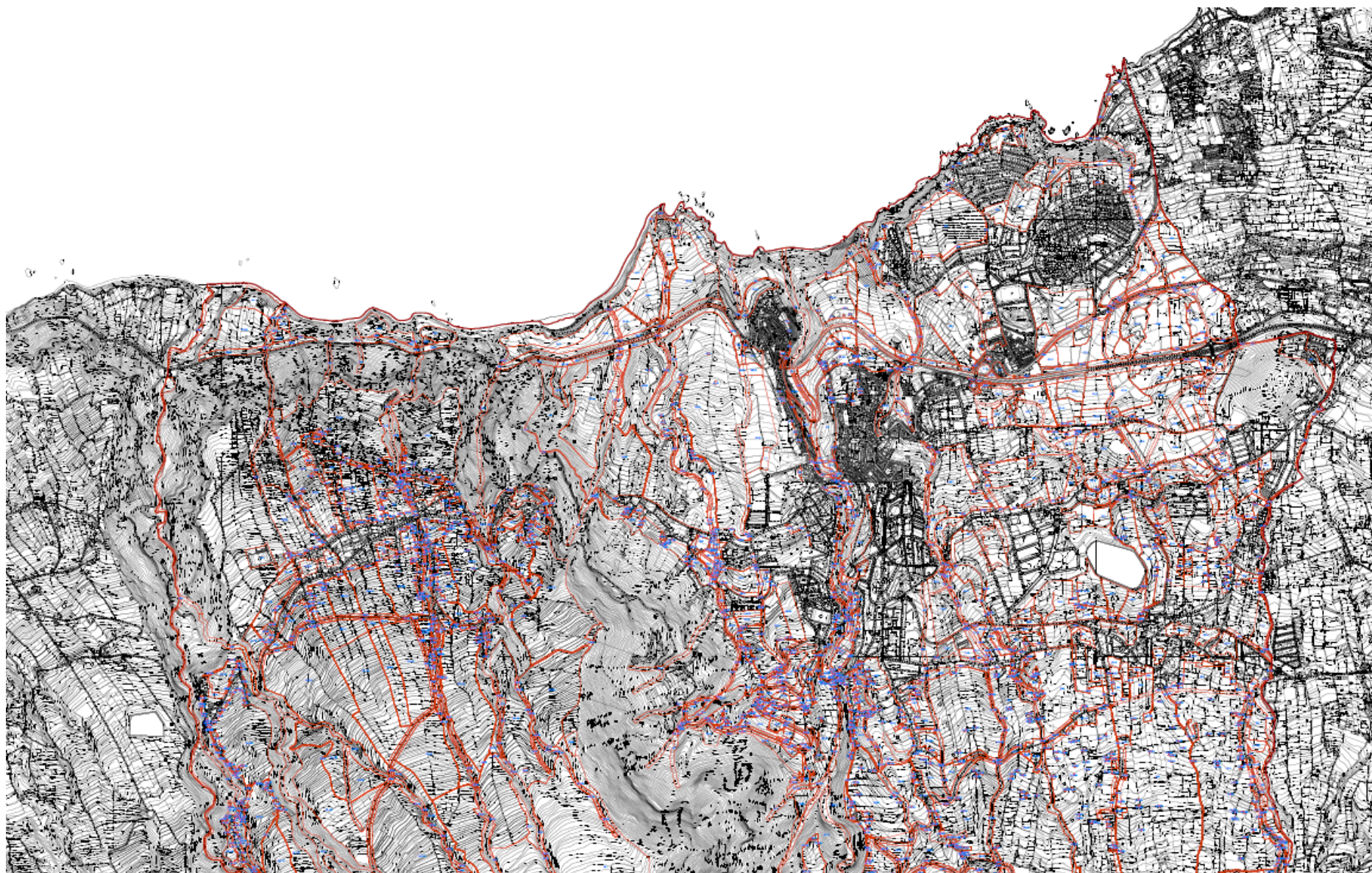
En el documento de aprobación definitiva constan las siguientes superficies según la clase de suelo propuesta:

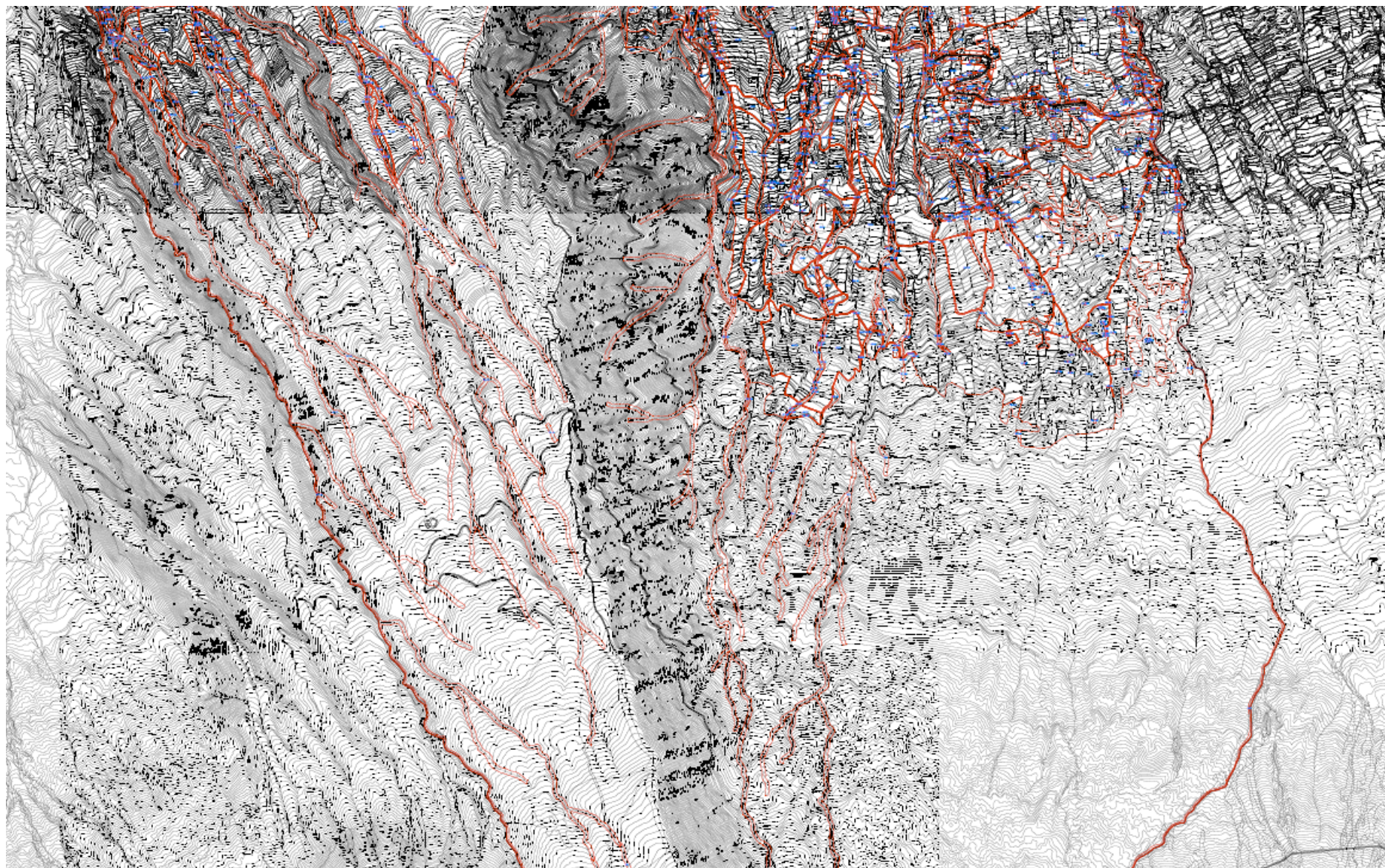
CLASES DE SUELO	SUPERFICIE (M2)	%
RUSTICO	46.565.303	90,38%
URBANIZABLE	1.044.742	2,03%
URBANO	3.911.687	7,59%
TOTAL	51.521.732	100,00%

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).

En el apartado 8 de la memoria del plan general (ANEXO MODIFICACIONES PLNEAMIENTO VIGENTE) y en la documentación de planos se adjuntan las identificaciones de los distintos recintos en los que se han producido alteraciones en la clase y categoría de suelo respecto del planeamiento vigente (PLANOS/07_08_MODIFICACIÓN PLAN VIGENTE, ficheros MPV_01 y MPV_02).

