

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### A8. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

## ÍNDICE

1. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO-----	2
1.1. Concepto de desarrollo de la ordenación -----	2
1.2. Delimitación de los ámbitos de desarrollo y determinaciones asociadas -----	3
1.3. Tipos de ámbitos de desarrollo previstos en el presente PGO -----	4
1.3.1. En suelo urbanizable sectorizado-----	4
1.3.2. En suelo urbano no consolidado-----	6
1.3.3. En suelo urbano consolidado-----	7
1.3.4. En suelo urbanizable no sectorizado-----	7
1.3.5. En suelo rústico-----	9
2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 TRLOTENC----	11
2.1. Suelos cuyo destino es predominantemente residencial -----	11
2.1.1. Sectores de suelo urbanizable ordenado-----	12
2.1.2. Ámbitos de suelo urbano no consolidado -----	14
2.2. Suelos cuyo destino es predominantemente turístico -----	15
2.3. Suelos cuyo destino es predominantemente industrial y/o terciario-----	15
2.3.1. Sectores de suelo urbanizable ordenado-----	16
2.3.2. Ámbitos de suelo urbano no consolidado -----	17
2.4. Cumplimiento de las reservas en los sectores y ámbitos con dos usos globales-----	17
2.4.1. Sectores de suelo urbanizable ordenado-----	18
2.4.2. Ámbitos de suelo urbano no consolidado -----	18
3. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS SECTORES -----	19
3.1. Los ámbitos de desarrollo mediante Plan Parcial-----	19
3.2. Determinaciones sobre los aprovechamientos urbanísticos del sector-----	20
3.3. Determinaciones sobre los elementos estructurantes incluidos en el sector-----	21
3.4. Instrucciones sobre el diseño de la trama urbana del sector-----	21
3.5. Instrucciones sobre dotaciones, espacios libres públicos y viviendas de protección----	22
3.6. Instrucciones sobre las condiciones de admisibilidad de los usos -----	22
3.7. Instrucciones sobre las condiciones de edificación-----	23
3.8. Instrucciones sobre las determinaciones de gestión -----	23
4. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS ÁMBITOS DE SECTORIZACIÓN	
4.1. Los ámbitos de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado -----	25
4.2. Las iniciativas de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado-----	25
4.3. Los aprovechamientos urbanísticos de los ámbitos de sectorización -----	27
4.4. Los elementos estructurantes en los ámbitos de sectorización-----	27
4.5. Otras instrucciones sobre el desarrollo de los ámbitos de sectorización-----	27



## 1. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

### 1.1. Concepto de desarrollo de la ordenación

Ya en el documento A1 de esta Memoria se ha expuesto qué se entiende por ordenación estructural y que las determinaciones que la constituyen son el contenido imprescindible de todo Plan General de Ordenación, en tanto es el único instrumento planeamiento urbanístico legitimado por la Ley para establecerlas. Ahora bien, la ordenación estructural, siendo básica, para tener alcance operativo, para posibilitar actos de ejecución concretos a través de los cuales se transforma la realidad hacia la propuesta del Plan, requiere ser desarrollada a través de las determinaciones de ordenación pormenorizada. Desarrollar la ordenación urbanística ha de entenderse pues como *completarla*, en el sentido de *añadir* a las determinaciones existentes en el Plan otras. De lo que deriva, en primer lugar, que todo *desarrollo* de una ordenación implica mantener las determinaciones previas que la conforman o, lo que es lo mismo, que las nuevas determinaciones se añaden a aquéllas sin contradecirlas (de lo contrario se estaría ante una *modificación* de la ordenación).

El TRLOTENC, en su artículo 31, divide los instrumentos de planeamiento urbanístico, que son los competentes para establecer la ordenación urbanística, en dos grandes grupos: por un lado, el Plan General de Ordenación y, por otro, los que denomina expresamente *Planes de desarrollo* (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle). En continuidad con la tradición del urbanismo español, el legislador canario prevé que se formulen instrumentos de planeamiento para desarrollar la ordenación establecida por el Plan General. Obviamente, esto supone admitir que haya partes del territorio municipal sobre las que el PGO no establezca todas las determinaciones de ordenación pormenorizada suficientes para poder autorizar actos de ejecución. En estos ámbitos el Plan General *remite* el establecimiento de las determinaciones de ordenación pormenorizada que faltan a un instrumento de desarrollo (en principio, alguno de los definidos en la legislación).

Si bien la explicada es la acepción habitual del *desarrollo de la ordenación*, lo cierto es que existen ciertas ambigüedades que obligan a ampliar su alcance semántico. Es incuestionable que toda determinación de desarrollo ha de serlo de ordenación pormenorizada y que, por tanto, si sobre un ámbito no hay establecidas determinaciones pormenorizadas ha de *desarrollarse* la ordenación (estructural) estableciéndolas mediante el correspondiente plan de desarrollo. Sin embargo, la Ley también admite que sobre un ámbito con ordenación pormenorizada se formulen instrumentos urbanísticos de desarrollo o, lo que es lo mismo, que *desarrollar la ordenación* también supone añadir determinaciones pormenorizadas a las ya existentes e incluso *modificar* éstas. De este modo, resulta que desarrollar la ordenación (en particular la de un Plan General) incluye tres supuestos que conviene distinguir:

- a) Cuando sobre el ámbito de que se trate no haya establecidas determinaciones de ordenación pormenorizada y, consiguientemente, no cabe autorizar actos de ejecución del planeamiento. En tales supuestos, que son los paradigmáticos, es necesaria la formulación de un instrumento urbanístico de desarrollo sobre el correspondiente ámbito. Ha de entenderse que el instrumento previsto específicamente por la Ley es el *plan parcial*, cuya función es "el establecimiento de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable" (artículo 35.1 TRLOTENC). Tradicionalmente se ha entendido que procede la formulación de planes parciales en aquellos ámbitos sobre los que el PGO no define la trama urbana, ya porque se prevé su urbanización *ex novo* o la alteración de la existente a fin de llevar a cabo operaciones de reforma interior o renovación urbana.

- b) Cuando sobre el ámbito de que se trate sí haya establecidas determinaciones de ordenación pormenorizada, pero éstas deben ser complementadas (e incluso modificadas) en *aspectos específicos*. Para acotar este supuesto, hay que suponer que las determinaciones de ordenación pormenorizada preexistentes son incompletas, porque si no lo fueran, habría de concluirse que el instrumento de desarrollo no es necesario sino opcional, que es el caso que se describe en la siguiente letra. Que no haya ordenación pormenorizada completa supone que no pueden autorizarse actos de ejecución, pero no necesariamente que no puede autorizarse *ninguno*. Se abre así una opción que parece corresponder a la intención del legislador al definir los *planes especiales*: que en los ámbitos sobre los que han de formularse cabría la autorización de ciertos actos de ejecución (regulados a través de las determinaciones pormenorizadas preexistentes) pero no las de otros que se vinculan a los *aspectos específicos* que han de ser objeto de la ordenación del correspondiente plan especial. Sea o no esta interpretación correcta, lo que es relevante destacar es que si un Plan General establece determinaciones de ordenación pormenorizada sobre un ámbito así como la obligación de que se formule un instrumento de desarrollo, para evitar toda inseguridad jurídica, debe señalar expresamente los actos de ejecución autorizables (en base a sus propias determinaciones) hasta tanto no se apruebe dicho plan de desarrollo.
- c) El tercer supuesto (ya adelantado) ocurre cuando sobre un ámbito sí se establecen todas las determinaciones pormenorizadas suficientes para la autorización de cualesquiera actos de ejecución (ordenación pormenorizada completa) pero, aún así, el PGO admite la posibilidad de completarlas o incluso modificarlas a través de un instrumento urbanístico de desarrollo. Como se expone más adelante, esta posibilidad adquiere una singular importancia en el presente Plan General.

## 1.2. Delimitación de los ámbitos de desarrollo y determinaciones asociadas

En términos generales, un *ámbito de desarrollo* delimita los terrenos sobre los que el Plan General establece que debe (o puede) formularse un instrumento urbanístico de desarrollo. En consecuencia, todo suelo que no esté incluido en un ámbito de desarrollo delimitado por el PGO ha de entenderse que cuenta con ordenación pormenorizada completa y, en consecuencia, sobre el mismo son autorizables los actos de ejecución de acuerdo a las condiciones de ordenación pormenorizada correspondientes y una vez culminadas, en su caso, las actuaciones propias de la gestión urbanística.

La delimitación de un ámbito de desarrollo equivale pues a establecer inequívocamente que sobre el mismo debe completarse la ordenación pormenorizada y, por tanto, ha de considerarse una determinación de ordenación estructural. Como ya se ha expuesto, esta afirmación es una conclusión lógica de la propia naturaleza de estas determinaciones. Si el contenido del desarrollo es ordenación pormenorizada, no pueden ser de la misma categoría las determinaciones que establecen el ámbito objeto de desarrollo y las instrucciones sobre cómo llevar a cabo dicho desarrollo. Sin embargo, el TRLOTENC, en su artículo 32, incluye la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación *suelo urbano* entre los elementos constitutivos de la ordenación estructural, mientras que la división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores entre los de ordenación pormenorizada, cuando, obviamente, independientemente de la clase y/o categoría de suelo sobre la que opere, se trata de la misma determinación urbanística, cuyo contenido sustantivo primigenio es la delimitación de los ámbitos sobre los que el PGO establece que debe (o puede) desarrollarse la ordenación. En consecuencia, este Plan General asume que las determinaciones *de desarrollo* son determinaciones de ordenación estructural, y como tales se contienen (tanto en sus aspectos descriptivos como dispositivos) en los documentos que conforman la Ordenación Estructural.





La primera de las determinaciones de desarrollo es, precisamente, la delimitación de los ámbitos de desarrollo. Estrictamente, la delimitación de un ámbito de desarrollo no es una determinación en sí misma, sino el ámbito territorial sobre el cual son de aplicación las distintas determinaciones de desarrollo y, por tanto, un elemento constitutivo esencial de éstas. Por ello, en la estructura sistemática de este Plan General, cada ámbito de desarrollo, en tanto entidad geográfica, es un registro de la BDG-04 (Desarrollo) al cual se le asocian los valores sustantivos de las distintas determinaciones de desarrollo (campos de la BDG-04).

Las determinaciones urbanísticas de desarrollo son todas aquellas mediante las cuales el PGO señala condiciones que deben ser observadas por el instrumento urbanístico de desarrollo al establecer la ordenación pormenorizada del ámbito de desarrollo correspondiente con la finalidad de que aquélla responda adecuadamente a los objetivos del Plan General. Las determinaciones de desarrollo se pueden dividir en los siguientes grupos:

- a) Referentes al instrumento: que son imprescindibles en todo ámbito de desarrollo ya que mediante las mismas el PGO establece cuál es el instrumento urbanístico que debe desarrollar la ordenación y otras condiciones relativas al mismo.
- b) Cuantitativas: que son las que expresan los límites numéricos (en las unidades correspondientes) que deben respetarse en la ordenación pormenorizada del ámbito correspondiente, en especial los relativos al aprovechamiento urbanístico.
- c) Cualitativas: constituidas por una serie de recomendaciones sobre los diversos aspectos que conforman la ordenación pormenorizada (diseño de la trama viaria, condiciones de la edificación, admisibilidad de usos pormenorizados, división en ámbitos de gestión).

En el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural se aporta un *Fichero de ámbitos de desarrollo*, en el que para cada uno de los delimitados en este PGO se contienen todas las determinaciones de desarrollo que le son de aplicación. De ellas, las referidas en las letras a) y b) anteriores se sistematizan en la BDG-04<sup>1</sup>.

