



**ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A
DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomó conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13). A partir de la citada fecha de publicación, perdió la vigencia el PGO-13, recobrándola, automáticamente, el “Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000” (PGOU-05).

Por consiguiente, en la actualidad, el planeamiento urbanístico general de aplicación es el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92), y el alcance de dicha adaptación fue muy limitado, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto 1/2000, que fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

La adaptación del PGOU-92 al entonces vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) tampoco fue plena dado que esto hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

En el mismo sentido, el PGOU-05 tampoco implementó una adaptación plena del planeamiento general a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992, y, como es lógico, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a toda la normativa medioambiental, de ordenación del territorio, urbanística y sectorial que se ha ido sucediendo desde 2005.

Durante los años de vigencia del PGOU-05 se ha ido detectando diversa problemática derivada de su no adaptación plena a toda la normativa sectorial vigente. Así, uno de los problemas que más frecuentemente se presentaba en la tramitación de expedientes se refería a la conciliación del régimen de usos del PGOU-05 con la normativa sectorial vigente que resultaba de aplicación en materia de usos.

Entre otras cuestiones relacionadas con los usos hay que señalar que el PGOU-05 no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los del PGOU-05.

También ha generado diversa problemática la no adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial vigente en materia de Turismo, sin perjuicio de que, en todo caso, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

No obstante, en materia de ordenación turística, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) que, entre otras cuestiones, y para poder aplicar determinadas disposiciones en Santa Cruz de Tenerife, requiere que el planeamiento delimite en el municipio unas “áreas de centralidad” que no se encuentran en el PGOU-05.

Parte de la problemática en materia de usos comerciales y turísticos que se señala se solucionó con la entrada en vigor del PGO-13. Sin embargo, tras la anulación del PGO-13 y nueva entrada en vigor del PGOU-05, ha reaparecido.

II. Además de la vigencia sobrevenida del PGOU-05, las circunstancias económicas actuales marcadas, sin lugar a dudas, por la pandemia generada por la COVID-19 justifican que todas las Administraciones Públicas estén tomando las medidas adecuadas, en relación con sus competencias, para agilizar procedimientos, y flexibilizar la normativa, dentro de los límites legales, para incentivar la actividad económica y la recuperación social. Así, como ejemplo, el propio Gobierno de Canarias a través del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, puso en marcha una serie de modificaciones de la normativa en distintos ámbitos para favorecer la recuperación y reactivación económica.

Desde el punto de vista urbanístico, para hacer frente a situaciones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, que requieran de una modificación de la ordenación territorial o urbanística, la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula en su artículo 154 la figura de las ordenanzas provisionales, que reemplazan a los instrumentos de planeamiento, con sus mismos efectos, hasta que estos se adapten.

En el caso concreto de Santa Cruz de Tenerife, las condiciones de implantación de nuevos usos, previstas en el PGOU-05, ni responden a las nuevas necesidades de flexibilización para la puesta en marcha de diversas actividades, ni se encuentran adaptadas mínimamente a la normativa sectorial de aplicación.

A la vista de lo anterior, y de las dificultades existentes en la actualidad en la tramitación de expedientes en los que incide la problemática expuesta, se hace imprescindible afrontar con la mayor agilidad posible una modificación de las determinaciones del PGOU-05 y, si bien es cierto que en la actualidad se encuentra en proceso de redacción el nuevo Plan General de Ordenación, no es posible atender en un plazo razonable la resolución de los problemas que se han descrito.

III. En primer lugar, esta ordenanza provisional tiene como objeto modificar el apartado 2.B del artículo 8.4.1 de la normativa urbanística vigente PGOU-05 que hace referencia a las categorías de uso comercial, para adecuarlo a la normativa sectorial vigente.

Tras la entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, que tenía como principal objetivo la simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios, en el ejercicio de las competencias autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril (TROACLC) que, define, entre otras cosas, la superficie a partir de la cual un establecimiento se considera «gran establecimiento comercial» para cada isla.

Al respecto, el vigente PGOU-05 categoriza como grandes superficies comerciales a aquellas que superen los 1.500 m² de superficie útil de venta, mientras que el TROACLC considera grandes equipamientos comerciales a los que superen los 2.500 m², exigiendo para su implantación la obtención de la licencia comercial previa. Con esta ordenanza se pretende adecuar el límite de superficie para considerar los grandes equipamientos comerciales, de manera que se pueda flexibilizar la implantación de aquellos que no superen estas dimensiones, de acuerdo con la legislación sectorial, entre cuyos objetivos está, según el artículo 2 del Texto Refundido:

*“(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la **necesaria ordenación y equilibrio territorial**, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan **disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual**.*

*c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, **reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios** que congestionen las infraestructuras públicas.*

*d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las **mismas posibilidades de accesibilidad y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.***

(...)

*f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el **óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso escaso natural singular.** (...)"*

Por otra parte, también se elimina la distinción entre comercio alimentario y no alimentario a los efectos de las superficies máximas autorizadas, puesto que dicha distinción tampoco es coherente con la normativa sectorial en materia de comercio ya citada, que no realiza distinciones con respecto a los productos a la venta.

IV. En segundo término, se matiza la redacción del artículo 7.4.4 de la normativa del PGOU-05, en lo referente a los cambios de usos pormenorizados en suelos urbanos.

