

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

J. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES  
SUPRAMUNICIPALES

### J4. DISPOSICIONES NORMATIVAS SOBRE COSTAS

## ÍNDICE

1. DISPOSICIONES LEGALES SOBRE COSTAS -----	3
1.1. La legislación de costas: objeto y finalidad-----	3
1.2. El dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre-----	3
1.3. El deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el municipio de La Laguna -----	4
1.4. Las determinaciones urbanísticas sobre el dominio público marítimo-terrestre -----	6
1.5. Las determinaciones urbanísticas sobre la servidumbre de protección-----	7
1.5.1. Sobre la servidumbre de protección de 100 metros de ancho-----	7
1.5.2. Sobre la servidumbre de protección de 20 metros de ancho -----	9
1.5.3. Los Estudios de Detalle en la servidumbre de protección -----	13
1.6. Las determinaciones urbanísticas respecto de la zona de influencia -----	15
2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA PUNTA DEL HIDALGO -----	17
2.1. La delimitación del núcleo urbano desde los objetivos de la Ley de Costas -----	17
2.2. Determinaciones sobre el dominio público marítimo-terrestre-----	18
2.3. Determinaciones sobre la zona de servidumbre de protección -----	19
2.4. Determinaciones sobre la zona de influencia-----	23
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE BAJAMAR-----	24
3.1. La delimitación del núcleo urbano desde los objetivos de la Ley de Costas -----	24
3.2. Determinaciones sobre el dominio público marítimo-terrestre-----	25
3.3. Determinaciones sobre la zona de servidumbre de protección -----	27
3.4. Determinaciones sobre la zona de influencia: -----	31
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE CASAS DE MILÁN -----	32
4.1. La delimitación del asentamiento desde los objetivos de la Ley de Costas -----	32
4.2. Determinaciones sobre el dominio público marítimo-terrestre-----	32
4.3. Determinaciones sobre la zona de servidumbre de protección -----	32
4.4. Determinaciones sobre la zona de influencia: -----	33
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA BARRANQUERA -----	34
5.1. La delimitación del enclave desde los objetivos de la Ley de Costas -----	34
5.2. Determinaciones sobre el dominio público marítimo-terrestre-----	34
5.3. Determinaciones sobre la zona de servidumbre de protección -----	35
5.4. Determinaciones sobre la zona de influencia-----	35

6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO-----	36
6.1. La categorización de suelo rústico en la franja litoral-----	36
6.2. La ordenación del rústico en la franja litoral -----	39

## 1. DISPOSICIONES LEGALES SOBRE COSTAS

### 1.1. La legislación de costas: objeto y finalidad

La normativa reguladora de la costa y el litoral como bien de dominio público de carácter estatal y, por tanto, sometido a la competencia del Estado, viene configurada fundamentalmente por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (LC), y por su Reglamento de desarrollo RC), aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre. Su promulgación obedeció a la necesidad de regular y proteger el litoral español sometido a un doble proceso destructivo: los procesos de emigración del interior hacia el litoral así como el cambio en las costumbres humanas y la reconversión del ocio como fenómeno de masas, y por la privatización de zonas de la ribera del mar sustrayéndolas al disfrute de la colectividad.

El objeto de la legislación estatal sobre costas viene expresamente definido en el artículo 1 LC y es "la determinación, protección, utilización y policía del dominio público marítimo-terrestre y especialmente de la ribera del mar". Para ello se introduce el concepto del **dominio público marítimo-terrestre** (DPMT) y las consecuentes zonas de servidumbre derivadas, con la finalidad de que, a través de la actividad administrativa, se establezca su delimitación y se asegure su integridad, además de garantizar el uso público del mar y de su ribera, regular la utilización racional de estos bienes; y conseguir mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera.

### 1.2. El dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre

La ley define los suelos de dominio público marítimo-terrestre (DPMT) así como las diferentes zonas de servidumbre necesarias para salvaguardar la costa. En los terrenos de dominio público marítimo-terrestre no podrán existir suelos de propiedad distinta de la demanial y el Estado tiene la facultad de recuperar de oficio y en cualquier tiempo dichos bienes.

En los suelos colindantes con los terrenos de dominio público marítimo-terrestre, se establecen las limitaciones de la propiedad desde la línea de la ribera del mar tierra adentro, mediante la definición legal de las siguientes zonas deservidumbre:

- a) **Servidumbre de tránsito:** franja de terreno de 6 metros de ancho (ampliable a 20 en zonas de tránsito difícil o peligroso), medidos desde la ribera del mar, que debe quedar libre para el tránsito peatonal y para vehículos de vigilancia y salvamento.
- b) **Servidumbre de acceso al mar:** recae sobre los terrenos colindantes al mar, de tal modo que se permita el acceso, desde el interior, al dominio público marítimo terrestre. La Ley establece que, en zonas urbanas, no podrán estar separados por más de 200 metros los peatonales y de 500 los de tráfico rodado.
- c) **Servidumbre de protección:** franja de 100 metros (ampliable a 200) medida desde la ribera del mar, salvo en los suelos que fueran urbanos o urbanizables al entrar en vigor la Ley, donde podrá ser de 20 metros. En ella se prohíben usos residenciales, vías de comunicación interurbanas de intensidad superior a 500 vehículos al día, tendidos eléctricos aéreos, usos publicitarios y el vertido de residuos sin depurar. Además, sólo se permiten obras, instalaciones o actividades vinculadas al DPMT.
- d) **Zona de influencia:** franja lindante con el DPMT que, en suelos no urbanos, ha de delimitar el planeamiento territorial y urbanístico con una anchura mínima de 500 metros y sobre la cual ha de establecer las determinaciones de ordenación sobre los usos y edificaciones en función de los criterios y objetivos de protección de la costa.

Con carácter general, la delimitación de los bienes que conforman el dominio público marítimo-terrestre, así como sus zonas de servidumbre y protección, se encomienda al acta de deslinde. Así, el artículo 19 RC dispone:

1. El deslinde determinará el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, sin perjuicio de que se puedan delimitar también las distintas clases de pertenencias que lo integran. Cuando el mencionado límite interior no coincida con el de la ribera del mar, se fijará en el plano, en todo caso, el de esta última, además de aquél. No obstante, el amojonamiento sólo reflejará el límite interior del dominio público.
2. En el plano correspondiente se fijará el límite del dominio público mediante una línea poligonal que una los distintos puntos utilizados como referencia.
3. En el plano se señalará el límite interior de la zona de servidumbre de protección.

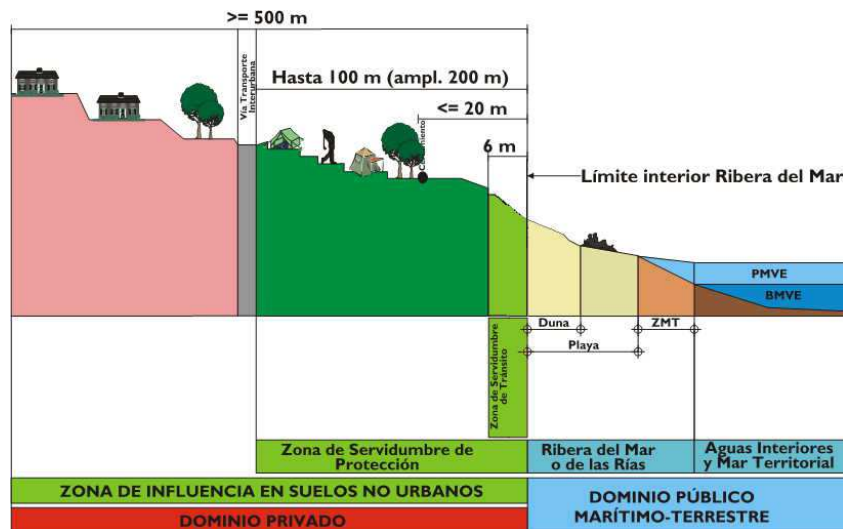


Figura 1: Esquema de zonas de dominio y servidumbre

### 1.3. El deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el municipio de La Laguna

La costa del municipio de La Laguna, toda ella orientada hacia el noroeste y norte, tiene una longitud aproximada de 30,700 kilómetros, y queda comprendida entre el límite con el municipio de Tacoronte al Suroeste (Punta de la Romba) y con el de Santa Cruz de Tenerife al Este (barranco Taborno). Hay deslinde del DPMT de toda la longitud de la costa lagunera aprobado mediante Ordenes Ministeriales de 8 de septiembre de 2000, 28 de septiembre de 2000, 2 de julio de 2002, 24 de agosto de 2002 y 28 de agosto de 2003<sup>1</sup>. En dicho deslinde, el límite interior de la zona de servidumbre de protección es una paralela a 100 metros de la línea interior del DPMT salvo en los siguientes tres tramos en que está a 20 metros:

- a) El litoral del *enclave* de La Barranquera.
- b) El litoral del *núcleo* de Bajamar, si bien en el frente de la urbanización Lagunamar el ancho de la zona de servidumbre de protección es de 100 metros.
- c) El litoral del *núcleo* de Punta el Hidalgo.