### 1.3. Tipos de ámbitos de desarrollo previstos en el presente PGO

#### 1.3.1. En suelo urbanizable sectorizado

Según el TRLOTENC el suelo urbanizable es el que el PGO considere susceptible de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que determine. La definición, bastante poco precisa, deja claro que el suelo urbanizable es el que no está urbanizado en la actualidad pero, a diferencia del rústico, es susceptible de serlo. La distinción entre el genérico "ser susceptible" y "deber urbanizarse" es la que marca las dos categorías de esta clase de suelo (urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado), por más que para deducirla haya que revisar los regímenes jurídicos de ambas categorías, pues en el artículo definitorio (el 53) ésta se limita a que se haya producido o no la delimitación de sectores. Sin embargo, la Ley no define expresamente el concepto de *sector*, probable razón de que lo use a lo largo de su articulado con acepciones no siempre homogéneas. A este respecto conviene señalar que las dos categorías primarias del suelo urbanizable en la ley canaria, atendiendo a sus regímenes jurídicos, corresponden (salvo matices menores) a las tradicionales de la legislación española: el suelo urbanizable programado y el suelo urbanizable no programado, sin que parezca demasiado afortunada la sustitución por el término sectorizado.

<sup>1</sup>Las determinaciones de desarrollo *cualitativas*, por su naturaleza de instrucciones escritas o gráficas, son difícilmente sistematizables y, por lo tanto, no se recogen en la BDG-04.

El término *sector* también proviene de la vieja legislación estatal. En el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento de 1978, el sector era cada uno de los ámbitos resultantes de la división del suelo urbanizable programado, teniendo que constituir una unidad geográfica y urbanística adecuada para permitir el desarrollo adecuado mediante un plan parcial; así pues, el sector era el ámbito de desarrollo en suelo urbanizable programado<sup>2</sup>. También en el TRLOTENC el sector tiene dicho significado, si bien tal conclusión sólo se deduce indirectamente de los artículos 36 ("Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada ... de sectores en suelo urbanizable ...") y 70 ("... pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial sobre el sector correspondiente..."). Pero, al mismo tiempo, se generan algunas dudas como, por ejemplo, si forman parte de los sectores los sistemas generales en suelo urbanizable sectorizado<sup>3</sup>. Como ya se ha comentado con anterioridad, la falta de precisión semántica del término deriva de que la Ley entiende el sector no sólo como el ámbito sobre el que se ha de formular un plan parcial para establecer la ordenación pormenorizada, sino también como ámbito de gestión sistemática.

Al margen de estas disquisiciones, para evitar confusiones, en este PGO se emplea el término sector con el significado único de ámbito de desarrollo. Consecuentemente, los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado cuya ordenación este PGO remite a un plan parcial se denominan sectores. Ahora bien, en la práctica totalidad del suelo urbanizable sectorizado el PGO establece la ordenación pormenorizada completa, por lo que, salvo dos excepciones, no sería necesario delimitar sectores, toda vez que no han de formularse planes parciales. No obstante, sí se ha entendido preciso llevar a cabo la delimitación exhaustiva de los sectores en el suelo urbanizable sectorizado ordenado porque el sector es la unidad geográfica a la que se debe referir el cumplimiento de las condiciones que se señalan en el artículo 36 TRLOTENC. En consecuencia, en la BDG-04 y en el plano E4 se delimitan los sectores en que se divide el suelo urbanizable clasificado por este PGO, distinguiendo dos tipos:

- a) Los delimitados en suelo urbanizable sectorizado no ordenado (dos sectores) que son, en sentido estricto, los únicos que tienen el carácter de *ámbitos de desarrollo*, ya que sobre cada uno de ellos ha de formularse el correspondiente plan parcial.
- b) Los delimitados en suelo urbanizable sectorizado no ordenado que en sentido estricto no son ámbitos de desarrollo ya que todas las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre los mismos vienen establecidas por el presente PGO. La única finalidad de estos sectores es justificar, en el capítulo 2 de este documento, el cumplimiento de las disposiciones del artículo 36 TRLOTENC.

La delimitación de sectores que establece este PGO, además, obedece a su propia lógica interna. Durante el proceso de ordenación, cada sector se ha concebido como una unidad urbanística, y las decisiones se han planteado siempre desde una visión conjunta del mismo. Esta unidad de la ordenación de cada sector (complementada en su caso con los suelos de otra categoría urbanística incluidos en la misma AUH) explica y da sentido a la mayoría de las decisiones de ordenación pormenorizada, y bajo tal óptica son descritas y justificadas en el capítulo correspondiente del volumen E (Memoria de Ordenación Pormenorizada 2). Unidad de ordenación que responde a criterios distintos en lo que se refiere a la división en ámbitos de gestión.

<sup>2</sup>El mismo artículo 32 RP78 lo dejaba todavía más claro al establecer que "cada sector habrá de ser objeto de un Plan Parcial".

<sup>3</sup>De una parte, si el suelo urbanizable es el que está dividido en sectores, de acuerdo a la definición legal, los sistemas generales deben formar parte de los sectores. De otra, se habla de la cesión del suelo de los sistemas generales "que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente", de lo que pareciera que son externos (al menos conceptualmente) al mismo.



### 1.3.2. En suelo urbano no consolidado

La categoría de suelo urbano no consolidado aparece en el derecho urbanístico español en la Ley del Suelo de 1992, con una definición equivalente a la que recoge el TRLOTENC. Hasta entonces, los planes generales habían de establecer la ordenación pormenorizada completa de la totalidad de los terrenos clasificados como urbanos, lo cual implicaba (en nuestros términos) que no sería necesaria la delimitación de ámbitos de desarrollo. Si bien ya desde la Ley del 75 se admitía la formulación en el suelo urbano de planes especiales con finalidades específicas, como la reforma interior o la protección del patrimonio histórico, entre tanto se formularan –en el supuesto de que estuvieran previstos– podían autorizarse los actos de ejecución (supuesto c) del anterior epígrafe 1.1). La individualización como categoría propia del suelo urbano no consolidado suponía que en suelo urbano podía haber ámbitos que no estuvieran consolidados por la urbanización, incluso que la trama urbana no estuviera completa y, consiguientemente, no sólo había que llevar a cabo obras de ejecución sino también definir (en distinto grado) la ordenación pormenorizada.

En el TRLOTENC la posibilidad de que el Plan General no establezca la ordenación pormenorizada completa en el suelo urbano queda clara en el artículo 32.2.B.1 que dice que ha de contenerla en *todo o parte* del suelo urbano; la duda radica en dilucidar en qué parte puede (o debe) no establecerla. La interpretación habitual asumida por los planes generales canarios es que *debe* establecerla en la totalidad del suelo urbano consolidado y *puede* no establecerla en todo o parte del suelo urbano no consolidado. La primera afirmación, sin embargo, no deriva necesariamente del texto legal, y de ello se trata en el epígrafe 1.3.3. La segunda, en cambio, que es la que ahora interesa, sí parece incuestionable: la Ley legitima al plan general para delimitar ámbitos en suelo urbano no consolidado para que sean objeto de la formulación de planes parciales o especiales. En el primer caso es razonable suponer que dichos *ámbitos* son análogos a los *sectores* de suelo urbanizable, toda vez que lo que prevé es formular un plan parcial que establezca todas las determinaciones de ordenación pormenorizada; estaríamos, por tanto, ante el supuesto descrito en la letra a) del epígrafe 1.1 y, consiguientemente, en tanto no se apruebe el preceptivo plan parcial en ninguno de esos ámbitos podrían autorizarse actos de ejecución. El segundo caso, en cambio, parece remitir a los supuestos de la letras b) y c), en razón del alcance y contenido de los planes especiales en la legislación canaria.

En cualquier caso, la Ley no aporta ningún criterio operativo para la delimitación de tales *ámbitos* en suelo urbano no consolidado. A diferencia de lo que ocurre en el suelo urbanizable sectorizado, no podemos considerarlos como unidades geográficas y urbanísticas en sí mismos, ya que los recintos de suelo urbano no consolidado suelen corresponder a espacios intersticiales no urbanizados (o deficientemente) en el interior de los núcleos urbanos. De otra parte, tampoco han de coincidir necesariamente con cada una de las unidades de actuación (que sí suelen coincidir con cada uno de tales recintos, aunque tampoco esto sea obligado por la Ley) a través de las cuales se ha de llevar a cabo la gestión sistemática en esta categoría de suelo, pues si así lo hubiera querido el legislador lo habría establecido expresamente mientras que, por el contrario, se cuida a lo largo del texto de distinguir entre los dos tipos de ámbitos, el de desarrollo y el de gestión (a diferencia de lo que hace en el suelo urbanizable sectorizado). El único criterio que se puede extraer de la Ley para delimitarlos es que cada uno de estos ámbitos debe contar en su interior con suelos dotacionales en las proporciones establecidas en el artículo 36; como estos suelos son de carácter local, hay que deducir que cada ámbito de desarrollo en suelo urbano no consolidado debe estar formado por recintos suficientemente cercanos entre sí, de modo que los espacios libres, dotaciones y equipamientos que se califiquen puedan servir adecuadamente al conjunto de ellos. Teniendo en cuenta que la unidad de referencia *local* de este PGO es el *núcleo*, se adopta el criterio de que cada ámbito de desarrollo en SUNC esté en el interior de un único núcleo urbano.



Ahora bien, en la totalidad del suelo urbano no consolidado este PGO establece la ordenación pormenorizada completa. Consiguientemente, los citados ámbitos legales en SUNC no tienen, en este PGO, la consideración de *ámbitos de desarrollo* y su delimitación sólo tiene sentido para justificar el cumplimiento del artículo 36, pero careciendo de todo alcance dispositivo. En base a lo anterior, se ha entendido que a los meros efectos justificativos del cumplimiento de los estándares legales (superficie dotacionales, edificabilidades, etc) cada ámbito de suelo urbano no consolidado (en la terminología del TRLOTENC) comprenderá el conjunto de todos los recintos de SUNC incluidos en el interior de un mismo núcleo. Dichos ámbitos de suelo urbano no consolidado, pese a no ser ámbitos de desarrollo, se delimitan en la BDG-04 y en el plano E4 para su correcta identificación, por los mismos motivos ya señalados respecto de los sectores en suelo urbanizable sectorizado ordenado.

### 1.3.3. En suelo urbano consolidado

Como se ha señalado en el epígrafe anterior, la práctica habitual en el planeamiento general canario es que en la totalidad del suelo urbano consolidado se establezca la ordenación pormenorizada completa. En una primera interpretación, cabría suponer por tanto que en esta categoría de suelo no cabe delimitar ámbitos de desarrollo y, en efecto, este PGO entiende que, con carácter general, ello es así en el supuesto a) del subcapítulo 1.1. Es decir, este Plan General en la totalidad del SUC define la trama urbana con la división en piezas y espacios de accesibilidad y asigna a cada una de las piezas las pertinentes determinaciones sobre la edificación y la admisibilidad de usos pormenorizados de modo que están reguladas las condiciones necesarias para resolver sobre la autorización de actos de ejecución.

### 1.3.4. En suelo urbanizable no sectorizado

Los suelos que el presente PGO categoriza como urbanizables no sectorizados se caracterizan por cumplir las siguientes condiciones<sup>4</sup>:

- a) Desde la visión global del modelo de ordenación territorial y urbanística se consideran susceptibles de ser ampliaciones de un núcleo urbano existente, sin que cuenten con requisitos especiales de protección que exijan preservarlos de la urbanización.
- b) No obstante lo anterior, no se considera necesaria su urbanización en el marco de programación del PGO para alcanzar los objetivos urbanísticos.
- c) Todos los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado delimitados por este PGO se subcategorizan como *diferidos*, salvo el ámbito del núcleo de Bajamar que se subcategoriza como *turístico*.

Tal como establece la Ley (artículo 69.3 TRLOTENC), la recategorización de estos suelos a urbanizables sectorizados y, consiguientemente, la posibilidad efectiva de iniciar su transformación, ha de producirse mediante modificación o revisión del Plan General. Por tanto, estrictamente, la *sectorización*<sup>5</sup> no es una actividad de desarrollo del PGO. De hecho, la aceptación de una iniciativa de sectorización de suelo diferido es una decisión del Ayuntamiento, basada en la apreciación discrecional de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. Por otra parte, como se expone en el subcapítulo 1.1, el contenido del concepto de *desarrollo* abarca determinaciones de ordenación pormenorizada y ciertamente una actua-

<sup>4</sup>Véase capítulo 7 del documento A2 de esta Memoria de Ordenación Estructural.

