



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

ANUNCIO

Por Resolución del Sr. Consejero Director núm. 516/2026, de 9 de febrero, se aprobó la siguiente Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna, sobre la implantación y localización en el municipio de los establecimientos encuadrados dentro de la "CATEGORIA 4" de "USO INDUSTRIAL", en el sentido siguiente:

PRIMERO.- De conformidad con lo establecido en la Relación de Puestos de Trabajo de la Gerencia, el Jefe de Servicio/Coordinador del Servicio de Coordinación General y RRHH tiene entre sus funciones la adopción de criterios únicos respecto, en este caso, a la implantación de los establecimientos encuadrados dentro de la "**CATEGORIA 4**" de "**USO INDUSTRIAL**" que quieran implantarse fuera de las zonas de usos globales industriales delimitadas en el plano E.2 de usos globales del PGO de acuerdo con las siguientes consideraciones.

SEGUNDO. - OBJETO Y ALCANCE DE LA INSTRUCCION

La presente Instrucción tiene por objeto fijar un criterio interpretativo unívoco y de obligado cumplimiento para resolver la controversia surgida en torno a la implantación de establecimientos de "USO INDUSTRIAL" de "CATEGORÍA 4ª" en parcelas que, si bien cuentan con una calificación de uso característico industrial en la ordenación pormenorizada (plano P.1), se encuentran físicamente situadas fuera de las zonas delimitadas como "uso global industrial" en el plano de ordenación estructural E.2 del Plan General de Ordenación (PGO).

La fijación de este criterio es fundamental para garantizar la seguridad jurídica, la coherencia en la aplicación de la normativa urbanística municipal y la protección de los derechos preexistentes y futuros.

A tal fin, es indispensable analizar los antecedentes normativos que originan esta aparente contradicción.

TERCERO.- . ANTECEDENTES Y CONTROVERSIAS NORMATIVAS

La raíz del conflicto interpretativo se encuentra en una aparente contradicción entre la ordenación estructural (usos globales) y la ordenación pormenorizada (usos característicos y grupos de edificación), introducida con motivo de la Adaptación del PGO a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (LOTENC).

Para comprender el alcance de la controversia, es preciso definir los conceptos clave del PGO que se hallan en el centro de la cuestión planteada:

A) CATEGORIAS DE USO INDUSTRIAL: El PGO en su ANEXO 4 "CONDICIONES DE USO" distingue, a los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, las distintas categorías de uso industrial, entre las que se encuentran la **CATEGORIA 4**, identificada en el plano con las siguientes características y limitaciones:

(..) 4ª. Tendrán las siguientes limitaciones:

- a) Superficie máxima sin limitación.
- b) Potencia máxima sin limitación.



c) Nivel de ruido máximo:
- 70 Db (A) (entre las 8'00 y las 21'00 horas)
- 55 Db (A) (entre las 21'00 y las 8'00 horas)

Se admite solamente en la situación 4ª. (..)

B) TIPO DE SITUACION 4ª: El Art 11.2 del citado Anexo define cada TIPO DE SITUACIÓN asociada a cada una de las categorías de uso industrial del siguiente modo:

*"SITUACION 1ª.- Los locales anejos a vivienda unifamiliar.
SITUACION 2ª.- Planta baja en edificios residenciales.
SITUACION 3ª.- En edificios exclusivos para una industria.
SITUACION 4ª.- En todas las áreas industriales.
SITUACION 5ª.- Aislada en suelo rústico. (vinculada a un uso permitido).
SITUACION 6ª.- Anejas a vivienda rural familiar."*

Las industrias de la CATEGORIA 4 solo se admiten en la SITUACION 4 -AREAS INDUSTRIALES-. La ambigüedad de este término es el núcleo que esta Instrucción pretende resolver.

C) USOS GLOBALES: Se incorpora por el PGO la referencia al "uso global" del suelo, y el ámbito espacial de los mismos -plano E.2 de usos globales- diferenciando cinco tipos de usos globales en el suelo urbano y urbanizable: (i) Residencial; (ii) Industrial; (iii) Terciario; (iv) Turístico; (v) Dotacionales y/o infraestructuras

Estos usos, localizados en el plano E.2, definen la "vocación" o función predominante de grandes áreas del territorio como parte de la ordenación estructural.