La consideración del PGOU-05, como una Adaptación Básica, implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92 y en ninguna parte de su Memoria se indica se haya introducido modificación alguna en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92. Así, según el artículo 8.1.4 del PGOU-05, con carácter general, se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, siempre que se cumplan determinadas condiciones y límites. Sin embargo, de forma específica, el artículo 7.4.4 de la Normativa prevé que aquellas parcelas que tengan establecidos usos pormenorizados por el Plan General solo podrán cambiar dichos usos cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinados requisitos.

En el PGOU-92 contaban con uso pormenorizado determinadas manzanas o parcelas que se encontraban identificadas de forma expresa en los ficheros de ordenación urbanística, o cuya ordenación estaba remitida a instrumentos específicos y manzanas o parcelas de dotaciones y equipamientos, que tienen en la Normativa un régimen de uso propio en cuanto a sustituciones, compatibilidades y usos alternativos.

Para el resto del suelo urbano, por tanto, no regían las limitaciones del artículo 7.4.4. Sin embargo, la introducción del plano de usos pormenorizados en el PGOU-05, ha generado un problema de interpretación con respecto a la regulación del régimen de los cambios de uso en suelo urbano. Al tener fijado un uso pormenorizado en dicho plano, se podría entender que todas las parcelas se encuentran sujetas a las limitaciones para los cambios de uso del artículo 7.4.4, lo cual nunca fue intención del PGOU-05, generando problemas interpretativos e inseguridad jurídica, además de restringir, obviamente, dichos cambios.

Por tanto, se modifica la redacción del artículo 7.4.4 para aclarar a qué parcelas o manzanas son de aplicación las limitaciones descritas, quedando el resto del suelo urbano sujeto al régimen de admisibilidad de usos general de la Normativa, previsto en el artículo 8.1.4.

V. Por último, si bien el PGO-13 sí se encontraba adaptado a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), aprobado definitivamente el 6 de abril de 2005, el PGOU-05 no corre con la misma suerte.

Así, el art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05, ya citado anteriormente, que regula los cambios de uso en el suelo urbano consolidado, establece en su apartado 2 que no se considera cambio de uso respecto de los preestablecidos en el Plan General el establecimiento de uso turístico modalidad hotelera "Hotel Ciudad" si se respetan las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.
- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Sin embargo, el PTEOTT señala, en su artículo 3.2.2.a) que en el municipio de Santa Cruz de Tenerife el planeamiento ha de delimitar las áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de "Hotel Ciudad".

Consecuentemente, esta Ordenanza Provisional establece las áreas de centralidad a estos efectos, en base a los análisis elaborados de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio y matiza el apartado 2 del artículo 7.4.4 para hacer referencia a dichas áreas.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza Provisional

1. Constituye el objeto de la presente Ordenanza Provisional modificar, en el marco dispuesto por el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los siguientes artículos de la Normativa del Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005, en adelante, PGOU-05:
 - a) Artículo 8.4.1 (apartado 2.B), relativo a las categorías del uso comercial.
 - b) Artículo 7.4.4, relativo a los cambios de usos pormenorizados en suelo urbano.

2. Asimismo, es objeto de la presente Ordenanza Provisional la delimitación de las áreas de centralidad, en el marco del PGOU-05, a los efectos de la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza Provisional es de aplicación en todo el ámbito municipal, salvo en los suelos incluidos en el Parque Rural de Anaga y en los afectados por los instrumentos de ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 3. Vigencia

Las determinaciones de esta Ordenanza tendrán vigencia hasta que se produzca la adaptación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en los términos previstos en la legislación vigente.

Artículo 4. Modificación del apartado 2 B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05

El apartado 2.B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

“8.4.1. Definición y clases.

1. (...)

2. (...)

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
- 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
- 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.*
- 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.*
- 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.*

C) (...)

D) (...).”

Artículo 5. Modificación del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05

El artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

“Artículo 7.4.4 Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

- a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
- b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*
- c) No producir perjuicios a terceros.*

d) *Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atenderán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles).

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.”

Artículo 6. Delimitación de las áreas de centralidad a los efectos de aplicar las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:

a) Área de Centralidad “**Centro Histórico**”, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:

- CH-3 General Mola
- CH-4 Salamanca
- CH-6 Asunción
- CH-7 Duggi 1
- CH-8 Duggi 2
- CH-9 Anselmo Benítez
- CH-10 Álvarez de Lugo
- CH-11 Colinas Bajas
- CH-12 Los Hoteles
- CH-13 Pino de Oro

- CH-14 Rambla – Méndez Núñez
- CH-15 Mencey
- CH-16 Ramblas
- CH-17 Ancheta
- CH-18 Salesianos
- CH-19 Ángel Guimerá
- CH-20 Constructora
- CH-21 Teobaldo Power
- CH-22 Parque Recreativo
- CH-23 Toscal - Santiago
- CH-24 Toscal – San Francisco
- CH-25 La Muralla
- CH-26 El Cabo
- CH-27 Fachada Marítima
- CH-28 La Concepción
- CH-29 Centro Comercial
- CH-30 Cuadrilátero

b) Área de Centralidad “**La Salle**”, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:

- LS-2 El Greco
- LS-3 El Chapatal
- LS-4 Tomé Cano
- LS-5 La Salle
- LS-6 Rascacielos
- LS-7 Los Llanos
- LS-8 Ensanche Sur

c) Área de Centralidad “**Las Colinas**”, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:

- LC-2 Residencial Anaga I

d) Área de Centralidad “**Litoral de Anaga**”, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:

- LA-5.1 Núcleo Primitivo
- LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación “A”

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. – Esta Ordenanza será de aplicación a los procedimientos que se encuentren en trámite al tiempo de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango regulen la materia propia de esta Ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles desde la publicación íntegra de su contenido en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y artículo 103.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.