<sup>5</sup>Este término no está recogido en la legislación; aquí se usa para significar el conjunto de actuaciones administrativas mediante las cuales un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado pasa a categorizarse como suelo urbanizable sectorizado ordenado.



ción de sectorización, además de éstas, incluye determinaciones de ordenación estructural referidas tanto a la categorización urbanística (con los consiguientes efectos sobre el régimen jurídico del derecho de propiedad) como a los elementos estructurantes (muy en especial en relación a los sistemas generales viarios). Por ello, aunque no sea del todo lícito afirmar que se *revisa* el modelo de ordenación del PGO (toda vez que al categorizar el Plan unos terrenos como SUNS los está contemplando como parte del mismo), sí es cierto que se exceden los límites de su desarrollo.

Ahora bien, no puede afirmarse tampoco que las determinaciones de ordenación que se establecen a través de una iniciativa de sectorización sean ajenas a las ya contenidas en el Plan General; por el contrario, es indudable que las mismas *completan* el modelo territorial y urbanístico de éste por más que en dichos suelos tenga un contenido sustantivo “débil”. De hecho, aunque al regular el contenido del Plan General el TRLOTENC no menciona expresamente que haya de contener ninguna determinación específica sobre los terrenos que categoriza como suelo urbanizable no sectorizado, en el artículo 69.2 señala que el Ayuntamiento debe poder informar a los propietarios de estos terrenos sobre, entre otros extremos, las condiciones exigibles para sectorizarlos y los criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables. Es decir, la Ley prevé que el Plan General contenga *instrucciones* que habrán de ser respetadas en la sectorización, lo que, en un sentido amplio, hace que las mismas puedan considerarse determinaciones de desarrollo (aunque no en un sentido legal estricto). Hay, además, otra razón práctica para que este PGO entienda que las determinaciones que contiene sobre los procesos de sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados conviene llamarlas *de desarrollo* y es, sencillamente, que no encuentran acomodo en ninguno de los restantes grupos en que se clasifican las determinaciones urbanísticas. Este motivo es especialmente relevante a efectos de la sistematización del PGO y así, considerar las establecidas sobre el SUNS como *determinaciones de desarrollo* lleva, congruentemente, ha sistematizarlas en la BDG-04 (Desarrollo).

Asumida la conclusión anterior, debe definirse cuál es el ámbito de desarrollo en suelo urbanizable no sectorizado. Cabría discutir de entrada si el Plan General puede o debe fijar ámbitos de desarrollo en SUNS o, lo que es lo mismo, delimitar los terrenos que deben pasar a conformarse, en una única iniciativa de sectorización, como uno o varios sectores de suelo urbanizable sectorizado. Sobre esta cuestión, no regulada en la legislación, caben las siguientes opciones o combinaciones de las mismas:

- a) Que no delimite ámbitos, de modo que éstos serán propuestos por los promotores de la iniciativa al plantearla al Ayuntamiento.
- b) Que los delimite *indirectamente*, mediante condiciones que deben cumplirse por las correspondientes iniciativas.
- c) Que se delimite gráficamente con carácter *orientativo*, de modo que cada iniciativa pueda justificadamente modificar tales ámbitos.
- d) Que se delimiten de forma precisa, de modo que cada iniciativa de sectorización debe referirse a la totalidad del ámbito expresamente recogido en el PGO, sin perjuicio de que se admitan ajustes debidamente justificados.

Este Plan General ha optado por la cuarta opción, de forma que en el plano E4 y en la BDG-04 delimita con precisión y carácter vinculante cada uno de los ámbitos que pueden ser objeto de iniciativa de sectorización. Los motivos debido a los cuales se ha adoptado esta decisión son los siguientes:

- a) Porque la eventual incorporación de nuevos sectores a los núcleos urbanos debe hacerse por ámbitos completos, previamente definidos, para garantizar su adecuado encaje en la estructura territorial y urbanística.
- b) Porque, derivado de lo anterior, la sectorización de cada uno de estos ámbitos obedece a objetivos específicos que deben traducirse en instrucciones del PGO sobre las circunstancias en que puede producirse así como respecto de las condiciones de ordenación que han de ser tenidas en cuenta.

En todo caso, en la regulación del suelo urbanizable no sectorizado (Título 6 de las Normas de Ordenación Estructural) se establecen las condiciones generales y el alcance operativo en relación tanto a la delimitación de los ámbitos en esta categoría como a las determinaciones que el PGO establece sobre el mismo, con el criterio de posibilitar el suficiente margen de flexibilidad compatible con los objetivos señalados respecto de su sectorización.

#### 1.3.5. En suelo rústico

Las únicas determinaciones que el TRLOTENC señala que debe contener un Plan General sobre el suelo rústico son su división en categorías, la determinación de los usos genéricos en cada una de ellas y la regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, todas ellas consideradas de ordenación estructural (artículo 32.2.A). Ciertamente, los Planes Generales, y también éste, contienen más determinaciones (véase el capítulo 2 de la Parte II de la Memoria de Ordenación Estructural), pero lo que es relevante a los efectos de este apartado es si las mismas pueden (o deben) tener el carácter de pormenorizadas.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada, como ya se ha repetido, son las que tienen un contenido lo suficientemente preciso para legitimar las actividades de legitimación. Hasta la aprobación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes, la autorización (licencia) de los actos de ejecución en suelo rústico requería la formulación de alguno de dos nuevos instrumentos de ordenación territorial: los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales. No obstante, enseguida<sup>6</sup> se estableció que no eran necesarios dichos instrumentos en los asentamientos rurales, siempre que el planeamiento hubiera establecido sobre ellos la ordenación pormenorizada. De esta forma, se venía a "ampliar" la relación de determinaciones *posibles* en suelo rústico para un PGO, incluyendo implícitamente los asentamientos rurales en el punto 1 del artículo 32.2.B ("la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado"). Por tanto, sobre los asentamientos rurales el Plan General puede establecer la ordenación pormenorizada completa y así lo hace este PGO.

Sin embargo, en las restantes categorías del suelo rústico, dada la necesidad de formular instrumentos de ordenación para legitimar los actos de ejecución, había de entenderse que el Plan General no podía establecer determinaciones de ordenación pormenorizada, lo cual, a su vez, era congruente con el esquema de contenido del artículo 32 TRLOTENC que sólo contempla las determinaciones estructurales sobre esta clase de suelo. No obstante, la Ley 6/2009 viene a desmontar esta lógica al pasar a definir la Calificación Territorial (CT) como "un acto administrativo que legitima para un concreto terreno un preciso proyecto de construcción o uso objetivo del suelo no prohibidos en suelo rústico, con carácter previo y preceptivo a la Licencia Municipal". De otra parte, el antiguo Proyecto de Actuación Territorial (PAT) lo divide en dos (PAT de gran trascendencia territorial o estratégica y PAT de pe-

<sup>6</sup>Artículo 8.1 de la Ley 4/2001, de 6 de julio, de medidas tributarias, financieras, de organización y relativas al personal de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.



queña dimensión) y pasa a mantener el primero como instrumento de ordenación, mientras que no queda claro cuál es la naturaleza del segundo. En todo caso, lo relevante es que a partir de la Ley 6/2009 cabe autorizar en las distintas categorías de suelo rústico multitud de actos de ejecución (siempre que no estén prohibidos por el planeamiento) sin necesidad de desarrollar la ordenación del PGO. Ahora bien, la ejecución de todo acto de transformación del territorio o de uso del suelo, sea de iniciativa pública o privada, habrá de estar legitimada por la figura de planeamiento que fuera procedente legalmente para su ordenación (artículo 9 TRLOTENC) o, lo que es lo mismo, tendrán que estar establecidas sobre el suelo rústico, previamente a la tramitación de, al menos, una CT, las pertinentes determinaciones de ordenación pormenorizada. Lamentablemente, esta conclusión lógica de la reforma producida por la Ley 6/2009 no se ha traducido en la modificación expresa del TRLOTENC en lo que se refiere al contenido del Plan General. La solución adoptada en este PGO ha sido establecer las determinaciones de ordenación en cada categoría de suelo rústico con el alcance operativo propio de las pormenorizadas pero considerándolas de carácter estructural.

Sentado pues que este PGO establece en todo el suelo rústico incluido en su ámbito<sup>7</sup> las determinaciones de ordenación con el contenido suficientemente preciso para legitimar los actos de ejecución (independientemente de que requieran Calificación Territorial o alguna de las modalidades de Proyecto de Actuación Territorial), se deriva que no es necesario formular ningún instrumento de desarrollo urbanístico ni, consiguientemente, delimitar ámbitos de desarrollo. El PGO-2004 delimitaba diez ámbitos en suelo rústico remitidos a planeamiento especial con el objeto en todos los casos, al margen de las condiciones específicas respecto de cada uno de ellos, de completar las determinaciones de ordenación pormenorizada. Aunque no se precisa con exactitud, cabe deducir que estos ámbitos se encontraban en la situación c) del subcapítulo 1.1, es decir, que el Plan General establecía todas las determinaciones pormenorizadas suficientes para la autorización de cualesquiera actos de ejecución (ordenación pormenorizada completa)<sup>8</sup> pero, aún así, remitía a tales planes especiales para completarlas en aspectos específicos.

Es cierto que existen aspectos específicos que difícilmente pueden abordarse en el marco de un Plan General y, consiguientemente, parece recomendable prever la formulación de planes especiales, que con un ámbito territorial y temático más acotado y una escala más detallada, posibilite completar adecuadamente la ordenación. Sin embargo, delimitar tales ámbitos expresamente y, sobre todo, vincular al Ayuntamiento a su elaboración, supone una carga innecesaria que, en la práctica, suele convertirse en fuente de conflictos. Frente a la opción del PGO-2004 que se ha revelado inoperante (no se ha aprobado ninguno de los diez planes especiales), el presente prefiere regular la admisibilidad genérica de estos instrumentos de planeamiento en suelo rústico, legitimando al Ayuntamiento a iniciar el procedimiento de formulación siempre que se justifique motivadamente la existencia de una problemática sectorial que deba ser ordenada mediante determinaciones urbanísticas. En ese momento, el Ayuntamiento no sólo ha de delimitar el ámbito del plan especial, sino también definir con la mayor precisión el contenido sustantivo de las determinaciones que habrá de contener.

Establecida esta regulación de la admisibilidad genérica de planes especiales en suelo rústico (véase Título 3 de las Normas de Ordenación Estructural), se ha entendido que no procede la delimitación de ningún ámbito de desarrollo en suelo rústico.

<sup>7</sup>Todo el suelo rústico del municipio salvo el incluido en el Parque Rural de Anaga, ya que sobre éste es el Plan Rector de Uso y Gestión el que establece las determinaciones que legitiman actos de ejecución.

<sup>8</sup>En caso contrario, no habrían podido autorizarse actos de ejecución en esos ámbitos, lo que habría supuesto una suspensión "de facto" de la casi la totalidad del suelo rústico del municipio, lo que de hecho no ha ocurrido durante la vigencia del PGO-2004.

## 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 TRLOTENC

### 2.1. Suelos cuyo destino es predominantemente residencial

En el párrafo 1a) del artículo 36 TRLOTENC se establece que en los suelos cuyo destino sea predominantemente residencial los instrumentos que definan la ordenación pormenorizada (el presente PGO, en este caso) deberán:

- 1) Asignar densidades no mayores de 400 habitantes por hectárea, referidas a la superficie total de cada ámbito objeto del Plan.
- 2) Fijar una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
- 3) Reservar como mínimo 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados edificables; de esa reserva, al menos la mitad corresponderá a los espacios libres públicos.

Para verificar el cumplimiento de este precepto han de aclararse previamente algunas dudas en cuanto a su precisa interpretación. En primer lugar, hay que entender que cuando el legislador se refiere al ámbito objeto del Plan no lo está haciendo a la totalidad del municipio (que sería el ámbito de ordenación del PGO) sino al que, si no estuviera ordenado pormenorizadamente por este Plan General, habría de serlo por el correspondiente plan parcial: es decir, la superficie de cada sector de suelo urbanizable o de cada ámbito de suelo urbano no consolidado. Cuando uno de estos "ámbitos de ordenación" tuvieran uso global residencial en la totalidad de su extensión, es los datos de densidad, edificabilidad y reservas dotacionales han de justificarse respecto de la superficie total del mismo. Así es en la mayoría de los sectores y ámbitos de SUNC; sin embargo, en algunos, el ámbito de ordenación puede entenderse dividido en dos sub-ámbitos, uno de ellos con uso global residencial y otro no. En tales casos, para calcular la densidad, se ha tomado la superficie del sub-ámbito residencial.