D) GRUPOS DE EDIFICACION: El PGO en su ordenación pormenorizada -Plano P.1- identifica cinco grupos de edificación con "uso característico industrial" bajo la siguiente denominación: 1.- GRUPO 3 DE EDIFICACIÓN CERRADA EC(2)IN; 2.- GRUPO 4 DE EDIFICACIÓN CERRADA ECK(2)IN; 3.- GRUPO 5 DE EDIFICACIÓN CERRADA ECE(2)IN; 4.- GRUPO 9 DE EDIFICACIÓN ABIERTA EA(3)IN; 5.- GRUPO 10 DE EDIFICACIÓN ABIERTA EAF (5)IN Y EAQ (5)IN.

En estos grupos o zonas de edificación de "uso característico industrial" son los únicos en los que se admite la CATEGORIA CUARTA de uso industrial- para industrias sin límites de superficie y potencia máxima-; y que sólo pueden implantarse en LA SITUACION CUARTA, y por tanto, en las AREAS INDUSTRIALES.(*)

(*) Si bien también existen otros grupos de edificación cuyo uso característico es el "residencial", en los que resultan compatibles algunas categorías de uso industrial que son susceptibles de poder ubicarse también en la SITUACION 4ª, dicha circunstancia no impide, no obstante, su admisibilidad en otras áreas o situaciones.

El núcleo de la controversia surge porque numerosas parcelas calificadas con un "uso característico industrial" -ordenación pormenorizada- se encuentran físicamente dentro de zonas cuyo uso global es "residencial" o "dotacional y/o de infraestructuras".

En este contexto, si por "AREA INDUSTRIAL se está refiriendo únicamente a los ámbitos espaciales delimitados por la ordenación estructural para el "uso global industrial", muchas de las actividades industriales de la CATEGORIA 4 no tendrían amparo jurídico para su desarrollo por encontrarse fuera de dichos ámbitos.

Se evidencia, de este modo, una aparente contradicción entre el "uso global" y el "uso pormenorizado", cuando éste último está presente y difiere del "uso global" específico establecido por el plan para un ámbito concreto.

Este escenario exige un análisis jurídico en aras a armonizar las distintas escalas del planeamiento y establecer un criterio coherente que respete la voluntad del planificador y los principios generales del derecho.



FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- ANTECEDENTES. ALCANCE DE LA ADAPTACION BASICA DEL PGO DEL AÑO 2005

El PGO tuvo por objeto la Adaptación del mismo a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, párrafo primero del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de Medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias y por la Ley 6/2001, de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias (en adelante LOTENC).

Así, el PGO desarrolló las determinaciones exigidas en el artículo 32 de la LOTENC que tuvo por objeto específico establecer la ordenación estructural y pormenorizada del municipio, constituyendo el modelo de ocupación del territorio y del desarrollo urbano, los elementos básicos de la estructura general del territorio, así como la clasificación y categorización del suelo, entre otros aspectos.

No obstante, dicha adaptación no fue un acto de nueva planificación, sino un mandato de adecuación formal y no sustantiva, cuyo objetivo principal era alinear la terminología y la estructura del plan con la nueva ley, sin pretender una alteración del modelo territorial y garantizando la conservación de los derechos adquiridos y los aprovechamientos consolidados bajo el planeamiento anterior.

De suerte que en materia de calificación y usos se recogen los mismos conceptos, definiciones y aclaraciones que se encontraban en la normativa anterior, desagregándolas en la nueva ordenación de estructurantes y pormenorizadas para adaptarse a los preceptos legales de aplicación en la legislación urbanística que el nuevo texto legal imponía para asegurar una nueva estructura de ordenación que refleje las directrices y motivos que impulsan sus objetivos.

Y la introducción de los "usos globales" fue una exigencia formal de la LOTENC para definir la "vocación" de grandes áreas, pero no para anular los usos pormenorizados ya establecidos y consolidados.