En estos tres tramos la anchura de la zona de servidumbre de protección se redujo en aplicación de lo dispuesto en la disposición transitoria 4ª LC, debido a que tales terrenos se

<sup>1</sup>Para la formulación del presente PGO se ha dispuesto de las líneas digitalizadas del DPMT así como de la servidumbre de protección facilitadas por la Demarcación de Costas al Ayuntamiento de La Laguna.



encontraban clasificados como suelo urbano a la entrada de la Ley. Sin embargo, además de estos tres ámbitos, ya en 1988, existían junto a la costa otros dos *enclaves* (Jóver y El Guincho) que, si bien no tenían "expresamente establecida" la clasificación de suelo urbano en el Plan General de la Laguna vigente a esa fecha, eran ámbitos con la edificación consolidada y cuyas características eran muy similares a las de La Barranquera, que sí había sido clasificado como suelo urbano. Como puede apreciarse en la figura 1.2 adjunta, la totalidad de ambos enclaves queda en el interior de la zona de servidumbre de protección; si embargo, si en la elaboración del deslinde se hubiese tenido en cuenta la excepción contemplada en el número 3 de la DT 9ª RC, la línea exterior de dicha zona de servidumbre de protección bien podría haber sido trazada a 20 metros de la del DPMT (línea amarilla a trazos de la figura adjunta), lo que hubiera minimizado considerablemente los efectos sobre las edificaciones existentes.



Figura 1.0.2: Los enclaves de El Guincho y Jover

La situación de Jóver y El Guincho no es un caso aislado en las costas del archipiélago ya que, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, existían (y siguen existiendo) numerosos *enclaves* edificados que, pese a cumplir las condiciones de consolidación edificatoria contempladas en la citada disposición transitoria del Reglamento, no estaban clasificadas como suelo urbano en los planes urbanístico vigentes en aquella fecha y han quedado incluidas dentro de las zonas de servidumbre de protección trazadas con una anchura de 100 metros al practicar los correspondientes deslindes. A fin de resolver este problema, el Parlamento de Canarias aprobó la Ley 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del TRLOTENC sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario, en la cual se establece que, a efectos de la aplicación del régimen transitorio de la Ley de Costas (reducir la servidumbre de protección a 20 metros), el Gobierno de Canarias puede declarar como áreas urbanas terrenos que a la fecha de entrada en vigor de aquélla cumplieran las condiciones de los suelos urbanos aunque no estuvieran clasificados como tales en el planeamiento urbanístico vigente. Sin embargo, el gobierno del Estado presentó recurso de inconstitucionalidad contra esta Ley autonómica que fue admitido a trámite por el Pleno del Tribunal Constitucional mediante providencia de 29 de julio de 2009 en la que, además, se dictaba la suspensión de la vigencia y aplicación de los artículos impugnados<sup>2</sup>. En consecuencia, en tanto el TC no se ha pronunciado todavía sobre la constitucionalidad de esta Ley canaria, este Plan General viene obligado a establecer sobre ambos enclaves de la costa lagunera las determinaciones urbanísticas compatibles con su situación legal de inclusión dentro de la servidumbre de protección.

<sup>2</sup>Por auto posterior del TC (de 10 de diciembre de 2009) se levantó la suspensión de los artículos 2 y 3, pero se mantuvo la del artículo 1 transcrito.

#### 1.4. Las determinaciones urbanísticas sobre el dominio público marítimo-terrestre

Los terrenos comprendidos dentro de la franja litoral deslindada como DPMT son ya de dominio público, lo cual implica que las fincas incluidas en la misma que eran consideradas privadas por sus titulares (incluso aunque así estuvieran inscritas registralmente) no requieren de ninguna actuación de obtención de suelo (ser expropiadas, por ejemplo), sin perjuicio de que los "derechos de propiedad" de los particulares se transformen en "derechos de uso o aprovechamiento"<sup>3</sup>. Consecuentemente, sobre estos terrenos el Plan General no tiene que delimitar *ámbitos de gestión* para la obtención pública de suelo, a diferencia de lo que hace en el resto del municipio sobre aquellos suelos a los que se les asigna una calificación urbanística que implica el dominio público y, en el momento de la aprobación del PGO, son de titularidad privada. Si bien la legislación estatal de costas no señala expresamente qué determinaciones urbanísticas debe establecer el planeamiento sobre el DPMT, la normativa legal canaria contiene a tal respecto las siguientes:

- a) En tanto bienes de dominio público, el artículo 32 TRLOTENC señala que los planes generales deben incluir, con el carácter de determinaciones de ordenación estructural, las medidas protectoras precisas sobre los mismos. En realidad, aparte de las determinaciones que conforman estrictamente la ordenación urbanística (clasificación y categorización del suelo, y regulación de las condiciones de edificación y de admisibilidad de usos e intervenciones), no parece que el Plan General necesite incorporar medidas específicas de protección, bastando con la remisión (innecesaria, de otra parte) a las disposiciones a tal respecto de la Ley y el Reglamento de Costas.
- b) También el TRLOTENC establece en su artículo 55 que los terrenos constitutivos del DPMT, cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable, deben categorizarse como *suelo rústico de protección costera*. La asignación de esta categoría supone a su vez que el PGO regule el régimen específico de admisibilidad de usos e intervenciones. A este respecto, el artículo 63 señala que, con carácter general, sólo serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que expresamente legitime el planeamiento y sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo esté sometido (legislación de costas).
- c) Las Directrices de Ordenación General de Canarias (Ley 19/2003, de 14 de abril) dedican el capítulo III del Título IV a la "protección del litoral" pero, de su contenido, tan sólo tiene contenido dispositivo aplicable a la formulación de los planes generales la prohibición, salvo en casos excepcionales expresamente previstos y justificados en el planeamiento insular, de implantar nuevas infraestructuras o clasificar nuevos sectores de suelo urbanizable en una franja de 500 metros de ancho, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar<sup>4</sup>. De otra parte, las DOT establecían en su directriz 55 que habían de formularse unas Directrices de Ordenación del Litoral (DOL), orientadas hacia la disminución de la presión urbana e infraestructural en el litoral y su regeneración, recuperación y acondicionamiento para el uso y disfrute públicos, pero a la fecha no han sido aprobadas<sup>5</sup>.

<sup>3</sup>La Ley de Costas establece una especie de "régimen de indemnizaciones" a favor de los particulares afectados por un deslinde, que se recoge en las disposiciones transitorias de la Ley (especialmente en la 1ª, que transforma las titularidades privadas en concesiones gratuitas en favor de los interesados para los usos existentes con anterioridad al deslinde por un plazo de hasta 60 años), régimen éste que fue declarado expresamente constitucional por Sentencia del Tribunal Constitucional en el año 1991 (STC 149/91).

<sup>4</sup>Que viene a ser la incorporación al marco legal canario de la *Zona de Influencia* del artículo 30 LC.

<sup>5</sup>En la directriz 40.3 se fijaba un plazo máximo de dos años (16 de abril de 2005) para la aprobación provisional de las DOL. El Gobierno de Canarias dictó el Decreto 28/2004, de 23 de marzo, por el que se acuerda iniciar el procedimiento de elaboración de las Directrices de Ordenación del Litoral, en el que



En consecuencia, las determinaciones que debe contener el Plan General sobre los terrenos del dominio público marítimo terrestre son las siguientes:

- a) Cuando se clasifiquen como suelo rústico, la adscripción a la categoría de *suelo rústico de protección costera*, que se recoge gráficamente en el plano E2 y de forma sistemática en la BDG-03 (*Categorización urbanística del suelo*).
- b) Además, también cuando se clasifiquen como suelo rústico, la regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados, así como de las intervenciones a los mismos vinculadas, que se recoge en el artículo 7.2.3 de las Normas de Ordenación Estructural (volumen B de la documentación de este PGO).
- c) Cuando se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, deberán calificarse con alguno de los usos compatibles con la finalidad legal del DPMT, siempre de naturaleza pública y de acuerdo a lo establecido en el Título III del Reglamento de Costas. El régimen de admisibilidad de usos de todas las *piezas* definidas por este PGO en los terrenos del DPMT se recoge en el *Fichero de Determinaciones sobre las Piezas* (anexo al Título 5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada) y en la BDG-131 (*Piezas 1ª ordenación*).

### 1.5. Las determinaciones urbanísticas sobre la servidumbre de protección

La intención del legislador de Costas es que la zona de servidumbre de protección sea un espacio no edificado destinado a albergar usos y actividades vinculados al DPMT. Tal criterio queda explícitamente claro en relación a los primeros 6 metros que conforman la servidumbre de tránsito que "deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento" (art. 27.1 LC), pero también para el resto de la franja en donde se restringen las nuevas obras salvo excepciones debidamente justificadas (art. 25.2 LC). La Ley, en principio, mantiene el dominio privado de estos terrenos (cuando lo son), si bien gravados con un derecho real de servidumbre.

#### 1.5.1. Sobre la servidumbre de protección de 100 metros de ancho

Los terrenos que quedan incluidos en la zona de servidumbre de protección delimitada con una anchura de 100 metros desde el DPMT por los correspondientes deslindes aprobados son los que, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, no estaban clasificados como suelo urbano y que en este PGO, salvo excepciones puntuales que se señalan en el siguiente epígrafe, se clasifican como suelo rústico y suelo urbanizable (un único sector).