- a) Las mediciones se realizan sobre la superficie total de cada sector de suelo urbanizable ordenado o ámbito de suelo urbano no consolidado con uso global residencial. Si el sector o ámbito tiene otro uso global, se divide en subsectores o sub-ámbitos, tomando los datos de aquéllos de uso residencial, de forma idéntica a lo realizado para la justificación de las densidades máximas.
- b) La superficie edificable se ha establecido como la suma de la de cada una de las piezas lucrativas del sector o ámbito correspondiente, calculadas éstas por aplicación de las determinaciones urbanísticas pormenorizadas.
- c) La edificabilidad bruta, expresada en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, es el cociente de la superficie edificable total entre la superficie de cada sector o ámbito.

En relación a las densidades, hay que recordar que los instrumentos urbanísticos no pueden establecer el número de habitantes que "cabén" en el ámbito que ordenan. La población "teórica" derivada de las determinaciones de ordenación suele estimarse multiplicando el número de viviendas principales (las destinadas a primera residencia) por el valor asumido del *tamaño medio familiar*. Ambos indicadores, según se justifica en el documento A7 de esta Memoria de Ordenación Estructural, se han estimado al año horizonte del Plan (2022) en 70% y 2,648 personas por vivienda. Para justificar el cumplimiento de este precepto, no obstante, se ha entendido que la población debe ser el producto del total de viviendas (incluyendo las vacías y de segunda residencia) por el valor del tamaño medio familiar.





En segundo lugar, este PGO tampoco limita por regla general (sí lo hace en determinadas piezas) el número máximo de viviendas, pero sí estima la capacidad residencial en base a las condiciones normales del mercado para los productos inmobiliarios previsibles en cada pieza<sup>9</sup>. Son estos valores de número de viviendas por pieza, sin alcance normativo directo en la mayoría de los casos, los que se asumen a efectos de justificar el precepto legal.

### 2.1.1. Sectores de suelo urbanizable ordenado

El presente Plan General delimita 39 sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado, de los cuales 24 tienen uso global residencial en la totalidad de su extensión y otros 4 en parte de la misma. En la tabla adjunta se acompañan, para cada uno de los 28 ámbitos<sup>10</sup>, los datos de superficies (de suelo y edificable), edificabilidad bruta y número de viviendas estimado con su consiguiente población en habitantes (con el tamaño medio familiar de 2,648), y finalmente la densidad expresada en habitantes por hectárea.

Sector	Uso Global	S (m2s)	E (m2c)	edif. (m2c/m2s)	Viviendas	Habitantes	densidad (Hab/HA)
0103_1	Residencial unifamiliar	49.316	21.741	<b>0,441</b>	116	307	<b>62</b>
0301_1	Residencial unifamiliar	101.125	73.281	<b>0,725</b>	593	1.570	<b>155</b>
0303_1	Residencial colectiva	43.788	37.543	<b>0,857</b>	296	784	<b>179</b>
0305_1	Residencial colectiva	64.594	40.732	<b>0,631</b>	298	789	<b>122</b>
0306_1 *	Residencial colectiva	46.782	32.688	<b>0,699</b>	220	583	<b>125</b>
0307_1	Residencial colectiva	95.358	58.817	<b>0,617</b>	416	1.102	<b>116</b>
0402_1	Residencial colectiva	20.901	10.509	<b>0,503</b>	69	183	<b>87</b>
0404_1	Residencial colectiva	91.328	60.095	<b>0,658</b>	403	1.067	<b>117</b>
0405_1	Residencial colectiva	102.387	65.829	<b>0,643</b>	470	1.245	<b>122</b>
0502_1 *	Residencial	112.758	61.175	<b>0,543</b>	637	1.687	<b>150</b>
0503_1	Residencial unifamiliar	72.389	30.756	<b>0,425</b>	202	535	<b>74</b>
0505_1	Residencial	94.791	45.414	<b>0,479</b>	311	824	<b>87</b>
0601_1 *	Residencial unifamiliar	69.106	34.999	<b>0,506</b>	97	257	<b>37</b>
0603_1	Residencial unifamiliar	86.250	37.535	<b>0,435</b>	175	463	<b>54</b>
0706_1	Residencial colectiva	66.654	53.721	<b>0,806</b>	410	1.086	<b>163</b>
0802_1	Residencial colectiva	69.871	43.041	<b>0,616</b>	431	1.141	<b>163</b>
0802_2	Residencial colectiva	76.211	52.585	<b>0,690</b>	529	1.401	<b>184</b>
0806_1	Residencial	103.264	49.763	<b>0,482</b>	271	718	<b>69</b>
0808_1	Residencial unifamiliar	76.416	41.132	<b>0,538</b>	282	747	<b>98</b>
1014_1	Residencial colectiva	14.195	8.020	<b>0,565</b>	80	212	<b>149</b>
1105_1	Residencial colectiva	66.610	57.796	<b>0,868</b>	575	1.523	<b>229</b>
1214_1	Residencial colectiva	202.332	130.108	<b>0,643</b>	1033	2.735	<b>135</b>
1307_1	Residencial colectiva	312.257	190.942	<b>0,611</b>	1384	3.665	<b>117</b>
1308_1	Residencial colectiva	232.575	131.143	<b>0,564</b>	975	2.582	<b>111</b>
1309_1	Residencial colectiva	362.815	224.302	<b>0,618</b>	1954	5.174	<b>143</b>
1315_1	Residencial colectiva	182.969	150.919	<b>0,825</b>	1346	3.564	<b>195</b>
1402_1	Residencial colectiva	147.986	129.452	<b>0,875</b>	1266	3.352	<b>227</b>
1407_1 *	Residencial colectiva	27.028	29.293	<b>1,084</b>	244	646	<b>239</b>
<b>Totales</b>	<b>Residencial</b>	<b>2.992.057</b>	<b>1.903.332</b>	<b>0,636</b>	<b>15.083</b>	<b>39.940</b>	<b>133</b>

<sup>9</sup>Véase subcapítulo 3.1 del documento A7 de esta Memoria de Ordenación Estructural, donde se expone y justifica el cálculo de las capacidades residenciales a partir de las determinaciones urbanísticas del Plan.

<sup>10</sup> Los "subsectores" (la parte residencial de un sector con otro uso global) se identifican en la tabla con un signo \* acompañando al código identificativo.



Como puede comprobarse, ninguno de los sectores urbanizables ordenados por el Plan General llega al límite de edificabilidad establecido por el TRLOTENC y, de hecho, la media de los 28 ámbitos se sitúa en poco más de la mitad del máximo permitido. En relación al PGO-2004, la nueva propuesta supone una reducción media en torno al 15% de la intensidad edificatoria de los sectores de suelo urbanizable. De otra parte, tampoco se llega en ningún sector a la densidad máxima del artículo 36, situándose la media de la ordenación en apenas un tercio de aquélla, con sólo tres sectores que superan la mitad de dicho límite legal.

Para la verificación del cumplimiento de las reservas de suelos de espacios libres, dotaciones y equipamientos, se ha elaborado la tabla que se adjunta a continuación, en la cual, respecto de cada sector o subsector se indica, después de las superficies de suelo y edificable, la dimensión en m<sup>2</sup>s que debe reservarse de acuerdo al TRLOTENC (indicando la que como mínimo corresponde a espacios libres) y la que califica el presente PGO (distinguiendo, a su vez, entre espacios libres, dotaciones y equipamientos privados).

Sector	S (m <sup>2</sup> s)	E (m <sup>2</sup> c)	LOTENC'00 (art. 36)		PGO			
			EL	TOTAL	EL	DOT	EQ	TOTAL
0103_1	49.316	21.741	4.348	8.696	4.362	5.872	0	<b>10.234</b>
0301_1	101.125	73.281	14.656	29.312	20.083	10.283	0	<b>30.366</b>
0303_1	43.788	37.543	7.509	15.017	15.056	0	0	<b>15.056</b>
0305_1	64.594	40.732	8.146	16.293	16.483	0	0	<b>16.483</b>
0306_1 *	46.782	32.688	6.538	13.075	5.772	1.267	0	<b>7.039</b>
0307_1	95.358	58.817	11.763	23.527	22.274	1.564	0	<b>23.838</b>
0402_1	20.901	10.509	2.102	4.204	3.013	1.240	0	<b>4.253</b>
0404_1	91.328	60.095	12.019	24.038	20.958	4.888	0	<b>25.846</b>
0405_1	102.387	65.829	13.166	26.332	18.491	8.054	0	<b>26.545</b>
0502_1 *	112.758	61.175	12.235	24.470	25.844	0	0	<b>25.844</b>
0503_1	72.389	30.756	6.151	12.302	9.630	2.936	0	<b>12.566</b>
0505_1	94.791	45.414	9.083	18.166	15.437	4.699	0	<b>20.136</b>
0601_1 *	69.106	34.999	7.000	14.000	8.447	0	3.475	<b>11.922</b>
0603_1	86.250	37.535	7.507	15.014	7.795	9.439	0	<b>17.234</b>
0706_1	66.654	53.721	10.744	21.488	26.971	540	0	<b>27.511</b>
0802_1	69.871	43.041	8.608	17.217	11.938	5.560	0	<b>17.498</b>
0802_2	76.211	52.585	10.517	21.034	20.963	1.249	0	<b>22.212</b>
0806_1	103.264	49.763	9.953	19.905	16.526	3.650	0	<b>20.176</b>
0808_1	76.416	41.132	8.226	16.453	12.763	3.824	0	<b>16.587</b>
1014_1	14.195	8.020	1.604	3.208	2.849	505	0	<b>3.354</b>
1105_1	66.610	57.796	11.559	23.119	23.121	6.012	0	<b>29.133</b>
1214_1	202.332	130.108	26.022	52.043	46.778	8.881	0	<b>55.659</b>
1307_1	312.257	190.942	38.188	76.377	64.252	12.700	0	<b>76.952</b>
1308_1	232.575	131.143	26.229	52.457	29.294	27.538	37.392	<b>94.224</b>
1309_1	362.815	224.302	44.860	89.721	48.373	43.573	0	<b>91.946</b>
1315_1	182.969	150.919	30.184	60.368	55.763	6.490	0	<b>62.253</b>
1402_1	147.986	129.452	25.890	51.781	46.628	18.258	1.576	<b>66.462</b>
1407_1 *	27.028	29.293	5.859	11.717	5.095	2.096	0	<b>7.191</b>
<b>TOTALES</b>	<b>2.992.057</b>	<b>1.903.332</b>	<b>380.666</b>	<b>761.333</b>	<b>604.959</b>	<b>191.118</b>	<b>42.443</b>	<b>838.520</b>

En todos los sectores que son íntegramente de uso global residencial se cumplen las cifras mínimas exigidas en el artículo 36. Tan sólo en tres subsectores (de los 4 existentes) no se alcanza el mínimo total dentro de la superficie asignada al uso global residencial (y, en dos de ellos, tampoco se cumple la superficie mínima de espacios libres). Sin embargo, en el conjunto de cada uno de estos sectores sí se verifican las reservas mínimas, calculadas independientemente para cada parte de uso global distinto (véase subcapítulo 2.4).



Al margen del estricto cumplimiento para cada sector, puede comprobarse que respecto del total del suelo urbanizable sectorizado ordenado residencial la superficie calificada por el PGO para espacios libres, dotaciones y equipamientos supera en más de un 10% la mínima establecida legalmente; y si se refiere a los espacios libres este exceso alcanza casi el 60%.