SEGUNDO.- MANTENIMIENTO DEL REGIMEN DE USOS PRESXISTENTE

Como consecuencia de lo anterior, el régimen de usos se configura en base a los nuevos criterios de ordenación, diferenciando los "usos globales" -y ordenación estructural- de los "usos pormenorizados".

A) USOS PORMENORIZADOS

En suelo urbano la determinación de estos usos pormenorizados se recoge en los planos correspondientes de Condiciones de Uso y de la Edificación (P.1), que forman parte de la documentación de PGO, complementándose con los anexos.

La Memoria Justificativa de la Adaptación del PGO es explícita al confirmar la voluntad de continuidad del régimen de usos. En ella se afirma que en la *"Adaptación del PGO a las determinaciones de la LOTENC se respetan las calificaciones que se definían en el plan puesto que ninguna de ellas es contradictoria con la nueva legislación"*.

Bajo la anterior premisa, se conforman las zonas o grupos de zonas edificatorias; y respecto al "uso industrial" subsisten las mismas categorías y situaciones, sustituyéndose el grupo de "Zona Industrial" por los cinco grupos de edificación de uso industrial recogidos en el capítulo segundo del Título cuarto de las Normas urbanísticas del PGO según el esquema anteriormente aludido- grupos de edificación cerrada abierta-.

Esto demuestra que los "usos pormenorizados" actuales, asignados a través de los grupos de edificación, son un reflejo directo y una translación terminológica de las calificaciones que ya existían en el PGO del año 2000.



De hecho, la equivalencia histórica entre el concepto "Área Industrial" y las zonas con "uso característico industrial" es patente. En el planeamiento precedente, que fue objeto de adaptación al vigente, el concepto de "Zona Industrial" se definía como *"las áreas de suelo urbano de uso característico industrial, según los planos correspondientes"*; lo que evidencia que el concepto de ámbito industrial siempre estuvo ligado a la calificación específica de la parcela (ordenación pormenorizada) y no a una zonificación global que, en los términos actuales, no existía.

De este modo se mantiene esa correlación directa entre los diferentes grupos de edificación industrial y el uso asociado a cada parcela atendiendo a su ubicación y singularidades, caracterizados por: (i) tener el mismo régimen de usos; (ii) y ubicarse en el mismo ámbito territorial preexistente,

Como se vio en estos grupos o zonas de edificación de "uso característico industrial" son los únicos en los que se admite la CATEGORIA CUARTA de uso industrial- para industrias sin límites de superficie y potencia máxima-; y que sólo pueden implantarse en LA SITUACION CUARTA, y por tanto, en las AREAS INDUSTRIALES.

B) USOS GLOBALES

La Adaptación del PGO supuso trasladar el concepto del uso global o estructurante en suelo urbano y urbanizable- residencial, industrial, terciario, turístico, dotación e infraestructuras- como destino funcional o actividades predominantes que el planeamiento atribuye a cada una de las unidades urbanísticas homogéneas en que se divide el suelo urbano y urbanizable-ahora identificados en el plano E.2- al objeto de definir los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos.

Los usos genéricos forman parte del nivel estructural del planeamiento. Son categorías amplias de uso del suelo que indican la función predominante en grandes áreas del territorio; y se utilizan para establecer el modelo urbano global y para fijar directrices sobre compatibilidades y proporciones. Son amplios, globales y definen la "vocación" principal de una zona.

En esa tesitura, las determinaciones estructurales - y los uso globales- tienen por objeto. (i) fijar las directrices de ordenación conforme al modelo territorial propuesto; (ii) condicionar o modular los usos e intensidades en el territorio, (iii) prohibir, en su caso, la coexistencia de otros usos o modalidades no acordes con el esquema de usos globales o estructurantes propuestos por el plan.

Todo ello tiene su posterior proyección en la regulación de los "usos pormenorizados": (i) en los suelos urbanizables, fijando el uso característico y los criterios generales de ordenación para cada uno de los sectores -fichas de ordenación-; (ii) y en los suelos urbanos configurando los diferentes grupos de edificación y sus usos pormenorizados.