En los suelos rústicos, las determinaciones que debe contener el Plan General sobre los terrenos de la zona de servidumbre de protección no ofrecen dudas y son las siguientes:

- a) La adscripción a la categoría de *suelo rústico de protección costera* (al igual que el DPMT), que se recoge gráficamente en el plano E2 y en la BDG-03 (*Categorización urbanística del suelo*).
- b) La regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados, así como de las intervenciones a los mismos vinculadas, que se recoge en el artículo 7.2.3 de las Normas de Ordenación Estructural (volumen B de este PGO).

---

fijaba detalladamente los plazos de elaboración y tramitación y encargó a la empresa pública GESPLAN la redacción del documento. Si bien existe elaborado un documento con el título de "Avance septiembre 2009. Directrices de Ordenación del Litoral de Canarias. Memoria y Normativa", a la fecha no ha sido sometido al preceptivo trámite de participación ciudadana y consulta a las Administraciones Públicas afectadas ni obviamente ha recibido ninguna aprobación.



Estas determinaciones implican dos consecuencias específicas:

- a) Los *enclaves* costeros existentes del Guincho y Jóver que, debido a que no estaban clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, se encuentran enteramente dentro de la servidumbre de protección con una anchura de 100 metros, deben categorizarse también como suelo rústico de protección costera. Ahora bien, estos dos enclaves constituyen ámbitos urbanizados y ocupados en una muy significativa proporción de sus superficies por edificaciones residenciales y, en el caso, de Jóver, por una instalación recreativa (club náutico); se trata, por tanto de usos incompatibles con la regulación legal de la servidumbre de protección. De acuerdo a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, estas edificaciones quedan sometidas al siguiente régimen:
  - a1. Aquéllas que hayan sido construidas sin autorización y no proceda su legalización han de ser demolidas.
  - a2. Sobre las que hayan sido construidas con autorización o sean legalizadas y se dispongan en la servidumbre de tránsito sólo se permitirán pequeñas reparaciones, previa autorización de la Administración del Estado y siempre que se resuelva una localización alternativa de dicha servidumbre.
  - a3. Sobre las que hayan sido construidas con autorización o sean legalizadas y se dispongan en el resto de la servidumbre de protección podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Dado que en ambos enclaves la práctica totalidad de las edificaciones son anteriores a la Ley de Costas, aunque este Plan General viene obligado a prohibir los actos de edificación así como los usos residenciales (régimen del suelo rústico de protección costera), en la práctica los inmuebles y actividades existentes podrán mantenerse indefinidamente mediante la realización de las necesarias obras de conservación y reparación, siempre que individualmente obtengan su *legalización*.

- b) Todas las edificaciones existentes en la zona de servidumbre, tanto en estos dos enclaves como fuera de ellos, no pueden incluirse en el *Catálogo de edificaciones en suelo rústico* que incorpora este Plan General, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional 1ª TRLOTENC, toda vez que no reúnen las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en que se ubican debido a que invaden la zona de servidumbre de un dominio público establecido por una legislación sectorial<sup>6</sup>.

En los suelos urbanizables<sup>7</sup>, la ordenación urbanística del Plan General sobre los terrenos de la zona de servidumbre de protección más coherentes con las disposiciones legales consiste en calificarlos como espacios no edificables destinados preferentemente a usos vinculados al DMPT. En consecuencia, las piezas que ocupen la servidumbre serán calificadas como espacios libres públicos (cumpliendo además las exigencias del art. 36 TRLOTENC).

<sup>6</sup>Condición del art. 8 del Decreto 11/1997 al que remite la citada disposición transitoria del TRLOTENC.

<sup>7</sup>Este PGO sólo clasifica un sector urbanizable (el sector ordenado 0202\_1, adyacente a la urbanización del Club Náutico de Bajamar) que ocupa en parte la servidumbre de protección. Dentro de la servidumbre con ancho de 100 metros también se encuentra el frente litoral de la urbanización Lagunamar (en el AUH-0203: Lagunamar-Achimency, del núcleo de Bajamar), que es suelo urbano consolidado, pero era suelo urbanizable a la entrada en vigor de la Ley.



### 1.5.2. Sobre la servidumbre de protección de 20 metros de ancho

Es sobre los terrenos de la zona de servidumbre de protección clasificados como suelo urbano (y que lo estaban a la entrada en vigor de la Ley de Costas) donde más condicionantes han de observarse para definir la ordenación urbanística del Plan General. Congruentemente con los principios y objetivos de la Ley, la Administración de Costas suele instar a los Ayuntamientos a que, en las revisiones de los Planes Generales, instrumenten medidas y realicen programaciones a medio-largo plazo tendentes a la relocalización de edificaciones que indebidamente ocupen las servidumbres del dominio público marítimo-terrestre. Sin embargo, este planteamiento (obviamente compartido en el presente PGO) no deja de ser, en la práctica, una mera declaración de intenciones excesivamente utópica, toda vez que no se acompaña de criterios e instrumentos que permitan llevar a cabo la consecución efectiva de este objetivo. No hay que olvidar que, al menos en el municipio de La Laguna, las edificaciones existentes en la servidumbre de protección forman parte de manzanas casi completamente consolidadas desde bastante antes de la Ley de Costas. De otra parte, los propietarios de dichos inmuebles, en virtud del régimen básico establecido en la legislación estatal, tienen incorporado a su patrimonio el derecho al aprovechamiento derivado de la ordenación urbanística en suelos urbanos consolidados. Hablar de "medidas tendentes a la relocalización" de esas edificaciones se traduce en operaciones de gestión urbanística concretas para las que, ni la Ley estatal ni la canaria, ofrecen instrumentos viables. La administración de Costas pareciera estar pensando en que el PGO califique nuevas parcelas edificables fuera de la servidumbre en las que estos propietarios materialicen el aprovechamiento que forma parte del contenido de su propiedad. Pero, además de que ni en Bajamar ni en Punta del Hidalgo hay casi margen para ampliar los suelos edificables, el aprovechamiento que se requeriría para "compensar" el valor de los inmuebles a erradicar de la servidumbre sería absolutamente inalcanzable, como se comprueba con un mínimo ejercicio de valoración económica. Lo cierto es que, en el marco legal vigente, la única forma real de "liberar" la zona de servidumbre es mediante actuaciones públicas directas que incluyan, obviamente, la expropiación. En la situación actual el Ayuntamiento de La Laguna no puede ni siquiera plantearse tales opciones; más bien habría de ser la administración de Costas la que a través de su informe preceptivo propusiera al Ayuntamiento medidas concretas a tal fin (con sus correspondientes fondos económicos) que, en su caso, serían recogidas en el presente Plan General.

En consecuencia, si bien el criterio general de este PGO es el de intentar, en todos aquellos suelos en que sea viable, establecer determinaciones que supongan que los mismos se destinen a usos públicos vinculados al DPMT e inedificables o con edificabilidades mínimas, ello ha de hacerse compatible con la exigencia ineludible de un planeamiento realista, desde la premisa de que toda propuesta de gestión que se haga "compromete" a la administración pública. Por ello lo cierto es que en la mayoría de estos terrenos, ocupados por parcelas edificadas, no parece razonable reducir los aprovechamientos consolidados ni tampoco establecer limitaciones de usos incoherentes en esos entornos de La Laguna; así pues, es necesario plantear una ordenación urbanística que, respetando las características consolidadas históricamente de estos núcleos así como los derechos de la propiedad, tienda a una transformación paulatina (que se culminará a muy largo plazo) a medida que se produzcan intervenciones de renovación edificatoria de cada una de las parcelas situadas en la zona de servidumbre de protección. Este criterio lleva a recurrir al apartado 3 de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Costas<sup>8</sup>, que establece el siguiente régimen respecto de los usos y construcciones en la servidumbre de protección de los suelos urbanos:

<sup>8</sup>Modificado por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.



- a) Se respetarán los usos y edificaciones existentes, siempre que hayan sido implantados o construidos con arreglo a la pertinente autorización o sean legalizables. Sobre estas edificaciones se admitirán obras de reparación y mejora, salvo cuando ocupen la servidumbre de tránsito, en cuyo caso sólo se permitirán pequeñas reparaciones, previa autorización de la Administración del Estado y siempre que se resuelva una localización alternativa de dicha servidumbre.
- b) Se admitirán nuevos usos y construcciones (y, obviamente, la ampliación de los existentes), siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre.
- c) Si las nuevas edificaciones se destinaran a vivienda o alojamiento turístico (prohibidas en el art. 25 LC), el Plan General debe justificar expresamente que las piezas en las que admite tales usos cumplen los siguientes requisitos:
  - c1. Que las edificaciones permitidas contribuyen a lograr la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que dan frente.
  - c2. Que la alineación definida por el planeamiento está consolidada por un conjunto de edificaciones situadas en la zona de la servidumbre de protección.
  - c3. Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.
  - c4. Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las autorizables, queden adosadas lateralmente a las contiguas.
  - c5. Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.
  - c6. Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 % de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.
- d) Previamente a la autorización de obras de nueva edificación, debe formularse un Estudio de Detalle u otro instrumento urbanístico adecuado el que se señalen alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria.