### 2.1.2. Ámbitos de suelo urbano no consolidado

El presente Plan General delimita 12 ámbitos de suelo urbano no consolidado, cada uno de ellos coincidente con la totalidad de la superficie categorizada como SUNC en un mismo núcleo urbano. En la tabla adjunta se acompañan, para cada uno de los 11 ámbitos<sup>11</sup> residenciales, los datos de superficie (de suelo y edificable), edificabilidad bruta y número de viviendas estimado con su consiguiente población en habitantes (con el tamaño medio familiar de 2,648), y finalmente la densidad expresada en habitantes por hectárea.

Ámbito de SUNC	Uso Global	S (m2s)	E (m2c)	edif. (m2c/m2s)	Viviendas	Habitantes	densidad (Hab/HA)
0100-Punta del Hidalgo	Residencial	30.313	20.220	<b>0,667</b>	167	442	<b>146</b>
0300-Tejina *	Residencial	34.315	28.483	<b>0,830</b>	189	500	<b>146</b>
0400-Valle de Guerra	Residencial	97.690	49.470	<b>0,506</b>	279	739	<b>76</b>
0500-Guamasa	Residencial	44.562	18.531	<b>0,416</b>	84	222	<b>50</b>
0800-Vega Lagunera	Residencial	287.340	115.929	<b>0,403</b>	776	2.055	<b>72</b>
0900-Las Mercedes	Residencial	129.127	57.058	<b>0,442</b>	409	1.083	<b>84</b>
1000-Zona Centro	Residencial	46.557	21.873	<b>0,470</b>	186	493	<b>106</b>
1100-La Cuesta	Residencial	110.177	91.345	<b>0,829</b>	742	1.965	<b>178</b>
1200-Taco *	Residencial	65.103	67.512	<b>1,037</b>	503	1.332	<b>205</b>
1300-Geneto *	Residencial	101.771	79.094	<b>0,777</b>	651	1.724	<b>169</b>
1400-Los Baldíos	Residencial	32.719	26.082	<b>0,797</b>	229	606	<b>185</b>
<b>Totales</b>	<b>Residencial</b>	<b>979.674</b>	<b>575.598</b>	<b>0,588</b>	<b>4.215</b>	<b>11.161</b>	<b>114</b>

Tampoco en el SUNC hay ningún ámbito que se acerque al límite de densidad residencial fijado por el artículo 36 TRLOTENC. La media de los 11 ámbitos (114 habitantes por hectárea) es incluso menor que la de los sectores ordenados del suelo urbanizable un tercio de la máxima permitida y sólo uno supera la mitad del límite legal.

Ámbito	S (m2s)	E (m2c)	LOTENC'00 (art. 36)		PGO			
			EL	TOTAL	EL	DOT	EQ	TOTAL
0100-La Punta	30.313	20.220	4.044	8.088	7.880	263	0	<b>8.143</b>
0300-Tejina *	34.315	28.483	5.697	11.393	10.427	339	0	<b>10.766</b>
0400-Valle de Guerra	97.690	49.470	9.894	19.788	12.335	8.412	0	<b>20.747</b>
0500-Guamasa	44.562	18.531	3.706	7.412	7.369	503	0	<b>7.872</b>
0800-La Vega	287.340	115.929	23.186	46.372	48.240	3.890	0	<b>52.130</b>
0900-Las Mercedes	129.127	57.058	11.412	22.823	23.764	0	0	<b>23.764</b>
1000-Zona Centro	46.557	21.873	4.375	8.749	9.966	1.241	0	<b>11.207</b>
1100-La Cuesta	110.177	91.345	18.269	36.538	31.633	4.925	0	<b>36.558</b>
1200-Taco *	65.103	67.512	13.502	27.005	16.361	2.443	0	<b>18.804</b>
1300-Geneto *	101.771	79.094	15.819	31.637	21.154	6.996	0	<b>28.150</b>
1400-Los Baldíos	32.719	26.082	5.216	10.433	8.961	3.520	0	<b>12.481</b>
<b>TOTALES</b>	<b>979.674</b>	<b>575.598</b>	<b>115.120</b>	<b>230.239</b>	<b>198.090</b>	<b>32.532</b>	<b>0</b>	<b>230.622</b>

<sup>11</sup> Los "sub-ámbitos" (la parte residencial de un ámbito con otro uso global) se identifican en la tabla con un signo \* junto al código identificativo. En los núcleos 06-Los Rodeos y 07-Coromoto-Aeropuerto no se categoriza suelo urbano no consolidado y en 02-Bajamar no se categoriza SUNC de uso residencial.

En la tabla anterior, elaborada con los mismos criterios que para los sectores de suelo urbanizable ordenado, se aportan los datos para la verificación del cumplimiento de las reservas. Como puede comprobarse, en todos los ámbitos que son íntegramente de uso global residencial la ordenación pormenorizada cumple las cifras mínimas resultantes de aplicar el artículo 36, pero, como en el caso del suelo urbanizable, en los tres ámbitos con otros usos globales además del residencial (Tejina, Taco y Geneto) no se alcanzan los mínimos legales dentro de la superficie asignada al uso global residencial. Sin embargo, en el conjunto de cada uno de ellos sí se verifican las reservas mínimas, calculadas de manera independiente para la parte residencial y la destinada a usos productivos (véase subcapítulo 2.4).

Al margen del estricto cumplimiento para cada sector, también en el SUNC se supera en conjunto la superficie calificada por el PGO para espacios libres, dotaciones y equipamientos sobre los terrenos de uso global residencial, si bien en muy escasa cuantía; en cambio el exceso es mucho mayor /más del 70%) si se refiere a los espacios libres, en coherencia con el criterio del PGO de calificar mayoritariamente espacios libres (los cuales, en su régimen específico de admisibilidad, admiten también usos dotacionales).

## 2.2. Suelos cuyo destino es predominantemente turístico

En el párrafo 1b) del artículo 36 TRLOTENC se establece que en los suelos cuyo destino sea predominantemente turístico los instrumentos que definan la ordenación pormenorizada (el presente PGO, en este caso) deberán reservar, con destino a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, una superficie mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, de la cual al menos el 60% se destinará a espacios libres públicos y como máximo 7m2 cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

El presente Plan General sólo delimita dos sectores urbanizables ordenados con uso global turístico (el 0201\_1 y el 0205\_1, ambos en Bajamar) sin que en el suelo urbano no consolidado califique ámbitos turísticos. En la tabla adjunta se indican para cada uno de ellos las superficies de suelo y edificable, la dimensión en m2s que según el TRLOTENC debe reservarse (la mínima a espacios libres y la máxima para dotaciones) y la que califica el presente PGO (distinguiendo, a su vez, entre espacios libres y dotaciones).

Sector	S (m2s)	E (m2c)	LOTENC'00 (art. 36)			PGO		
			EL	DOT	TOTAL	EL	DOT	TOTAL
0201_1	39.522	17.322	5.197	< 1.213	8.661	9.267	0	<b>9.267</b>
0205_1	22.056	7.688	2.306	< 538	3.844	8.780	0	<b>8.780</b>
<b>TOTALES</b>	<b>61.578</b>	<b>25.010</b>	<b>7.503</b>	<b>&lt; 1.751</b>	<b>12.505</b>	<b>18.047</b>	<b>0</b>	<b>18.047</b>

En los dos sectores turísticos la superficie total destinada a estos usos es mayor que la mínima exigida, resultando un exceso conjunto del 44,32%. Todas las piezas reservadas para los destinos del artículo 36 han sido calificadas como espacios libres, con lo que se cumple la exigencia de no superar el máximo para dotaciones (que podrían llegar hasta 1.751 m2s) y, de otra parte, sitúa el exceso en este uso sobre el mínimo legal en el 140%.

## 2.3. Suelos cuyo destino es predominantemente industrial y/o terciario

En el párrafo 1c) del artículo 36 TRLOTENC se establece que en los suelos cuyo destino sea predominantemente industrial o dedicado a actividades del sector terciario los instrumentos que definan la ordenación pormenorizada (el presente PGO, en este caso) deberán reservar suelo con los siguientes destinos y dimensiones:

- 1) Para espacios libres públicos: al menos el 10% de la superficie total ordenada.



- 2) Para dotaciones: al menos el 1% de la superficie total ordenada.
- 3) Para equipamientos: al menos el 3% de la superficie total ordenada.

Como se expone en el subcapítulo 2.1, cuando un "ámbito de ordenación" tiene uso global productivo en la totalidad de su extensión, las reservas para espacios libres, dotaciones y equipamientos han de justificarse respecto de la superficie total del mismo. Sin embargo, en aquéllos en los que el ámbito de ordenación puede entenderse dividido en dos sub-ámbitos, uno de ellos con uso global productivo y otro no, se ha de tomar la superficie del sub-ámbito industrial y/o terciario.

### 2.3.1. Sectores de suelo urbanizable ordenado

El presente Plan General delimita 9 sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenado, de uso global residencial en la totalidad de su extensión y otros 4 en parte de la misma. En la tabla adjunta se acompañan, para cada uno de los 13 ámbitos<sup>12</sup>, las superficies de suelo y edificable, las dimensiones en m2s que según el TRLOTENC deben reservarse (distinguiendo entre espacios libres, dotaciones y equipamientos) y la que califica el presente PGO (con idénticas distinciones).

Sector	S (m2s)	LOTENC'00 (art. 36)				PGO			
		EL	DOT	EQ	TOTAL	EL	DOT	EQ	TOTAL
0202_1	15.682	1.568	157	470	2.195	1.734	0	866	<b>2.600</b>
0306_1 *	64.472	6.447	645	1.934	9.026	13.412	0	1.938	<b>15.350</b>
0401_1	98.725	9.872	987	2.962	13.821	15.292	1.248	3.304	<b>19.844</b>
0502_1 *	78.951	7.895	790	2.369	11.053	4.124	2.270	3.904	<b>10.298</b>
0506_1	15.515	1.552	155	465	2.172	1.689	199	482	<b>2.370</b>
0601_1 *	102.822	10.282	1.028	3.085	14.395	16.159	4.013	0	<b>20.172</b>
1103_1	72.535	7.254	725	2.176	10.155	12.927	840	2.350	<b>16.117</b>
1122_1	114.720	11.472	1.147	3.442	16.061	21.544	14.453	4.528	<b>40.525</b>
1303_1	57.653	5.765	577	1.730	8.071	22.945	1.436	3.968	<b>28.349</b>
1303_2	68.994	6.899	690	2.070	9.659	7.677	2.020	2.305	<b>12.002</b>
1304_1	218.397	21.840	2.184	6.552	30.576	25.964	2.268	7.334	<b>35.566</b>
1402_2	50.701	5.070	507	1.521	7.098	10.781	845	1.525	<b>13.151</b>
1407_1 *	32.048	3.205	320	961	4.487	9.160	1.014	1.527	<b>11.701</b>
<b>TOTALES</b>	<b>991.214</b>	<b>99.121</b>	<b>9.912</b>	<b>29.736</b>	<b>138.770</b>	<b>163.408</b>	<b>30.606</b>	<b>34.031</b>	<b>228.045</b>

Como puede comprobarse en la tabla, sólo un ámbito productivo (el 0502\_1) no alcanza la superficie total exigida por el TRLOTENC, pero se trata de un subsector que, en la otra parte, tiene uso global residencial. También en ese subsector, como en los 0306\_1 y 0601\_1, se producen carencias en las reservas parciales. No obstante, en cada uno de los sectores a los cuales los anteriores pertenecen sí se verifican las reservas mínimas del artículo 36, una vez sumadas las calculadas de manera independiente para la parte residencial y la destinada a usos productivos (véase subcapítulo 2.4).