Con todo, del análisis del PGO vigente se colige, no obstante, lo siguiente: (i) los ámbitos de usos globales reflejo de las actividades predominantes no excluyen la presencia de otros usos característicos en el mismo ámbito (ii) y tampoco se prohíbe o se excluye ninguna categoría específica de uso industrial en los grupos de edificación industrial predefinidos.

TERCERO.- COEXISTENCIA DE USOS

Tal como se explicita en la propia definición de los usos globales -Art. 17 de la Normas Urbanísticas- el "uso global" proyecta desde el planeamiento el "destino funcional o actividades predominantes" asignado a cada una de las unidades urbanísticas homogéneas en que se divide el suelo urbano y urbanizable sin que dicha premisa imponga necesariamente una uniformidad de usos.

Lo cierto es que el plan permite explícitamente la coexistencia de parcelas y grupos de edificación de uso industrial en sectores y áreas cuyo uso global es residencial o dotacional y/o de infraestructuras demostrando que la ordenación estructural no es excluyente.

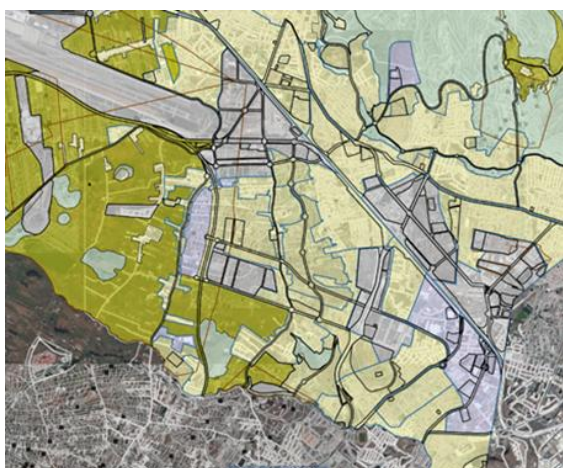
Las determinaciones del PGO evidencian dicha circunstancia.:



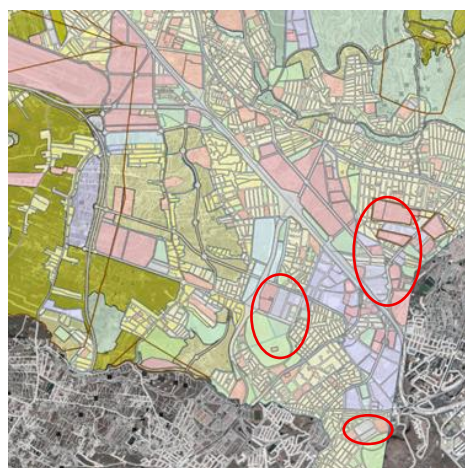
- En los suelos urbanizables la ordenación del PGO coexisten "usos globales" con otros "usos característicos" distintos al uso global del ámbito.

Así por ejemplo, en Sectores de uso global residencial- SECTOR TEJINA 3- conviven el "uso residencial" global y característico con el "uso industrial" en las tipologías EC(2)IN-EA(3)IN según las determinaciones de la ficha del sector. Lo mismo ocurre en sentido inverso coexistiendo en Areas Industriales- Sector GENETO 7- , el uso industrial con el residencial bajo la tipología EC(2)CO.

- Dicha eventualidad también es predicable en los "suelos urbanos" donde la casuística municipal muestra numerosos ámbitos donde existen parcelas adscritas a grupos de edificación industrial que se encuentran físicamente dentro de áreas que el Plano E.2 define globalmente como "residenciales" o "dotacionales y/o de infraestructuras".



Plano E.2 usos globales



Plano P.1 Ordenación pormenorizada

Ejemplos claros de esta situación se dan en la zona de Taco, La Cuesta y Los Majuelos donde existen numerosas parcelas de "uso pormenorizado industrial" dentro de las Areas de "usos globales" residenciales o dotacionales y/o de infraestructuras – las señaladas en el plano P.1-.

De lo anterior se infiere que los "usos globales" nacen con la pretensión de definir la "vocación" de grandes áreas, pero no para preterir o anular los usos pormenorizados ya establecidos en suelos urbanos o los previstos en los suelos urbanizables.