En base a estos condicionantes, la ordenación de los núcleos urbanos de La Punta del Hidalgo y Bajamar así como de los enclaves de La Barranquera y Casas de Milán se ha concretado mediante la aplicación de los siguientes criterios específicos en el establecimiento de las diversas determinaciones urbanísticas:

- a) En cuanto a la *clasificación* de suelo, la zona de la servidumbre de protección en los núcleos de La Punta del Hidalgo y Bajamar se ha clasificado como **suelo urbano**, en congruencia con las características de los terrenos y los usos existentes que, a su vez, justifican la disminución del ancho a 20 metros.
- b) Se han *calificado* como espacios de dominio público, destinados a espacios libres, dotaciones o accesos hacia la costa, aquellos suelos libres de edificación que eran adecuados urbanísticamente a tales fines. Cuando dichos terrenos son en la actualidad de dominio privado y/o no están adecuados para el destino propuesto, se han delimitado los correspondientes ámbitos de gestión asistemáticos a fin de programar las pertinentes actuaciones de obtención del suelo y/o ejecución material.
- c) Sobre las piezas mayoritariamente ocupadas por edificación se han establecido, en general, las condiciones de admisibilidad de uso y de edificación compatibles con la realidad consolidada, a fin de evitar efectos perjudiciales innecesarios sobre los derechos de propiedad.

- d) Cuando las piezas edificadas se encuentran parcialmente incluidas dentro de la zona de servidumbre de protección de modo que es posible que todas las parcelas de la misma puedan materializar el aprovechamiento en la parte de éstas fuera de la servidumbre, se han establecido sobre las mismas *condiciones de disposición* que garantizan que el espacio de la servidumbre de protección resulte inedificable. En estos supuestos, dichas determinaciones no serán de aplicación para la autorización de obras de conservación (aún en las partes del edificio preexistente que pudieran ocupar la zona de servidumbre) pero sí, si se tratara de parcelas vacantes o se produjera la demolición del edificio preexistente, para las de nueva planta<sup>9</sup>. En estos casos, dado que el nuevo edificio ha de disponerse fuera de la zona de servidumbre, no será necesaria la previa formulación de Estudio de Detalle, ni tampoco necesariamente se establecen condiciones propias de la edificación cerrada.
- e) Cuando las piezas edificadas se encuentran incluidas en su totalidad o en la mayor parte de su extensión dentro de la zona de servidumbre de protección de modo que la única forma de que las parcelas de la misma puedan materializar el aprovechamiento urbanístico que les corresponde es ocupando dicha zona, las condiciones de edificación y de admisibilidad de los usos pormenorizados se han establecido respetando los requisitos señalados en el apartado 3 la Disposición Tercera para las nuevas edificaciones destinadas a vivienda o alojamiento turístico<sup>10</sup> (ya que tales son los usos predominantes), con las precisiones que se exponen a continuación:
- e1. Se ha interpretado que con el primer requisito ("que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan") se pretende un plano de fachada continuo lo más uniforme posible. En consecuencia, en estas piezas se ha establecido la determinación urbanística de la *línea de disposición obligatoria (LDO)* hacia el frente marítimo, además de la obligación de adosarse a los linderos laterales de las parcelas.
- e2. La redacción del segundo requisito ("que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico") es confusa. Cabe suponer que el término *alineación* se refiere a la de la edificación<sup>11</sup> y, entonces, entender que se asume que el planeamiento previo ha establecido tal determinación urbanística y que a la misma se ajustan edificaciones preexistentes en la zona de servidumbre de protección. Sin embargo, en la mayoría de las piezas incluidas en esta zona el PGO-2004 no señala tal determinación. De otra parte, si se considera que ha de verificarse este requisito para que el planeamiento regule las condiciones de las nuevas edificaciones, no se entiende la referencia a la disposición de las edificaciones existentes, cuando el objetivo de homogeneizar el frente hacia el mar podría aconsejar rectificar las líneas de disposición de las fachadas. En consecuencia, se ha interpretado que se cumple este requisito definiendo la *línea de disposición obligatoria* lo más ajustada y compatible con las fachadas de las edificaciones preexistentes, a fin de que un nuevo edificio quede adecuadamente integrado respecto de aquéllas; no obstante, este criterio puede decaer cuando es incompatible con el objetivo básico de garantizar la efectividad de la servidumbre y no perjudicar el DPMT.

<sup>9</sup>Este *alcance* de la aplicación de las determinaciones urbanísticas pormenorizadas es el general del presente PGO y, de otra parte, compatible con el régimen de la Disposición Transitoria Cuarta LC.

<sup>10</sup>Cuya justificación, tal como establece dicha disposición legal, se contiene en este capítulo.

<sup>11</sup>Para evitar ambigüedades frecuentes en urbanismo, dicho término se refiere en este PGO exclusivamente a la línea que delimita las piezas y los viarios. La llamada "alineación de la edificación", en tanto determinación urbanística, se corresponde en este PGO con la determinación ya citada de la *LDO*.



- e3. El tercer requisito ("que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo") se ha interpretado en el sentido de que las condiciones de edificación y de admisibilidad de usos sean compatibles con las predominantes en el entorno. Tal es un criterio común de este PGO no sólo en las zonas de servidumbre de protección de costas, sino en todos los núcleos del municipio, por lo que se entiende innecesaria la justificación expresa de este aspecto.
- e4. El cuarto requisito ("que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas") coincide con la interpretación dada al primero y se resuelve, como ya se ha dicho en el anterior párrafo e1, estableciendo sobre todas las piezas en esta situación la determinación urbanística de la *línea de disposición obligatoria (LDO)* hacia el frente marítimo, además de la obligación de adosarse a los linderos laterales de las parcelas.
- e5. El quinto requisito ("que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes") coincide con la interpretación dada al segundo y se resuelve, como ya se ha dicho en el anterior párrafo e2, definiendo la *línea de disposición obligatoria* más ajustada y compatible con las fachadas preexistentes.
- e6. El sexto y último requisito ("que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 % de la longitud total de fachada del tramo correspondiente") parece presuponer por parte del legislador que el planeamiento "programa" la ejecución de obras privadas de nueva edificación, lo cual podría tener cierto sentido en núcleos urbanos con abundantes solares vacantes en la zona de servidumbre de protección. No es así en los núcleos costeros de La Laguna pues la gran mayoría de las parcelas en esta zona se encuentran edificadas por lo que las determinaciones urbanísticas sobre las piezas que el PGO establece (al amparo de la Disposición Transitoria 3ª LC y justificando estos requisitos) sólo serán de aplicación en el supuesto de obras de nueva planta. Podría ocurrir (si bien no es previsible sino a larguísimo plazo) que la totalidad de las parcelas de un tramo se renueven de modo que las nuevas edificaciones posibiliten una fachada hacia el mar mucho más homogénea; en tal caso, se habría superado con creces el límite del 25% impuesto por este requisito. De otra parte, sería incongruente con los objetivos de la Ley limitar las renovaciones edificatorias de una pieza en la zona de servidumbre de protección hasta que se alcance el 25% de la longitud del tramo correspondiente, además de que implicaría un tratamiento injustificadamente discriminatorio a favor de los que hubieran actuado antes. Por ello, la única interpretación que se entiende razonable de este requisito (y así lo justifica el presente PGO) es que en cada una de las piezas edificables que se encuentran incluidas en su totalidad o en la mayor parte de su extensión dentro de la zona de servidumbre de protección y sobre las que se establecen determinaciones urbanísticas al amparo de la Disposición Transitoria 3ª LC para permitir nuevas edificaciones, la longitud de los linderos frontales de las parcelas vacantes<sup>12</sup> existentes a la aprobación de este Plan General no superan el 25% de la longitud total del tramo de alineación correspondiente.

<sup>12</sup>Que son las únicas sobre las que, en rigor, cabe decir que "se debe actuar", pues es obligación de sus propietarios edificarlas.

En resumen, este Plan General, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª LC, establece sobre las piezas edificables incluidas en la zona de servidumbre de protección todas las determinaciones necesarias para que, aplicándose sobre obras de nueva construcción o de implantación de nuevos usos, posibiliten una progresiva transformación de este espacio en congruencia con los objetivos legales. Entre estas determinaciones se incluyen siempre las *condiciones de disposición de la edificación* (LDO y obligación de adosamiento lateral) para garantizar que las construcciones de nueva planta conformen una fachada continua y homogénea hacia el frente marítimo, "liberando" la máxima superficie de la zona de servidumbre de protección. Además, atendiendo a las características específicas de cada pieza y a los objetivos de ordenación, el PGO establece también, cuando procede, los parámetros normativos correspondientes de regulación de las *condiciones de parcela*, de *ocupación y edificabilidad*, así como, especialmente, de la *altura máxima edificable*.

### 1.5.3. Los Estudios de Detalle en la servidumbre de protección

En las piezas edificables incluidas en su totalidad o en la mayor parte de su extensión dentro de la zona de servidumbre de protección, según establece la Disposición Transitoria 3ª LC, el señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados. A este respecto conviene hacer las siguientes consideraciones:

- a) Las *alineaciones* (límites entre piezas y viarios) son determinaciones imprescindibles para que haya ordenación pormenorizada y, por tanto, en el ámbito de los suelos urbanos consolidados es un contenido necesario de los planes generales. Este PGO define con precisión todos los tramos de alineación de las piezas incluidas en la zona de servidumbre de protección (y en el resto del suelo urbano del municipio) por lo cual no es preciso ni conveniente que lo haga ningún Estudio de Detalle que, en todo caso, según el TRLOTENC, sólo podría completarlas o reajustarlas.
- b) También este PGO establece las *rasantes viarias* suficientes para la definición alimétrica de la trama en la totalidad de la zona de servidumbre de protección sin que tampoco sea preciso ni conveniente que lo haga un Estudio de Detalle<sup>13</sup>.
- c) El PGO contiene la ordenación completa de la red viaria en la zona de servidumbre de protección, por lo que no procede ni la definición de nuevos tramos ni tampoco añadir nuevas determinaciones en cuanto al diseño interior de los viarios definidos.