De otra parte, en el sector íntegramente de uso global productivo 0202\_1 tampoco se verifican todas las reservas mínimas exigidas, si bien la superficie total supera la que resulta de la suma de los tres destinos detallados en el artículo 36 TRLOTENC. Este sector se localiza al norte de la urbanización Porlier, aprovechando el espacio entre ésta y el antiguo trazado de

<sup>12</sup> Los "subsectores" (la parte residencial de un sector con otro uso global) se identifican en la tabla con un signo \* acompañando al código identificativo.



la TF-13. Dadas sus pequeñas dimensiones (1,57 ha), se concibe como una actuación unitaria en la que se prevé la disposición de usos comerciales junto con algún uso de equipamiento privado (en la pieza 0202\_15, dimensionada según las exigencias legales) y con frente a una plaza pública a la que se acceda desde la citada urbanización. Para cumplir el artículo 36 habría de detraer del espacio libre una pequeña pieza de 470 m<sup>2</sup>s con la calificación de dotación, resultando la primera con una superficie de 1.264 m<sup>2</sup>s (en vez de los 1.734 de la propuesta), mayor todavía que la mínima legal; sin embargo, tal opción configura una ordenación de pero calidad que la presentada. De otra parte, dado que el REA asignado a la pieza de espacio libre admite la implantación de usos dotacionales, se entiende que la propuesta del PGO cumple con lo dispuesto en el artículo 36.

### 2.3.2. Ámbitos de suelo urbano no consolidado

El presente Plan General sólo delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado cuyo uso global es íntegramente productivo (el 0200-Bajamar<sup>13</sup>), pero además en otros tres núcleos (Tejina, Taco y Geneto) delimita unidades de actuación que se conforman como tres sub-ámbitos productivos. En la tabla que se adjunta a continuación, elaborada con los mismos criterios que para los sectores de suelo urbanizable ordenado, se aportan los datos para la verificación del cumplimiento de las reservas.

Ámbito	S (m <sup>2</sup> s)	LOTENC'00 (art. 36)				PGO			
		EL	DOT	EQ	TOTAL	EL	DOT	EQ	TOTAL
0200-Bajamar	15.682	3.213	321	964	4.498	5.357	599	980	<b>6.936</b>
0300-Tejina *	64.472	255	26	77	357	1.196	0	0	<b>1.196</b>
1200-Taco *	98.725	8.172	817	2.452	11.441	15.680	6.077	2.466	<b>24.223</b>
1300-Geneto *	32.048	12.928	1.293	3.878	18.099	21.829	1.067	6.495	<b>29.391</b>
<b>TOTALES</b>	<b>210.927</b>	<b>24.567</b>	<b>2.457</b>	<b>7.370</b>	<b>34.394</b>	<b>44.062</b>	<b>7.743</b>	<b>9.941</b>	<b>61.746</b>

Como puede comprobarse, en el ámbito y los tres sub-ámbitos se cumplen sobradamente las cifras mínimas totales del artículo 36, de modo que casi se dobla la reserva conjunta exigida legalmente. Tan sólo en Tejina se incumplen las reservas parciales de dotaciones y equipamientos, que deberían ser de 26 y 77 m<sup>2</sup>s respectivamente. Se trata de la unidad de actuación 0303\_27, en la que sobre un aparcamiento subterráneo se prevé la construcción de una plaza (espacio libre público) desde el que se accede a edificaciones comerciales y de oficinas. Las dimensiones exigidas de dotaciones (26 m<sup>2</sup>s) y equipamientos (77 m<sup>2</sup>s) son tan pequeñas que no justifican la calificación expresa de piezas con estos usos principales. De otra parte, el REA asignado a la futura plaza permite la disposición de un local dotacional sin incumplir la dimensión mínima de espacio libre público. En cuanto al equipamiento privado, tal uso es compatible en los REAs asignados a las piezas con uso principal terciario.

### 2.4. Cumplimiento de las reservas en los sectores y ámbitos con dos usos globales

Como se ha ido señalando en los subcapítulos anteriores, cuando un ámbito de SUNC o un sector de suelo urbanizable ordenado se dividía en partes con usos globales distintos, el cálculo de las exigencias del artículo 36 en cuanto a reservas de suelo se ha hecho independientemente para cada sub-sector o sub-ámbito. Ahora bien, el cumplimiento de dicho precepto debe verificarse sobre la totalidad de cada ámbito o sector (como suma de las reservas resultantes sobre cada sub-ámbito o sub-sector) y tal es el objeto de este subcapítulo.

<sup>13</sup>Formado por dos unidades de actuación, la 0203\_1 y la 0204\_1, ambas destinadas a usos terciarios. El SUNC de Bajamar incluye también la unidad de actuación turística 0205\_1 pero, al ser de régimen transitorio (ámbito S1) no se incluye dentro del ámbito de SUNC a efectos del cumplimiento del artículo 36.

#### 2.4.1. Sectores de suelo urbanizable ordenado

En suelo urbanizable, este Plan General delimita cuatro sectores que pueden considerarse divididos cada uno de ellos en dos subsectores: uno residencial y otro productivo. Los datos conjuntos de las reservas de suelo, tanto las exigidas por el artículo 36 como las calificadas en la propuesta de ordenación pormenorizada, se recogen en la tabla siguiente:

Sector	LOTENC'00 (art. 36)				PGO			
	EL	DOT	EQ	TOTAL	EL	DOT	EQ	TOTAL
0306_1	12.985	645	1.934	22.101	19.184	1.267	1.938	<b>22.389</b>
0502_1	20.130	790	2.369	35.523	29.968	2.270	3.904	<b>36.142</b>
0601_1	17.282	1.028	3.085	28.395	24.606	4.013	3.475	<b>32.094</b>
1407_1	9.063	320	961	16.204	14.255	3.110	1.527	<b>18.892</b>

Como puede comprobarse, los incumplimientos aparentes señalados en los epígrafes 2.1.1 y 2.3.1, tanto los referidos a las superficies totales como a las parciales, no son tales una vez que se considera cada sector en su conjunto.

#### 2.4.2. Ámbitos de suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado, de los 12 ámbitos delimitados por el Plan General, 3 (Tejina, Taco y Geneto) se dividen en sub-ámbitos residenciales y productivos. Los datos Los datos conjuntos de las reservas de suelo, tanto las exigidas por el artículo 36 como las calificadas en la propuesta de ordenación pormenorizada, se recogen en la tabla siguiente:

Sector	LOTENC'00 (art. 36)				PGO			
	EL	DOT	EQ	TOTAL	EL	DOT	EQ	TOTAL
0200-Tejina	5.952	26	77	6.054	11.623	339	0	<b>11.962</b>
1200-Taco	21.674	817	2.452	24.943	32.041	8.520	2.466	<b>43.027</b>
1300-Geneto	28.747	1.293	3.878	33.918	42.983	8.063	6.495	<b>57.541</b>

Como puede comprobarse, los incumplimientos aparentes señalados en los epígrafes 2.1.2 y 2.3.2, tanto los referidos a las superficies totales como a las parciales<sup>14</sup>, no son tales una vez que se considera cada sector en su conjunto.

<sup>14</sup>La única excepción es la carencia de suelo de equipamiento privado en el ámbito de Tejina, que ya se ha justificado en el epígrafe 2.3.2.





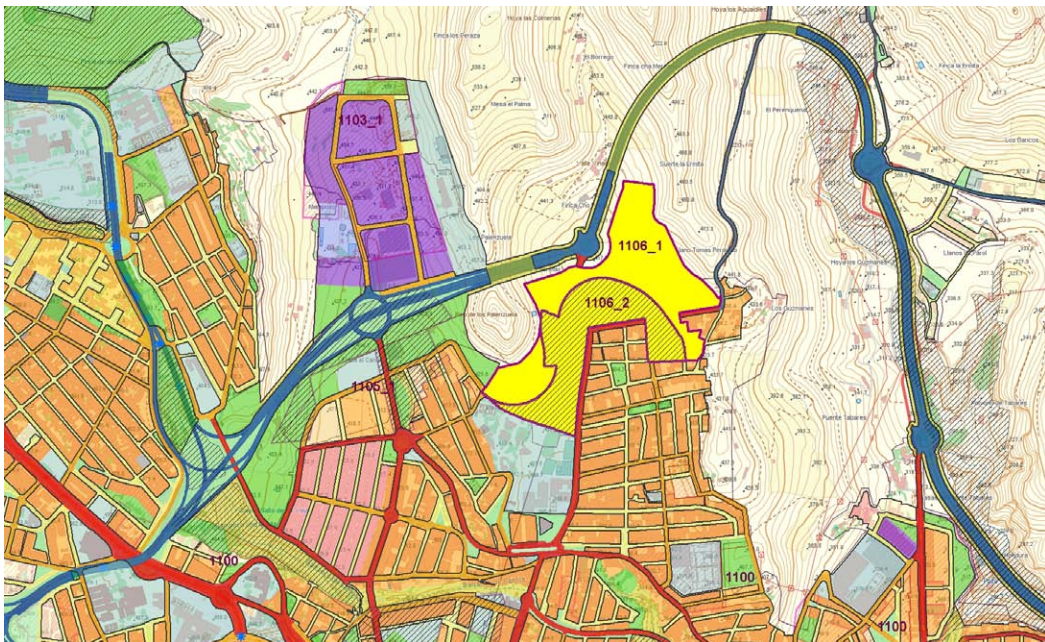
### 3. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS SECTORES

#### 3.1. Los ámbitos de desarrollo mediante Plan Parcial

Este PGO delimita 41 sectores en suelo urbanizable, de los cuales ordena pormenorizadamente la gran mayoría, 39. De otra parte, la totalidad del suelo urbano no consolidado cuenta también con las ordenación pormenorizada completa. Consecuentemente, tan sólo han de formularse en desarrollo del PGO dos planes parciales sobre sendos sectores adyacentes situados en el extremo norte del AUH-1106-Las Nieves, en el núcleo de La Cuesta. Tales sectores se delimitan en el plano E2 y en la BDG-04 (Desarrollo). En el campo *Tipode* la BDG-04 se identifican tales ámbitos de desarrollo mediante la asignación a los mismos del valor *Sector de Suelo Urbanizable No Ordenado*.

El ámbito conjunto formado por estos dos sectores se corresponde con uno de los delimitados en el Avance para rematar el núcleo de La Cuesta y contribuir al su reequipamiento. Su delimitación queda definida por las áreas consolidadas de Valle Colinos y Las Nieves y el trazado de la futura Vía de Cornisa Norte, en una zona de topografía relativamente suave limitada al este y al oeste por laderas clasificadas como suelo rústico. La división en dos sectores, en vez de uno único como sería más recomendable desde el punto de vista de la ordenación, obedece a la voluntad municipal de respetar el proceso de formulación de planeamiento parcial iniciado por los propietarios del sector *La Cuesta 1*, de PGO-2004. Los límites exteriores del sector del Plan anterior venían definidos por el antiguo trazado de la vía de circunvalación norte, que se ha desplazado mediante modificación del PTESVAM. Ello obligaba a extender el perímetro de la nueva área urbana con las siguientes consecuencias:

- División de la totalidad de esta nueva área urbana en dos sectores, a fin de posibilitar la aprobación del plan parcial en tramitación.
- Las determinaciones de desarrollo establecidas sobre el sector 1106\_2 (coincidente con el antiguo La Cuesta 1) son compatibles con las del PGO-2004.
- La ordenación del sector 1106\_1 queda muy fuertemente condicionada por la que se apruebe sobre el sector adyacente 1106\_2.



*Los dos sectores delimitados en amarillo; en rayado el sector La Cuesta 1 del PGO-2004.*





Sobre cada uno de estos sectores el presente PGO establece las pertinentes *instrucciones de desarrollo*, con el carácter de determinaciones de ordenación estructural, que habrá de respetar (y justificar su cumplimiento) el correspondiente Plan Parcial al definir la ordenación pormenorizada. Tales instrucciones se recogen en sendas fichas normativas contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural y, además, aquéllas que son sistematizables se integran también en un campo específico de la BDG-04.

### 3.2. Determinaciones sobre los aprovechamientos urbanísticos del sector

El *aprovechamiento urbanístico final* de un sector es la suma de los aprovechamientos lucrativos de todas sus piezas, multiplicado por los coeficientes de urbanización y de sector (que ponderan sobre el aprovechamiento real, respectivamente, los costes de urbanización y el valor inicial de los terrenos). A su vez, el aprovechamiento de cada pieza es la suma de las superficies edificables de cada *producto inmobiliario* multiplicadas por los respectivos coeficientes de uso/tipología. Este PGO establece el aprovechamiento urbanístico final total (expresado en udas) a cada sector de suelo urbanizable.