CUARTO.- AUSENCIA DE PROHIBICION O LIMITACIONES EXPRESAS DE PLANEAMIENTO.

Como corolario de lo anterior es la inexistencia de limitaciones o prohibiciones expresas desde el planeamiento. Si la voluntad del planificador hubiera sido prohibir la implantación de industrias de CATEGORÍA 4ª fuera de las nuevas zonas de uso global industrial, habría dispuesto de mecanismos claros y explícitos para ello en la redacción del PGO por cualquiera de las siguientes vías:

A) EXCLUSION A NIVEN ESTRUCTURAL: El PGO podría haber establecido la incompatibilidad de uso industrial en los sectores de uso global residencial o dotacional.

Por el contrario, el planificador optó por permitir la convivencia de usos, siendo el ejemplo claro el del SECTOR TEJINA 3 , de uso global residencial, donde las fichas de ordenación permiten expresamente el uso industrial en las tipologías EC(2)IN y EA(3)IN . Esta coexistencia demuestra que los usos globales no fueron concebidos como excluyentes, sino como definitorios de la función predominante.



B) LIMITACION A NIVEL PORMENORIZADO: Aun admitiendo la coexistencia de usos, el planificador podría haber creado un régimen específico para los grupos de edificación industrial situados dentro de áreas no industriales, excluyendo expresamente la CATEGORÍA 4ª en dichos ámbitos.

No obstante, el PGO asigna el mismo régimen de usos a todos los grupos de edificación de uso característico industrial, permitiendo en todos ellos todas las categorías, incluida la 4ª, sin hacer distinción alguna por su ubicación en el mapa de usos globales.

Este silencio elocuente del planificador confirma de manera inequívoca su voluntad de mantener íntegramente el régimen de usos preexistente en todas las parcelas con calificación industrial, con independencia del uso global del área en que se encuentren.

QUINTO.- CRITERIO INTERPRETATIVO

Del análisis de los antecedentes, la voluntad del planificador y la estructura normativa del PGO vigente conducen a una única interpretación posible, aquella que armoniza la ordenación estructural y la pormenorizada y se alinea con los principios generales del derecho. Esta interpretación no solo es la más lógica, sino la única que dota de pleno sentido al conjunto del Plan General, en base a las siguientes consideraciones:

A) Mantenimiento del régimen de usos preexistente: La Adaptación del PGO a la LOTENC fue un ajuste formal y terminológico que no pretendió alterar las calificaciones de uso. Las zonas históricamente industriales, hoy desglosadas en cinco grupos de edificación, mantienen su régimen de usos y localización, incluida la CATEGORÍA 4ª.

La Adaptación Básica a la LOTENC recoge los mismos conceptos, definiciones y aclaraciones que se encontraban en la normativa anterior, respetándose las calificaciones que se definían en el Plan puesto que ninguna de ellas es contradictoria con la nueva legislación sin que incida, en manera alguna, sobre las calificaciones que se realizaban en el antiguo plan.

B) Correspondencia de "AREA INDUSTRIAL" con el uso pormenorizado: La expresión "ÁREA INDUSTRIAL" del Art. 11.2 del Anexo 4 debe entenderse referida a las zonas o grupos de edificación de "uso característico industrial" definidos en la ordenación pormenorizada, y no exclusivamente a las áreas de "uso global industrial" toda vez que; (i) el régimen de usos se determina siempre a nivel pormenorizado, no solo estructural; (ii) y el PGO no prohíbe la CATEGORÍA 4ª en los "grupos de edificación "industrial" ubicados dentro de áreas globales residenciales o dotacionales.

C) Coexistencia de usos como criterio de ordenación del PGO: El Plan permite explícitamente la coexistencia de parcelas y grupos de edificación de uso industrial en sectores y áreas cuyo uso global es residencial o dotacional y/o de infraestructuras.

Así, del resultado de la ordenación establecida el PGO optó claramente por garantizar la coexistencia de "usos globales" distintos en un mismo ámbito y respetar los usos industriales existentes en cuanto a su localización, régimen de usos y categorías admisibles, demostrando que la ordenación estructural no es excluyente ni limitativa.