Así pues, por las razones expuestas, en la zona de servidumbre de protección del DMPT de los suelos urbanos de La Laguna es el propio Plan General el que cumple la exigencia legal en lo relativo al señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes y el desarrollo de la red viaria. Queda, de los contenidos previstos en la Disposición Transitoria 3ª, el referido a la ordenación de los futuros volúmenes edificables. Ahora bien, con carácter general, la formulación de un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes a edificar sólo tiene sentido cuando las determinaciones urbanísticas establecidas por el PGO, en su aplicación sobre el ámbito de suelo correspondiente, posibilitan un margen suficientemente amplio de opciones de conformación volumétrica. Tal supuesto es muy poco probable cuando las determinaciones reguladoras de la edificación definen estrictamente los planos de fachada de los nuevos volúmenes (mediante la *línea de disposición obligatoria*), la obligación de adosamiento lateral y la *altura máxima*, tanto en número de plantas como, cuando es necesario por las condiciones topográficas de los suelos edificables, en metros,

<sup>13</sup> En todo caso, en las Normas Urbanísticas Pormenorizadas se regula la posibilidad de ajustar y concretar las rasantes a través de los proyectos de urbanización públicos para la mejora de los viarios existentes.

que son justamente las determinaciones que establece este PGO sobre las piezas incluidas en la zona de servidumbre de protección, en cumplimiento de lo dispuesto por la Disposición Transitoria 3ª, tal como se ha expuesto en el anterior epígrafe. En consecuencia, este PGO no impone dicha obligación sobre las piezas edificables de las zonas de servidumbre en las que la conformación de los volúmenes queda suficientemente prefijadas mediante las condiciones de regulación de la edificación establecidas por el mismo<sup>14</sup>, sino solamente sobre aquellas en las que, por sus condiciones singulares (sean dimensionales, orográficas o de emplazamiento), es conveniente desarrollar distintas alternativas de conformación de los volúmenes que permitan, mediante su análisis y valoración públicas, decidir la que mejor responda a los objetivos de revalorización del frente litoral. Estos Estudios de Detalle se han definido en este PGO<sup>15</sup> como de tipo C y habrán de tener el siguiente contenido:

- a) Delimitación del ámbito objeto de ordenación y, en su caso, reajuste de los tramos de alineación definidos por el PGO a los que dé frente.
- b) Elaboración de al menos tres soluciones de conformación de volúmenes de las futuras edificaciones, justificando respecto de cada una de ellas el cumplimiento de las determinaciones reguladoras de la edificación que establezca el PGO y, en especial, que no se supera la superficie edificable máxima.
- c) Descripción de cada una de las soluciones, evaluando los factores diferenciales, en especial en relación a sus efectos sobre la conformación de la fachada hacia el litoral, a fin de posibilitar la más adecuada decisión.
- d) En su caso, división del ámbito de ordenación en parcelas urbanísticas, siendo cada una de éstas la unidad de referencia objeto de posterior solicitud de licencia de obra.

Además de estos Estudios de Detalle, en la zona de servidumbre de protección existen determinadas piezas integradas por varias parcelas interiores, irregulares y de pequeño tamaño, con alto grado de colmatación, en las cuales no cabe admitir, desde los objetivos de ordenación, actuaciones de demolición y nueva edificación sobre parcelas individuales: En estos casos, la única opción es que los lotes existentes se agrupen y conformen una o más parcelas urbanísticas con condiciones adecuadas para la edificación. Se trata, en el fondo, de plantear pequeñas operaciones de reforma interior pero que, al estar limitadas a pequeños ámbitos y no conllevar apertura de viarios ni calificación de suelo público, no requieren que su ordenación sea remitida a un plan especial, sino que puede ser establecida por el Plan General y *complementada* a través de un Estudio de Detalle. Estas piezas son identificadas expresamente por el PGO y sobre las mismas se impone la obligatoriedad de formular, previamente a la autorización de obras de nueva planta o de ampliación de superficie edificada, un Estudio de Detalle que se define de tipo B, que desarrollará las determinaciones reguladoras de la parcela, la edificación y la admisibilidad de usos que establece el Plan General para una situación distinta de la preexistente. Estos Estudios de Detalle tendrán el siguiente contenido:

- a) Descripción de la problemática urbanística (en el caso de situaciones consolidadas) y criterios y objetivos para la ordenación.
- b) En su caso, reajuste de los tramos de alineación definidos por el PGO a los que dé(n) frente la(s) parcela(s) urbanística(s).
- c) Definición de la(s) parcela(s) urbanística(s) resultantes que ocupará(n) la totalidad del ámbito de ordenación. Aprobado el Estudio de Detalle se procederá a la correspondiente anulación de las fincas previas y a la inscripción de la(s) resultante(s) en el Registro de la Propiedad.

<sup>14</sup>Ya que, en estos supuestos, es el propio PGO el "instrumento urbanístico adecuado" para tal fin.

<sup>15</sup>Véase capítulo 4 del Título 7 de la Memoria de Ordenación Estructural.



- d) Asignación a la(s) parcela(s) final(es) las pertinentes determinaciones reguladoras de la edificación, que habrán de cumplir las establecidas por el PGO sobre la pieza. En base a tales determinaciones se presentará un esquema en tres dimensiones de la conformación volumétrica propuesta para la edificación.

El presente Plan General delimita expresamente los ámbitos que han de ser objeto de formulación de estos Estudios de Detalle en el plano E2, sistematizando las determinaciones de desarrollo correspondientes en la BDG-04 (*Desarrollo*). Tales ámbitos cumplen la condición del TRLOTENC de ser "manzanas o unidades urbanas equivalentes", de modo que sea congruente desarrollar la ordenación de los volúmenes sobre los mismos. En este capítulo, al describir la ordenación de las piezas incluidas en la zona de servidumbre de protección y su congruencia con las disposiciones de la legislación de Costas, se justifica expresamente en cada caso la procedencia de imponer o no la obligación de formular un Estudio de Detalle.

### 1.6. Las determinaciones urbanísticas respecto de la zona de influencia

De lo establecido en el artículo 30 LC (y 58 RC) se deriva que el Plan General, dentro de los terrenos que conforman la **zona de influencia** (como mínimo de 500 metros a partir del DPMT), ha de contener los siguientes dos grupos de determinaciones urbanísticas:

- a) En tramos con playas con acceso de tráfico rodado, reservas de suelo para aparcamientos suficientes para evitar el estacionamiento en la servidumbre de tránsito.
- b) Normas reguladoras de la edificación que eviten la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

En la imagen adjunta se grafía la línea que marca el límite exterior de la zona de influencia (paralela a 500 metros del deslinde del DPMT) sobre el plano de categorización urbanística del suelo del presente PGO. Como puede comprobarse, dentro del ámbito de ordenación del Plan (excluyendo el Parque Rural de Anaga), toda la zona de influencia tiene la clasificación de suelo rústico en las categorías de protección agraria y protección paisajística, salvo el asentamiento rural de Casas de Milán, el enclave de suelo urbano consolidado de La Barranquera y los dos núcleos urbanos de Bajamar y Punta del Hidalgo.

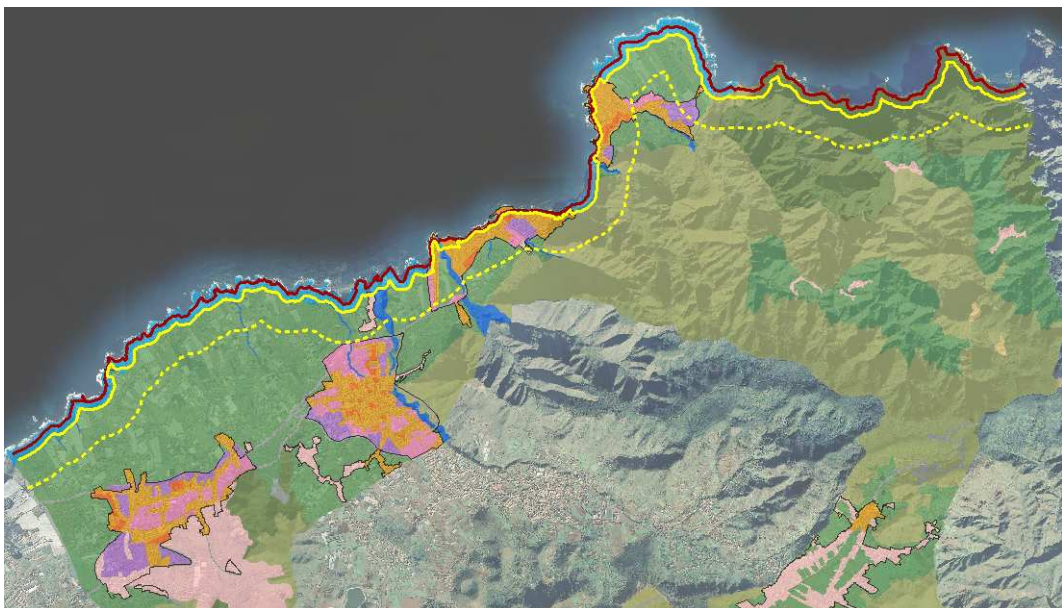


Figura 3: Zona de influencia de costas





La costa del municipio, predominantemente acantilada y batida por fuertes oleajes, no cuenta con demasiadas playas y las que hay al exterior de los dos núcleos urbanos son mayoritariamente de acceso a pie y no presentan afluencias significativas de usuarios. No se considera, en consecuencia, ni necesario ni conveniente calificar suelos para la ejecución de aparcamientos en el suelo rústico del municipio. Las playas del municipio con afluencia de usuarios en vehículo se sitúan en los núcleos urbanos de Bajamar (San Juan / Castillo) y Punta del Hidalgo (El Arenisco) y, por tanto, los requisitos de la Ley de Costas se cumplen en el marco de la ordenación urbanística integral de cada uno de los núcleos, tal como se expone en los subcapítulos correspondientes.