El aprovechamiento urbanístico finales una determinación vinculante de ordenación pormenorizada que se asigna a cada uno de los ámbitos de gestión sistemática por el instrumento que establece la ordenación pormenorizada. Dado que la gran mayoría de los sectores de suelo urbanizable sectorizado son ordenados directamente por este Plan General y en cada uno de ellos se delimitan los correspondientes ámbitos de gestión, en la BDG-18 (Gestión sistemática) se recoge la cuantía en *udas* del aprovechamiento urbanístico final (así como la del aprovechamiento de derecho). En los sectores que deben ser ordenados mediante plan parcial, sin embargo, corresponde a éste delimitar las unidades de actuación y, consecuentemente, asignar a cada una la cuantía del aprovechamiento urbanístico final. Este Plan General, no obstante, establece, con el carácter de determinación estructural, la cuantía del aprovechamiento urbanístico final sobre la totalidad de cada sector de suelo urbanizable no ordenado, que operará de la siguiente forma:

- a) El Plan Parcial dividirá el sector en unidades de actuación<sup>15</sup>, garantizando la coherencia urbanística de cada una de ellas y la viabilidad de la ejecución independiente.
- b) Para cada unidad de actuación se calculará el aprovechamiento urbanístico final con el mismo procedimiento e idénticos coeficientes de homogeneización que los empleados por el PGO. El aprovechamiento urbanístico final del sector será la suma de los aprovechamientos urbanísticos finales de cada una de las unidades de actuación.
- c) El valor resultante del aprovechamiento urbanístico final del sector deberá estar comprendido entre el 90% y el 110% del establecido por el Plan General.

Además de establecer el aprovechamiento urbanístico final derivado de la ordenación, sobre cada sector debe calcularse la cuantía del *aprovechamiento de derecho* que, en el régimen general, será el 90% del producto de la superficie del sector por el aprovechamiento medio del suelo urbanizable del área de reparto (para los dos sectores objeto de plan parcial, la vertiente sur del suelo urbanizable). Los propietarios de suelo del sector tienen el derecho de incorporar a su patrimonio parcelas urbanizadas con usos lucrativos cuyos aprovechamientos sumen la cuantía del aprovechamiento de derecho. La diferencia entre el aprovechamiento urbanístico final del sector y el de derecho es el *aprovechamiento de exceso* (o excedentario) que, concretado en parcelas con usos lucrativos, tendrá los siguientes destinos:

<sup>15</sup>Incluso aunque la totalidad del sector sea considerada una única unidad de actuación; por más que los ámbitos territoriales coincidan son dos de naturaleza distinta: el sector es el ámbito de desarrollo y la unidad de actuación el ámbito de gestión (sistemática).

- a) Ser cedido al Ayuntamiento de La Laguna en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas del planeamiento. La cuantía de esta cesión, fijada legalmente, es el 10% del producto de la superficie del sector por el aprovechamiento medio del área de reparto.
- b) Ser asignado a los propietarios de sistemas generales exteriores al sector o de suelos cuya obtención este Plan General prevé mediante ocupación directa. La cuantía de esta parte del aprovechamiento de exceso es fijada también expresamente por este PGO para el conjunto de cada área de reparto.

No obstante lo anterior, en el sector 1106\_2, el aprovechamiento de derecho será igual al 90% del aprovechamiento urbanístico final asignado del mismo, en tanto se considera que las unidades de actuación que se delimiten a través del correspondiente plan parcial son de régimen transitorio (ámbitos de gestión S1). Sin embargo, en caso de que no se haya producido la aprobación definitiva del Plan Parcial antes de la aprobación provisional del presente PGO, el régimen de aplicación a este sector 1106\_2 será el general del suelo urbanizable sectorizado y, consiguientemente, el aprovechamiento de derecho de los propietarios pasará a ser el 90% del producto de la superficie del sector por el aprovechamiento medio del suelo urbanizable del área de reparto de la vertiente norte.

El valor del aprovechamiento urbanístico final se establece, para cada uno de los dos sectores, tanto en la ficha correspondiente (en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural) como en el campo específicos de la BDG-04 (Desarrollo).

### **3.3. Determinaciones sobre los elementos estructurantes incluidos en el sector**

La calificación de los elementos estructurantes, y entre estos especialmente los sistemas generales (públicos) tiene, por su propia naturaleza, el carácter de determinación de ordenación estructural y, consiguientemente, todos los suelos con esta calificación son delimitados expresamente por este PGO. Cuando dichos elementos están categorizados como suelo urbanizable sectorizado y el Plan General los incluye dentro del ámbito del sector, la ordenación pormenorizada de los mismos debe ser llevada a cabo por el plan parcial correspondiente, que habrá de establecerla con el mismo alcance y contenido que las que establece el presente PGO sobre los restantes elementos estructurantes. Cuando así proceda, en la ficha del sector correspondiente se señalan las instrucciones pertinentes sobre estos elementos que deberán ser respetadas por el plan parcial; tales instrucciones, dada su naturaleza, no son sistematizables y, por tanto, no aparecen en la BDG-04.

### **3.4. Instrucciones sobre el diseño de la trama urbana del sector**

Las determinaciones que definen la trama urbana se concretan en el trazado de las alineaciones (y señalamiento de rasantes) y la consiguiente división del sector en manzanas (y éstas en piezas) y espacios de accesibilidad. Este PGO, con el carácter de determinaciones de ordenación estructural, establece para cada sector no ordenado, en su ficha correspondiente, las instrucciones que deben ser respetadas por el plan parcial en la definición de la trama urbana, concretadas en indicaciones concisas referidas a aspectos tales como la conectividad del sector con las tramas adyacentes, el diseño y sección de los viarios, particularidades en el trazado. Como estas instrucciones no son sistematizables no aparecen en la BDG-04.



### 3.5. Instrucciones sobre dotaciones, espacios libres públicos y viviendas de protección

Al establecer la ordenación pormenorizada del sector, el plan parcial deberá observar los siguientes criterios generales en la delimitación y dimensionamiento de las piezas destinadas a dotaciones, espacios libres públicos y viviendas de protección:

- a) En cada sector se han de calificar piezas de dotaciones y/o espacios libres públicos con superficie conjunta mayor o igual a la que resulta de aplicar las reservas mínimas establecidas en el artículo 36 TRLOTENC.
- b) En los sectores de uso global residencial la reserva total mínima de 0,4 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c se calificará en su totalidad de dominio público y preferentemente destinados a espacios libres, toda vez que a los mismos se les asigna edificabilidad suficiente para albergar usos dotacionales, permitiendo de este modo una mayor flexibilidad futura.
- c) En los sectores de uso global industrial o terciario, por exigencia legal, se calificarán diferenciadamente los suelos con destino dotacional de los de espacios libres, si bien procurando que se dispongan formando una única unidad espacial.
- d) Como criterio general, salvo que otros condicionantes aconsejen desviarse del mismo, se procurará concentrar los terrenos con calificación dotacional y/o de espacios libres públicos y situarlos en puntos centrales del sector y con condiciones topográficas lo más adecuadas posibles.
- e) Las piezas reservadas para viviendas en régimen de protección público se localizarán en los sectores con tipologías apropiadas y adecuadamente distribuidas en la trama urbana de los mismos.

De otra parte, en el campo *EL+Dot* de la BDG-04 (Desarrollo) se señala para cada sector la dimensión superficial conjunta (en m<sup>2</sup>s) que el Plan General establece que debe existir como mínimo de suelo calificado de dotaciones y/o espacios libres públicos. En el campo *Viviendas en RPP* de la misma BDG se señala la superficie edificable que como mínimo deberá calificarse en el sector con destino a vivienda en régimen de protección pública. Todo plan parcial deberá cumplir ambos valores normativos.

Por último, cuando así proceda, en la ficha del sector se señalan las instrucciones pertinentes sobre la ordenación de los espacios libres públicos, dotaciones y reservas para viviendas en régimen de protección pública, que deberán ser respetadas por el plan parcial; tales instrucciones, dada su naturaleza no sistematizable, no se recogen en la BDG-04.

### 3.6. Instrucciones sobre las condiciones de admisibilidad de los usos

El presente PGO establece una división del término municipal en *ámbitos de uso global*, entendido este término como una expresión sintética del conjunto de actividades normalmente compatibles e interrelacionadas que caracterizan a cada parte de la ciudad y/o el territorio. En el campo *Uso Global* de la BDG-04 (Desarrollo) se señala a cada sector de suelo urbanizable el uso global que el PGO le asigna. Al establecer las condiciones concretas de admisibilidad de usos en cada sector (y en cada ámbito de usoglobal), este PGO previene que de su aplicación no se consolide una distribución real de usos que sea incompatible con el uso global asignado al mismo.

Los planes parciales establecerán las condiciones de admisibilidad de usos sobre cada una de las piezas resultantes de su ordenación pormenorizada con los mismos criterios y técnicas que este PGO, concretándolas mediante dos determinaciones:

- a) El *uso pormenorizado principal* (sea *obligatorio* o no), que es el que se prevé que se disponga mayoritariamente en las parcelas de la misma.
- b) El *régimen específico de admisibilidad de usos (REA)* que, en función del uso principal y de las características del entorno, asigna a cada uno de los usos de la relación normalizada del PGO el *carácter* (compatible o prohibido) en cuanto a su admisibilidad en la pieza correspondiente y, eventualmente, las condiciones particulares.

Además, de acuerdo a las condiciones de admisibilidad de usos, elaborarán una hipótesis razonable de previsible distribución de las superficies edificables por productos inmobiliarios, justificando que la misma es compatible con el uso global asignado al sector. En base a esta hipótesis se calculará el aprovechamiento lucrativo del sector, asignando a cada producto inmobiliario previsible el coeficiente establecido para el mismo por el Plan General.

En la ficha de cada sector, cuando así se ha entendido procedente, el Plan General establece instrucciones específicas que deben ser tenidas en cuenta por el plan parcial en cuanto a la regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados. Tales instrucciones, dada su naturaleza no sistematizable, no aparecen en la BDG-04.

### 3.7. Instrucciones sobre las condiciones de edificación

Tanto en la BDG-04 (Desarrollo) como en la ficha correspondiente, el PGO fija una *edificabilidad bruta máxima* (en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) para cada sector de suelo urbanizable no ordenado. Esta determinación de ordenación estructural, multiplicada por la superficie del sector (en m<sup>2</sup>), fija la superficie edificable (en m<sup>2</sup>c) que como máximo puede disponerse en las piezas lucrativas del sector. El plan parcial, al establecer las condiciones de edificación de cada pieza determinará la superficie edificable máxima que, de acuerdo a las mismas, puede alcanzarse en cada una de ellas y verificará que la suma de todas no supere la superficie edificable máxima del sector fijada por este PGO.

En la ficha de cada sector, cuando así se ha entendido procedente, el Plan General establece además instrucciones específicas que deben ser tenidas en cuenta por el plan parcial en cuanto a la regulación de las condiciones de edificación. Tales instrucciones, dada su naturaleza, no son sistematizables y, por tanto, no aparecen en la BDG-04.

### 3.8. Instrucciones sobre las determinaciones de gestión

Los sectores de plan parcial son, como ya se explicó, ámbitos de desarrollo del presente Plan General y su ejecución se lleva a cabo por ámbitos completos de gestión sistemática denominados unidades de actuación. La delimitación de unidades de actuación con la fijación para cada una de ellas del aprovechamiento correspondiente, son determinaciones de ordenación pormenorizada que, por tanto, ha de establecer el plan parcial, para lo cual habrá de justificar el cumplimiento de los siguientes criterios:

- a) Que cada unidad de actuación se corresponda con un ámbito que, una vez ejecutado independientemente, pueda insertarse adecuadamente, espacial y funcionalmente, en la trama urbana consolidada. Sólo excepcional y justificadamente, se admitirá delimitar unidades de actuación cuya ejecución quede condicionada a la previa de otras.
- b) Que el aprovechamiento lucrativo correspondiente a las piezas incluidas en la unidad de actuación resulte como mínimo igual al aprovechamiento de derecho (el producto del aprovechamiento medio del suelo urbanizable por la superficie *interior* de la unidad de actuación), con la finalidad de evitar unidades de actuación deficitarias que resultarían de mayor complejidad de gestión.