D) Integración y no contradicción entre niveles de planeamiento: No existe contradicción entre el "uso global" y el "uso pormenorizado", en la medida en que las determinaciones de ordenación estructural dan soporte a las determinaciones de "usos pormenorizados" establecidos por el plan para cada una de las zonas o grupo de edificación.

De suerte que no existe ninguna prohibición expresa de la ordenación estructural sobre la presencia de la "CATEGORIA 4ª" fuera de las áreas de usos globales de naturaleza industrial que condicione o limite su régimen o ubicación.



Como corolario de lo anterior -en ausencia de prohibición expresa-, a efectos de aplicación del Art. 11.2 del Anexo 4 del PGO, se entenderá por "ÁREAS INDUSTRIALES" todos aquellos ámbitos en los que la ordenación pormenorizada, a través de los grupos de edificación, atribuya a las parcelas un "uso característico industrial" (IN), con independencia del "uso global" que el plano E.2 asigne al área en que se encuentren dichas parcelas.

Y en consecuencia, la **CATEGORÍA 4ª** de "uso industrial" podrá implantarse en cualquier parcela adscrita a un grupo de edificación cuyo uso característico sea el industrial, aunque esté localizada dentro de áreas de uso global residencial o dotacional y/o de infraestructuras.

Al amparo de lo anterior la presente interpretación tiene su fundamentación jurídica en los siguientes preceptos:

- Resulta conforme a las reglas de interpretación de las Normas Urbanísticas del plan general- Art 6- en la medida en que los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan y teniéndose en cuenta la realidad social del momento en que se apliquen.

- Y con arreglo a las propias reglas interpretativas del Código Civil- Art.3.-: "las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas".

SEXTO.- COMPETENCIA Y PUBLICIDAD

Conforme a lo previsto en el art. 11.1 de los estatutos de este Organismo Autónomo, corresponde al Consejero Director de esta Gerencia la competencia tanto para la concesión de licencias urbanísticas como para adoptar las medidas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, por lo que le corresponde emitir las instrucciones interpretativas necesarias para su concesión.

Considerando lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público, cuando una disposición específica así lo establezca, o se estime conveniente por razón de los destinatarios o de los efectos que puedan producirse, las instrucciones y órdenes deservicio se publicarán en el boletín oficial que corresponda, sin perjuicio de su difusión de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Por su parte, según lo dispuesto en los artículos 5 y 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, la información sujeta a las obligaciones de transparencia será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados y, preferiblemente, en formatos reutilizables.

Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publicarán:

a) Las directrices, instrucciones, acuerdos, circulares o respuestas a consultas planteadas por los particulares u otros órganos en la medida en que supongan una interpretación del Derecho o tengan efectos jurídicos.

A la vista de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos y de conformidad se ha realizado Propuesta de Resolución.

Primero: Aprobar la siguiente instrucción interpretativa:

INSTRUCCIÓN INTERPRETATIVA SOBRE LA DELIMITACION DE LA "AREAS INDUSTRIALES" PARA LA IMPLANTACION DE LA "CATEGORIA 4ª" DE USO INDUSTRIAL.

A la vista de las consideraciones expuestas en la parte expositiva de la presente instrucción urbanística respecto la controversia de aquellos establecimientos encuadrados dentro de la



"CATEGORIA 4" de **"USO INDUSTRIAL"** que se encuentren o quieran implantarse fuera de las zonas de usos globales industriales delimitadas en el plano E.2 de usos globales del PGO.

De la aparente contradicción entre el uso global y el uso pormenorizado -cuando no coincide con el uso global- localizado fuera de ámbito de uso global establecido por el plan – Plano E.2-, resulta obligado acotar necesariamente el término de **"AREA INDUSTRIAL"** contenido en el Art. 11.2 del ANEXO 4, en el sentido de dilucidar si la noción de "Area" viene asociado al "uso global" o al "uso pormenorizado" recogidos en el PGO.