En cuanto a la limitación de la densidad edificatoria en la zona de influencia, este PGO atiende a lo requerido en el artículo 30 LC de forma diferenciada según la categorización urbanística de los correspondientes terrenos incluidos dentro de la zona de influencia:

- a) En los suelos rústicos de protección agraria, las condiciones de edificación para los usos admisibles<sup>16</sup> garantizan una mínima ocupación del territorio con volúmenes contruidos que, además, en ningún caso podrán crear "pantallas arquitectónicas".
- b) En los suelos rústicos de protección paisajística, esta condición se cumple absolutamente toda vez que se prohíben las nuevas edificaciones<sup>17</sup>.
- c) En el asentamiento rural de Casas de Milán, las condiciones de edificación que establece el presente Plan General son las propias de las características consolidadas, correspondientes a viviendas unifamiliares de características rurales, sin que sean posibles tipologías o densidades como las que pretende evitar la legislación. En todo caso, en el subcapítulo 1.3 se justifica la adecuación a las disposiciones de costas de la ordenación urbanística del PGO sobre este asentamiento.
- d) En los núcleos urbanos de La Punta del Hidalgo y Bajamar, así como en el enclave de La Barranquera (todos categorizados como suelo urbano consolidado), la regulación de la edificación responde, como ya se ha señalado en el anterior epígrafe 1.0.6, al criterio de compatibilizar las características consolidadas que definen las imágenes urbanas con los objetivos de la legislación de costas, sin que en ningún caso se propicien incrementos de edificabilidad respecto de los aprovechamientos del planeamiento anterior. En todo caso, en los subcapítulos 1.1, 1.2 y 1.4, respectivamente, se justifica la adecuación a las disposiciones de costas de la ordenación urbanística del PGO sobre cada uno de estos tres ámbitos mayoritariamente de suelo urbano.
- e) Finalmente, cabe señalar que la disposición de costas que se trata está dirigida primordialmente a los suelos urbanizables que pudieran clasificarse en la zona de influencia del litoral. A este respecto, baste decir que el PGO de La Laguna tan sólo cuenta con dos sectores de suelo urbanizable a menos de 500 metros del deslinde del DPMT, ambos en el núcleo de Bajamar y ambos con densidades e intensidades edificatorias bastante inferiores a la media, no ya del suelo urbanizable, sino del conjunto del núcleo urbano.

<sup>16</sup>Véase el subcapítulo 7.2.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del presente PGO.

<sup>17</sup>Véase el subcapítulo 7.2.2 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del presente PGO.



## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA PUNTA DEL HIDALGO

### 2.1. La delimitación del núcleo urbano desde los objetivos de la Ley de Costas

Los criterios con los que este PGO concreta la delimitación del núcleo de Punta del Hidalgo, definiendo consiguientemente la extensión total del mismo, se exponen en el capítulo 1 del documento A10 volumen de la Memoria de Ordenación Estructural, dedicado a la descripción de la propuesta de ordenación de los distintos *núcleos urbanos*. En la Punta del Hidalgo este PGO define el perímetro consolidado y propone muy pequeñas y limitadas actuaciones de expansión del mismo, encaminadas siempre a la resolución de problemáticas específicas. La delimitación del núcleo se concreta mediante la determinación urbanística de la categorización de suelo que, a continuación, se describe, poniéndola en relación con la del Plan General de 2000, informado favorablemente por la administración de Costas:

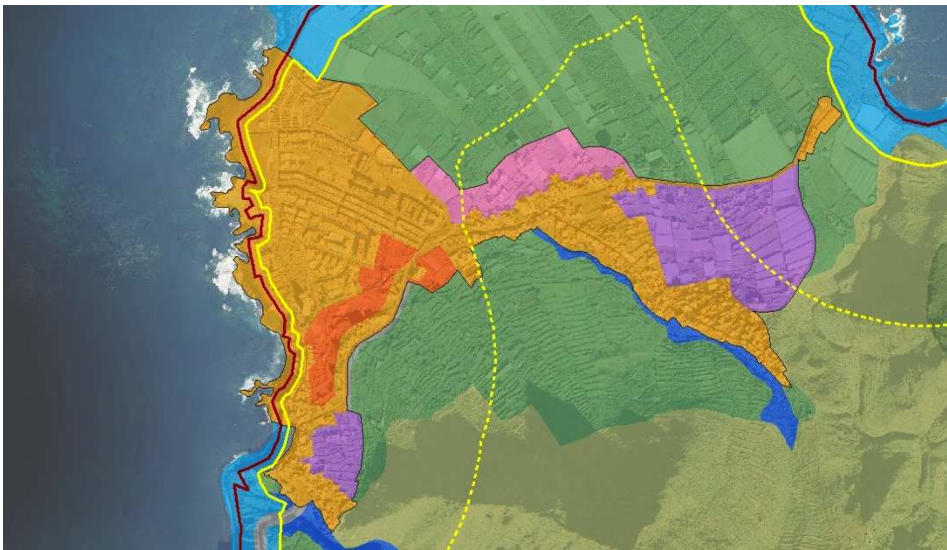


Figura 4: Delimitación de Punta del Hidalgo (categorización, DPMT y servidumbre de protección)

- El suelo urbano consolidado coincide casi exactamente con el categorizado como tal por el PGO-2000. Las diferencias se limitan a la exclusión del núcleo urbano (clasificándolas como suelo rústico) de dos bandas de terrenos junto a la carretera TF-13 por no cumplir la condición legal de estar insertos en trama urbana: una aguas arriba al sur del núcleo junto al barrio de La Hoya, y otra aguas abajo en el extremo este.
- Todas las áreas de nueva urbanización (urbano no consolidado o urbanizable sectorizado) estaban también contemplados en el PGO-2000, excluyéndose, en cambio tres de ellas (el PH-2 y el PH-6 que pasan a urbanizable no sectorizado, y el PH-1 que pasa a suelo rústico). Los ámbitos PH-3 y PH-4 del PGO-2000 se mantienen como *áreas nuevas* en SUNC, pues son necesarias completar ese espacio intersticial y mejorar la accesibilidad al núcleo. El antiguo PH-5 se conforma como un pequeño sector de urbanizable ampliando ligeramente su superficie hacia el norte a fin de mejorar su viabilidad económica; en todo caso, todas las piezas edificables de este sector quedan al exterior de la zona de influencia de costas.
- Finalmente, este Plan General incorpora dentro del perímetro del núcleo de Punta del Hidalgo dos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado cuya urbanización se vincula a sendas operaciones públicas de renovación de los barrios de La Hoya y del Homicián, respectivamente, las cuales, por incapacidad de previsión en los momentos actuales, no se programan. El ámbito de La Hoya, que es el único que se sitúa al interior de la zona de influencia, era ya una unidad de actuación en el PGO-2000.

## 2.2. Determinaciones sobre el dominio público marítimo-terrestre

La totalidad del dominio público marítimo-terrestre en el núcleo de Punta del Hidalgo se califica como suelo público en la ordenación pormenorizada de este Plan General. Siguiendo el litoral de norte a sur:

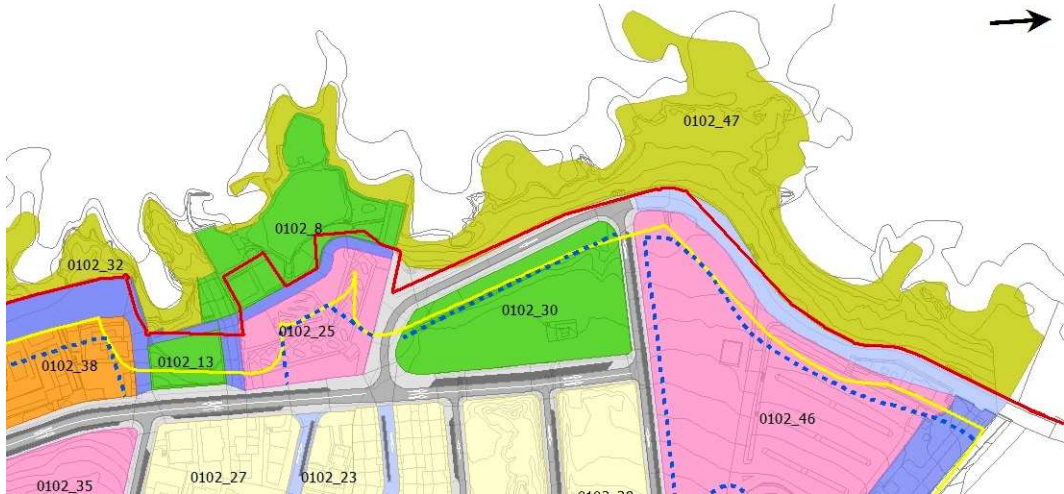


Figura 5: Tramos 1 y 2 del dominio público marítimo-terrestre de Punta del Hidalgo