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	IDENTIFICACIÓN DE RECINTO	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO
ADAPTACIÓN BÁSICA	CODIGO	PGO 2025
AGRARIO	01.1 al 01.458	SRAR
	02.1 al 02.61	SRPAG_I
	03.1 al 210	SRPAG_T
	04.1 al 04.11	SRPN COSTA
	05.1 al 05.165	SRPI
	06.1 al 06.2	SRPN
	07.1 al 07.243	SRPN BARRANCO
	08.1 al 08.7	SRPP
	09.1 al 09.97	SUCO
	10.1 al 10.2	SUNCO
	11.1 al 11.3	SUNOR
ENTORNO	12.1 al 12.3	ENP T-34 Campeches Tigalga y Ruiz SRPN
	13.1	ENP T-27 MONTAÑA DE LOS FRAILES SRPN
	14.1 al 14.9	SRAR
	15.1 al 15.2	SRPAG_I
	16.1 al 16.22	SRPAG_T
	17.1	SRPN COSTA
	18.1 al 18.14	SRPI
	20.1 al 20.22	SRPN BARRANCO
	21.1 al 21.2	ENP T-11 CORONA FORESTAL
	22.1 al 22.5	SRPP
	23.1 al 23.11	SUCO
	24.1 al 24.18	ENP T-34 Campeches Tigalga y Ruiz SRPN
	25.1 al 25.2	SRAR
HIDROLÓGICO	26.1 al 26.2	SRPAG_I
	27.1 al 27.47	SRPAG_T
	28.1 al 28.4	SRPN COSTA
	29.1 al 29.56	SRPI
	30.1 al 30.7	SRPN
	31.1 al 31.18	ENP T-11 CORONA FORESTAL
	32.1 al 32.25	SUCO
	33.1	SUNCO
	34.1 al 34.6	SUNOR
	35.1 al 35.10	SUOR
	36.1 al 36.4	ENP T-0 EL TEIDE
	37.1 al 37.7	ENP T-28 RAMBLA DE CASTRO
	38.1 al 38.2	ENP T-42 Barranco de Ruiz
	39.1	SRPAG_I
INFRAESTRUCTURAS	40.1 al 40.27	SRPAG_I
SRAR	41.1 al 41.196	SRPAG_T
	42.1 al 42.74	SRPI
	43.1	ENP T-11 CORONA FORESTAL
SUELO URBANO	44.1 al 44.2	ENP T-34 Campeches Tigalga y Ruiz SRPN
	45.1	ENP T-27 MONTAÑA DE LOS FRAILES SRPN
	46.1 al 46.28	SRAR
	47.1 al 47.3	SRCR
	48.1 al 48.52	SRPAG_I
	49.1 al 49.196	SRPAG_T
	50.1 al 50.15	SRPN COSTA
	51.1 al 51.74	SRPN BARRANCO
	52.1 al 52.5	SRPP
	53.1 al 53.27	SUNCO
	54.1 al 54.19	SUNOR
	55.1 al 55.12	SUOR
	56.1 al 56.5	ENP T-28 RAMBLA DE CASTRO
TERRITORIAL ASIGNADA	57.1 al 57.7	SRAR
	58.1 al 58.5	SRPAG_I
	59.1 al 59.21	SRPAG_T
	60.1 al 60.3	SRPI
	61.1 al 61.5	SRPN BARRANCO
	62.1 al 62.21	SUCO
	63.1 al 63.4	SUNCO
	64.1	SUNOR
	65.1	SUOR
TERRITORIAL ORDINARIO	66.1 al 66.41	SRAR
	67.1	SRCR
	68.1 al 68.30	SRPAG_I
	69.1 al 69.7	SRPAG_T
	70.1	SRPN COSTA
	71.1 al 71.31	SRPI
	72.1 al 72.21	SRPN BARRANCO
	73.1 al 73.35	SUCO
	74.1 al 74.2	SUNCO
	75.1 al 75.16	SUNOR
	76.1	SUOR





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.

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.

Santa Cruz de Tenerife
Los arquitectos,

Argeo Semán Díaz y María Isabel Gil Collado.