Los planes parciales habrán de incorporar para cada unidad de actuación que delimiten una tabla elaborada con el mismo método y los mismos coeficientes que las de este PGO. La suma de los aprovechamientos lucrativos de todas las unidades del sector habrá de ser igual al aprovechamiento lucrativo total del sector, determinado tal como se expone en el subcapítulo 3.2. Cuando este Plan General así lo ha entendido procedente, en la ficha de cada sector se establecen instrucciones sobre la división del mismo en unidades de actuación. Tales instrucciones, dada su naturaleza no sistematizable, no aparecen en la BDG-04.



## 4. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS ÁMBITOS DE SECTORIZACIÓN

### 4.1. Los ámbitos de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado

Como ya se ha expuesto en el anterior epígrafe 1.3.4, este Plan General delimita (en el plano E4 y en la BDG-04) con precisión y carácter vinculante cada uno de los ámbitos que pueden ser objeto de iniciativa de sectorización. Consecuentemente, toda iniciativa que pretenda la sectorización de terrenos categorizados como suelo urbanizable no sectorizado debe comprender la totalidad del suelo del correspondiente *ámbito de sectorización*, si bien se podrá admitir ajustes en su delimitación derivados de una mayor precisión cartográfica, con los límites que se establecen en las Normas Urbanísticas. Por tanto, si bien en el artículo 69 del TRLOTENC indica que el primer trámite o acto para la sectorización de terrenos de suelo no urbanizable es la delimitación del sector, en el municipio de La Laguna cada uno de los futuros sectores habrá de coincidir con los ámbitos de sectorización definidos por este PGO.

Cada uno de los ámbitos de sectorización cuenta con una ficha propia en el Título 3 de las Normas Urbanísticas Estructurales) en la cual se recogen las determinaciones e instrucciones con las cuales deberá acometerse la ordenación del mismo. Las determinaciones sobre cada ámbito de sectorización que, por su naturaleza, son sistematizables se recogen además en los campos correspondientes de la BDG-04.

En los siguientes epígrafes de este capítulo se describen y justifican las instrucciones y determinaciones que el presente Plan General establece sobre los ámbitos de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado. Las mismas no pueden considerarse, en sentido estricto, determinaciones de desarrollo, pues la sectorización se lleva a cabo mediante modificación o revisión del PGO y la ordenación pormenorizada del nuevo sector la establece el plan parcial en desarrollo de éstas. No obstante, por los motivos ya expuestos en el epígrafe 1.3.4, aunque sea en sentido amplio, la propia sectorización y las consiguientes determinaciones pormenorizadas sí desarrollan el modelo territorial y urbanístico definido por este PGO, lo que justifica que desde el mismo se aporten las mínimas instrucciones para garantizar la adecuada inserción de los futuros sectores en el modelo. En todo caso, como se señala en este capítulo al referirse a cada una de ellas, estas *determinaciones* no tienen el alcance vinculante de las que sí son estrictamente determinaciones cuyo establecimiento compete al Plan General.

### 4.2. Las iniciativas de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado

La categorización de unos terrenos como urbanizables no sectorizados no habilita por sí sola la urbanización de los mismos (artículo 69.3 TRLOTENC). Competirá en todos los casos al Ayuntamiento de La Laguna, previo informe favorable del Cabildo Insular de Tenerife, decidir en cada momento sobre la conveniencia de aceptar una iniciativa concreta, valorando su contribución al modelo territorial y a los objetivos de sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal.

Como regla general, la iniciativa de sectorización de un ámbito de sectorización debe ser presentada a la valoración municipal por los propietarios del mismo. Si en el núcleo en el cual se sitúa el ámbito de sectorización ya se ha iniciado la ejecución de todos los ámbitos de gestión sistemática privada incluidos en sectores urbanizables de uso global residencial, la iniciativa podrá ser presentada por propietarios que ostenten al menos la titularidad del 60% de la superficie del ámbito, y se tramitará como modificación del presente Plan General. En caso de no cumplirse la condición anterior, para admitir a trámite una iniciativa privada de sectorización deberá estar avalada por la totalidad de los propietarios del correspondiente ámbito y se tramitará como revisión de este PGO.

Estos dos niveles de exigencia en cuanto a los requisitos para admitir las iniciativas privadas de sectorización obedecen a los criterios generales establecidos en el Avance de este Plan General y corroborados durante los procesos de participación pública en sus distintas etapas de formulación. Este Plan General ha definido respecto a cada núcleo la extensión máxima de su perímetro congruente con los objetivos a largo plazo de consolidación del modelo territorial y compatibles con las directrices que al respecto establece el PIOT. Los terrenos que en cada núcleo se han clasificado como suelos urbanizables corresponden a las *nuevas áreas* que, en la terminología del PIOT, son *áreas de ensanche* o *áreas interiores* de grandes dimensiones. De todos estos terrenos, se han categorizado como urbanizables sectorizados aquéllos que resultaban más prioritarios para la conseguir objetivos de estructuración y reequipamiento de cada núcleo, categorizándose los restantes como no sectorizados<sup>16</sup>. En coherencia con este planteamiento, parece razonable que los esfuerzos de desarrollo del suelo urbanizable se concentren en los sectores que, a su vez, cuentan con plazos obligatorios para su ejecución<sup>17</sup> y que, mientras esté en marcha, no se facilite la entrada en juego de nuevos suelos. No obstante, se ha entendido conveniente, en aras de contar con un cierto grado de flexibilidad, posibilitar la sectorización de ámbitos de SUNS siempre que haya acuerdo unánime de todos sus propietarios, ya que ello da garantías suficientes de que se llevara a cabo la ejecución. De otra parte, si en un núcleo se ha iniciado la gestión de todos los sectores urbanizables residenciales<sup>18</sup>, decaen en gran medida estas precauciones y, consiguientemente se moderan las exigencias para aceptar a trámite las iniciativas privadas.

No obstante lo anterior, en el ejercicio de la potestad de planeamiento que le compete, el Ayuntamiento podrá en cualquier momento plantear una iniciativa pública de sectorización sobre alguno de los ámbitos de SUNS delimitados por este Plan General. Lógicamente, este ha de ser un supuesto excepcional que, por tanto, deberá ser justificado motivadamente, en especial, mediante referencia al estado de ejecución del suelo urbanizable sectorizado del núcleo correspondiente y a las necesidades del desarrollo urbanístico municipal.

En la ficha correspondiente de cada ámbito de sectorización se justifica su delimitación y se señalan los criterios y objetivos de ordenación que se persiguen con su la urbanización del mismo. Tales contenidos tienen el carácter de instrucciones sobre la sectorización que, consiguientemente, deberán ser justificadas en toda iniciativa que se lleve a cabo; dada su naturaleza no sistematizable, estas instrucciones no se recogen en la BDG-04 (*Desarrollo*). Por último es importante señalar que, ya sea mediante modificación o revisión del PGO, la sectorización supone no sólo el establecimiento de las determinaciones estructurales, sino también de la ordenación pormenorizada completa sobre el ámbito de sectorización, de modo que éste pasa a conformarse como un sector de suelo urbanizable ordenado. El procedimiento de sectorización de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, así como los contenidos mínimos de que debe constar toda iniciativa, se regulan en el capítulo 7 del Título 2 de las Normas Urbanísticas Estructurales, mientras que las determinaciones que establece este Plan General sobre los ámbitos de sectorización (incluyendo las fichas específicas) se regulan en el capítulo 4 del Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

<sup>16</sup>En la decisión sobre la categorización del suelo urbanizable se tuvieron en cuenta las intenciones de los propietarios de los terrenos, a través de un intenso proceso de discusión de la propuesta del *Borrador de Ordenación Pormenorizada*. La voluntad de los propietarios, en tanto indicador relevante de la viabilidad de la ejecución, fue especialmente decisiva en aquellos ámbitos que, desde una visión estrictamente urbanística, no había excesivas diferencias a favor o en contra de las dos categorías.

<sup>17</sup>Cuyo incumplimiento implica la intervención pública del Ayuntamiento de La Laguna.

<sup>18</sup> Se limita a los residenciales porque todos los ámbitos de SUNS son de este uso global.



#### 4.3. Los aprovechamientos urbanísticos de los ámbitos de sectorización

Entre las determinaciones estructurales que debe contener la modificación o revisión del Plan General mediante la cual se lleve a cabo la sectorización de un ámbito de SUNS estará la fijación de los aprovechamientos urbanísticos del futuro sector. Este PGO no establece ninguna limitación *a priori* sobre la cuantía del *aprovechamiento urbanístico final* que se asigne al futuro sector, para cuya fijación, en cualquier caso, se respetarán las siguientes reglas generales a fin de garantizar un tratamiento equitativo del suelo urbanizable no sectorizado en el momento en que entra a formar parte del desarrollo urbanístico municipal:

- a) Se establecerá a partir de la ordenación pormenorizada con el mismo método de cálculo y coeficientes de ponderación empleados por este Plan General. Así pues, se homogeneizarán las superficies edificables de cada pieza (de acuerdo a las condiciones pormenorizadas establecidas) multiplicándolas por los coeficientes de uso/tipología según cada producto inmobiliario y la suma se multiplicará, a su vez, por el coeficiente de urbanización (ponderando los costes de urbanización) y por el coeficiente de sector (ponderando el valor inicial de los terrenos).
- b) El *aprovechamiento de derecho* del sector será el mismo que el del suelo urbanizable sectorizado y, necesariamente habrá de ser inferior al *lucrativo*.
- c) El *aprovechamiento de exceso* deberá ser suficiente para compensar la obtención de los terrenos que se califiquen como sistema general y la cesión al municipio del 10% del *aprovechamiento de derecho*. En caso de que el *aprovechamiento de exceso* fuera mayor, la diferencia será de cesión al Ayuntamiento con destino al patrimonio municipal de suelo.

#### 4.4. Los elementos estructurantes en los ámbitos de sectorización

En algunos ámbitos de sectorización, sólo cuando es necesario para la correcta ordenación del modelo territorial y urbanístico, este Plan General define suelos con la calificación de sistemas generales. Las determinaciones gráficas son, en todo caso, indicativas, de modo que en la iniciativa de sectorización se podrán variar los correspondientes trazados así como la disposición de tales elementos en el territorio, respetando las siguientes reglas:

- a) De tratarse de elementos viarios, los nuevos trazados deberán cumplir las mismas condiciones de continuidad y funcionalidad que los dibujados en el el PGO.
- b) De tratarse de recintos con calificación de equipamientos públicos y/o espacios libres, ocuparán posiciones centrales en la futura trama urbana y, a la vez, de fácil accesibilidad a los mismos desde las áreas consolidadas adyacentes.
- c) En su caso, se atenderá a las instrucciones específicas que se contuvieran al respecto en la correspondiente ficha del ámbito de sectorización.

Además de los elementos estructurantes señalados por el PGO, la modificación o revisión para la sectorización de un ámbito de SUNS, calificará como espacios libres de sistema general la superficie necesaria para alcanzar el estándar de 5 m<sup>2</sup>s/habitante sobre el sector.

#### 4.5. Otras instrucciones sobre el desarrollo de los ámbitos de sectorización

Además de las dos anteriores (aprovechamientos y elementos estructurantes), la modificación o revisión del Plan General mediante la cual se lleve a cabo la sectorización de un ámbito de SUNS y se establezcan sus determinaciones estructurales, con este carácter habrá de señalar el *uso global* que, en todos los ámbitos será el residencial, tal como se recoge en el campo específico de la BDG-04 (*Desarrollo*).





El Plan General no establece, ni siquiera con carácter indicativo, ninguna determinación de ordenación pormenorizada sobre los ámbitos de sectorización, si bien en las fichas de algunos de ellos señala criterios que han de ser tenidos en cuenta por el plan parcial en el diseño de la trama urbana, la calificación de espacios libres públicos, dotaciones o piezas para viviendas en régimen de protección pública, la regulación de las condiciones de admisibilidad de usos y/o las divisiones en ámbitos de gestión sistemática. Cuando procede, estos criterios son reflejados gráficamente en un esquema de ordenación.