- El tramo 1 discurre desde la depuradora hasta el *Apartahotel Altagay*. El DPMT coincide casi exactamente con la pieza 0102\_47, calificada como espacio libre de protección. Esta pieza, además, queda delimitada por el eje viario del Camino de la Costa (en zona de servidumbre de protección) que admite un tráfico vehicular de intensidad moderada y tiene por función principal el paseo peatonal y el acceso público al mar, resolviendo adecuadamente el encuentro del DPMT con el núcleo urbano.
- El tramo 2 llega hasta la caleta el Burro y la línea del deslinde presenta un trazado irregular. El PGO califica como suelo público todos los terrenos al oeste del estrecho paso que, por delante de la fachada hacia el mar del edificio Altagay, conecta peatonalmente el camino de la Costa con la avenida Marítima. De tal modo el DPMT se integra en dos piezas: la 0102\_32 calificada como espacio libre de protección y coincidente con el borde costero propiamente, y la 0102\_8, calificada como espacio libre público, si bien está ocupada por los jardines y piscina del apartahotel.

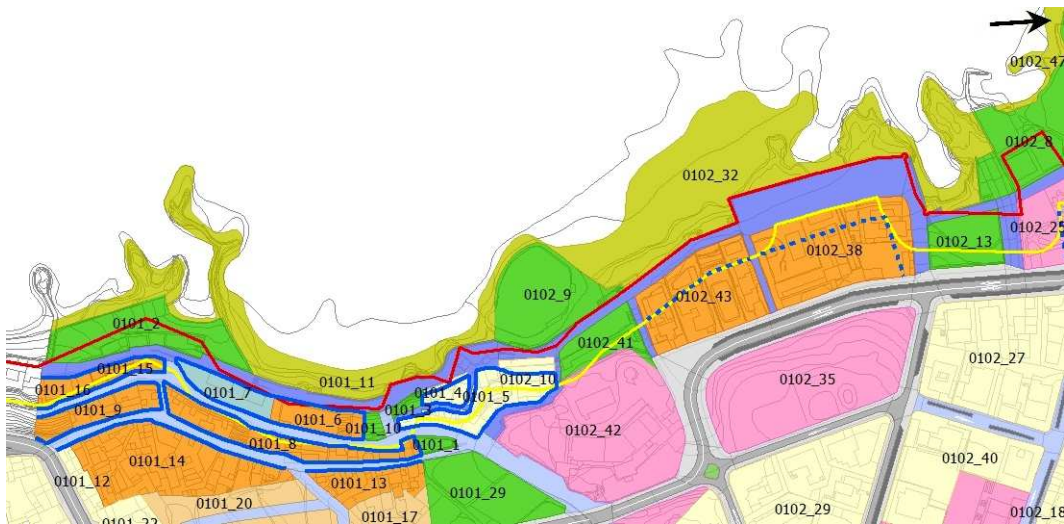


Figura 6: Tramos 3, 4, 5 y 6 del dominio público marítimo-terrestre de Punta del Hidalgo



- c) El tramo 3 llega hasta el extremo norte de las piscinas naturales de La Punta. En este tramo el DPMT coincide casi con exactitud con la pieza 0102\_32 calificada como espacio libre de protección. El dominio coincide con el límite este de la Avenida Marítima de La Punta (situado en zona de servidumbre), avenida cuya función principal es el paseo peatonal, acceso al mar y disfrute del mar y las vistas.
- d) En el tramo 4, que abarca la zona de las piscinas naturales (pieza 0102\_9), el DPMT se va separando del límite de la pieza y va adoptando una forma más irregular ocupando una pequeña parte de la Avenida Marítima.

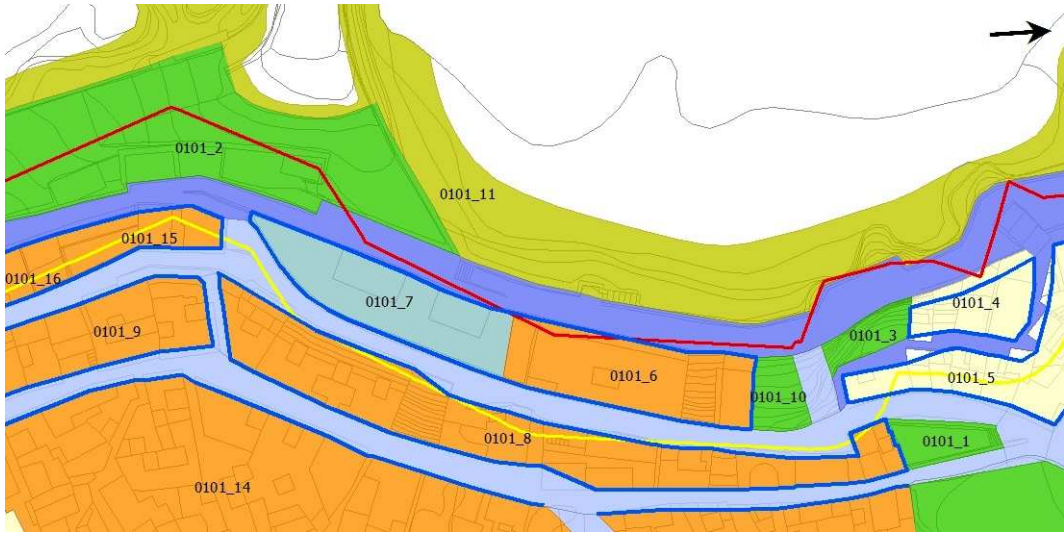


Figura 7: Tramo5\_Afección sobre la pieza 0101\_6

- e) El tramo 5 abarca el ámbito de La Playa del Roquete, donde el DPMT ocupa la playa calificada como espacio libre de protección (0101\_11) y un tramo de la Avenida Marítima. En este tramo la zona de dominio ocupa una pequeña parte de propiedad privada de la pieza 0101\_6 (alrededor de 27 m<sup>2</sup>), donde existe un edificio construido en 1970 (dato comprobado mediante consulta a la oficina virtual del catastro). En este caso el PGO propone que se ajuste el deslinde haciéndolo coincidir con la alineación viaria de las piezas 0101\_6 y 0101\_7, de modo que se eviten afecciones innecesarias y se logra una mayor compatibilidad con la realidad consolidada y la ordenación urbanística.
- f) El sexto y último tramo llega hasta el límite sur del núcleo de La Punta. El deslinde, que sigue un trazado irregular en paralelo a los entrantes y salientes de la costa, forma un saliente en este tramo. La zona de dominio público se superpone sobre dos piezas, ambas con calificación pública: la 0101\_11, espacio libre de protección y queda en su totalidad dentro del DPMT; y la pieza 0101\_2, espacio libre público (donde se dispone en la actualidad el refugio pesquero), que en parte queda al exterior del DPMT.

### 2.3. Determinaciones sobre la zona de servidumbre de protección

Sobre los terrenos incluidos en el núcleo de Punta del Hidalgo que están afectados por la zona de servidumbre de protección (SP) del Dominio Público Marítimo-Terrestre, este Plan General establece las determinaciones de ordenación pormenorizada que se describen y justifican a continuación, siguiendo el litoral de norte a sur:

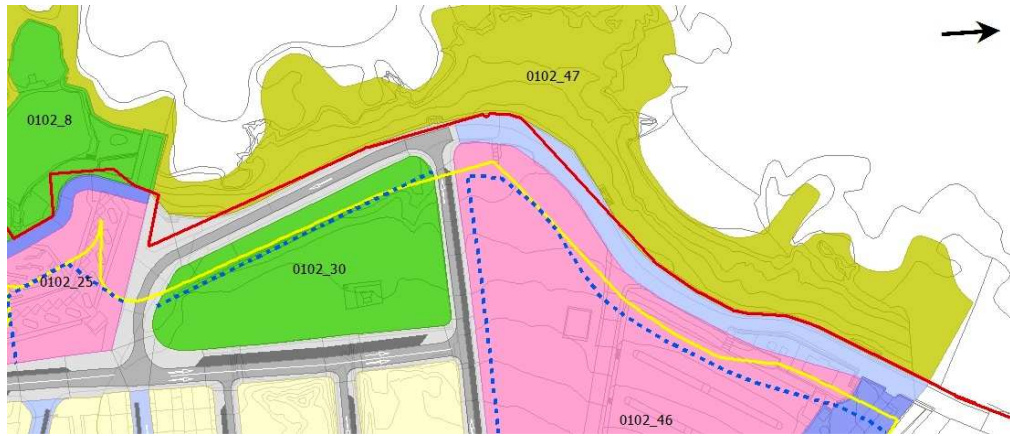


Figura 8: Tramo 1 de la servidumbre de protección del DPMT de Punta del Hidalgo

- a) En el primer tramo, la SP comprende el eje viario del Camino de la Costa y una estrecha franja de las piezas 0102\_49 (parcela pública de infraestructuras hidráulicas), 0102\_46 (con uso principal de campamento de turismo, el único entre los de alojamiento turístico admisible por el artículo 45 RC) y 0102\_30 (calificada como espacio libre público). En este tramo no se prevé ninguna actuación y, consiguientemente, no se delimita ningún ámbito de gestión urbanística. A fin de evitar la edificación de la zona de servidumbre, en las tres piezas se establecen líneas de disposición.