Del análisis de los antecedentes, la voluntad del planificador y la estructura normativa del PGO vigente conducen a una única interpretación posible, aquella que armoniza la ordenación estructural y la pormenorizada y se alinea con los principios generales del derecho, en base a las siguientes consideraciones:

A) Mantenimiento del régimen de usos preexistente: La Adaptación del PGO a la LOTENC fue un ajuste formal y terminológico que no pretendió alterar las calificaciones de uso. Las zonas históricamente industriales, hoy desglosadas en cinco grupos de edificación, mantienen su régimen de usos y localización, incluida la CATEGORÍA 4ª.

La Adaptación Básica a la LOTENC recoge los mismos conceptos, definiciones y aclaraciones que se encontraban en la normativa anterior, respetándose las calificaciones que se definían en el Plan puesto que ninguna de ellas es contradictoria con la nueva legislación sin que incida, en manera alguna, sobre las calificaciones que se realizaban en el antiguo plan.

En otras palabras, la interpretación del término "área industrial" como equivalente a las áreas de "uso global industrial" supondría un cambio en el régimen jurídico urbanístico de muchas parcelas con uso característico industrial, donde con el PGO del 2000 sería compatible desarrollar el uso industrial con la categoría 4 y con la adaptación del 2004 dejaría de ser compatible este uso, al estar en zonas de usos globales residenciales, por ejemplo. Esa interpretación debemos descartarla por suponer una modificación de planeamiento no prevista en el proceso de adaptación del PGO al TRLOTENC.

B) Correspondencia de "AREA INDUSTRIAL" con el uso pormenorizado: La expresión "ÁREA INDUSTRIAL" del Art. 11.2 del Anexo 4 debe entenderse referida a las zonas o grupos de edificación de "uso característico industrial" definidos en la ordenación pormenorizada, y no exclusivamente a las áreas de "uso global industrial" toda vez que; (i) el régimen de usos se determina siempre a nivel pormenorizado, no solo estructural; (ii) y el PGO no prohíbe la CATEGORÍA 4ª en los "grupos de edificación "iindustrial" ubicados dentro de áreas globales residenciales o dotacionales.

C) Coexistencia de usos como criterio de ordenación del PGO: El Plan permite explícitamente la coexistencia de parcelas y grupos de edificación de uso industrial en sectores y áreas cuyo uso global es residencial o dotacional y/o de infraestructuras.

Así, del resultado de la ordenación establecida el PGO optó claramente por garantizar la coexistencia de "usos globales" distintos en un mismo ámbito y respetar los usos industriales existentes en cuanto a su localización, régimen de usos y categorías admisibles, demostrando que la ordenación estructural no es excluyente ni limitativa.

D) Integración y no contradicción entre niveles de planeamiento: No existe contradicción entre el "uso global" y el "uso pormenorizado", en la medida en que las determinaciones de ordenación estructural dan soporte a las determinaciones de "usos pormenorizados" establecidos por el plan para cada una de las zonas o grupo de edificación.

De suerte que no existe ninguna prohibición expresa de la ordenación estructural sobre la presencia de la "CATEGORIA 4ª" fuera de las áreas de usos globales de naturaleza industrial que condicione o limite su régimen o ubicación.

Como corolario de lo anterior -en ausencia de prohibición expresa-, a efectos de aplicación del Art. 11.2 del Anexo 4 del PGO, se entenderá por "ÁREAS INDUSTRIALES" todos aquellos ámbitos en los que la ordenación pormenorizada, a través de los grupos de edificación, atribuya a las parcelas un "uso característico industrial" (IN), con independencia del "uso global" que el plano E.2 asigne al área en que se encuentren dichas parcelas.



Y en consecuencia, la CATEGORÍA 4ª de "uso industrial" podrá implantarse en cualquier parcela adscrita a un grupo de edificación cuyo uso característico sea el industrial, aunque esté localizada dentro de áreas de uso global residencial o dotacional y/o de infraestructuras.

Segundo: Publicar en la sede electrónica y en la web de la Gerencia.

En San Cristóbal de La Laguna, a fecha de la firma.

El Consejero Director
P.D.F. res 3854/2023– El JSCGRH
Fdo.: Pedro Lasso Navarro
(Documento con firma electrónica)