Figura 9: Tramo 2 de la servidumbre de protección del DPMT de Punta del Hidalgo

- b) En el segundo tramo, la SP comprende las piezas 0102\_25 (en la que se emplaza el apartahotel Altagay), la 0102\_13 (calificada como espacio libre público) y parte de la pieza 0102\_8 (calificada también como espacio libre público). Ciertamente, el edificio existente, con doce plantas de altura y un uso incompatible con la finalidad de la servidumbre de protección, representa uno de los mayores impactos sobre el espacio litoral de La Punta del Hidalgo. Dada la inviabilidad real en el marco de este PGO de proponer una solución definitiva, se ha optado por establecer sobre esta pieza unas condiciones urbanísticas que reducen al máximo posible las divergencias con las disposiciones legales, sin disminuir el aprovechamiento patrimonializado; obviamente, estos parámetros sólo operarían en el supuesto de demolición del actual edificio de modo que, mientras ésta no se plantee, son admisibles las obras de conservación sobre el inmueble. Las determinaciones concretas son las siguientes:



- b1. Se mantiene como uso principal el de alojamiento turístico ya que se entiende que es el menos perjudicial de los viables (mejor que el alternativo de residencial) además de ser el que procede de acuerdo a las directrices del vigente Plan Territorial Especial del Turismo de Tenerife.
- b2. Se establece unalínea de disposición de separación mínima, que evita que se dispongan volúmenes edificados en la zona de servidumbre; consiguientemente, todo nuevo edificio habrá de emplazarse en la parte restante de la parcela, que resulta con una superficie de 1410 m<sup>2</sup>s.
- b3. Se fija una *altura máxima* de 12 plantas, que es la mínima necesaria para alcanzar la misma superficie edificable resultante de las condiciones derivadas del planeamiento previo, teniendo en cuenta la disminución del área ocupable.

En las piezas de espacio libre público (0102\_13 y 0102\_8) se prohíben las edificaciones.

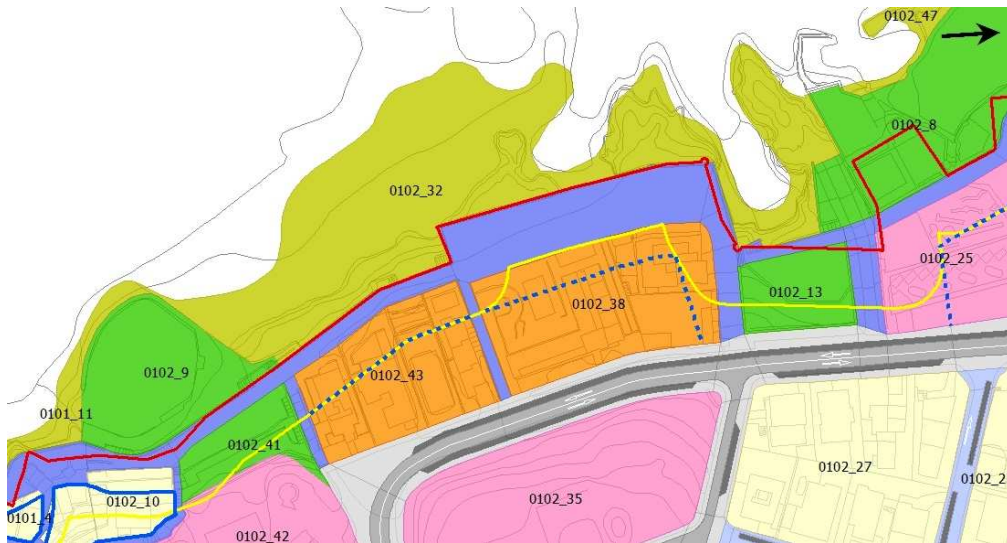


Figura 10: Tramo 3 de la servidumbre de protección del DPMT de Punta del Hidalgo

- c) En el tercer tramo la zona de Servidumbre de Protección abarca la Avenida Marítima y parte de dos piezas de uso residencial edificadas, la pieza 0102\_38 y la 0102\_43. En estas piezas se ha optado por establecer unas condiciones que sin disminuir el aprovechamiento de las parcelas, liberen la zona de servidumbre de edificación. Estas determinaciones operarán en el caso de edificaciones de nueva planta tras la demolición de las edificaciones existentes, permitiéndose las obras de conservación de las edificaciones actuales.
  - c.1. En la pieza 0102\_38 existen tres parcelas edificadas. En la parcela más al sur existe una edificación abierta de 5 plantas que no ocupa la SP. En las otras dos parcelas existe una única edificación (actualmente el Restaurante La Caseta), edificio de 2 plantas hacia la Avenida Marítima que ocupa la zona de servidumbre y deja libre parte de la parcela no afectada. En estos casos se establece una separación mínima hacia el lindero de la Avenida que propiciará la liberación progresiva de la zona de servidumbre. El resto de parámetros que se determinan permitirán la materialización del aprovechamiento en la zona no afectada. Se mantienen las condiciones de edificación del PG-2004 en relación a la edificabilidad máxima (redondeada al alza) y la altura máxima en número de plantas. En cuanto a las condiciones de disposición, se mantiene el parámetro de separación mínima lateral en 3 m. y se reduce la separación mínima frontal de 5 m. a 3m. con el fin de viabilizar la liberación de la SP.



- c.2. En la pieza 0102\_43 existen cuatro parcelas edificadas con tipología de bloque abierto de entre una y cuatro plantas hacia la Avenida Marítima. El PG-2004 califica esta pieza, igual que la anterior, como EA(4)CO, con una edificabilidad máxima de 1,33 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Al igual que en el caso anterior, se establece una línea de separación con respecto al lindero del paseo que libere la zona de SP. El resto de parámetros de la pieza se igualan a la pieza del apartado anterior (0102\_38), determinaciones que permiten materializar el aprovechamiento que le asignaba el PG-2004.

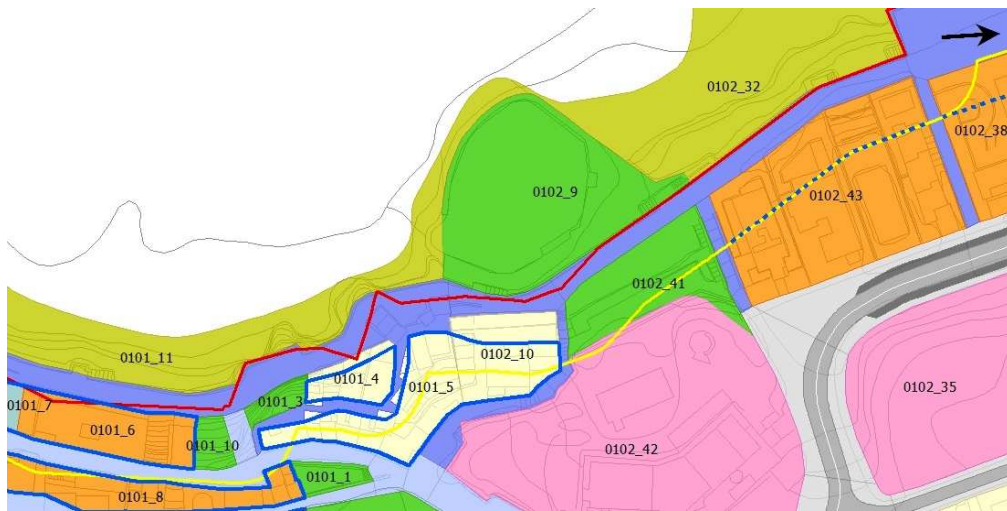


Figura 11: Tramo 4 de la servidumbre de protección del DPMT de Punta del Hidalgo

- d) En el cuarto tramo, en el entorno de la piscina municipal, la zona de SP abarca la pieza de espacio libre 0102\_41 y las residenciales 0102\_10, 0101\_4 y 0101\_5.
- d.1. En la pieza 0102\_41 de espacio libre, dado que casi en su totalidad está afectada por la SP, se prohíben nuevas edificaciones.
- d.2. Las piezas 0102\_10 y 0101\_5 están parcialmente afectadas por la servidumbre, pero dada el poco fondo que tiene, sería inviable liberar la servidumbre a la vez que se garantiza que el aprovechamiento patrimonializado en estas parcelas privadas se pueda materializar en la parte no afectada. Por ello se recurre al apartado 3 de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Costas, adaptando la ordenación de las piezas a sus requisitos. Como uso principal se asigna el residencial unifamiliar (el mismo del PGO-2004), aunque en la pieza 0102\_10 existe un edificio de vivienda colectiva. Se establecen líneas de disposición obligatoria que se adaptan lo más posible a las edificaciones existentes y se obliga al adosamiento lateral con el fin de formar una fachada continua en manzana cerrada.
- d.3. La pieza 0101\_4 está totalmente afectada por la SP. En este caso, como en el anterior, este PGO se acoge a la disposición transitoria 3ª de la Ley de Costas y los criterios de ordenación de la pieza se igualan a los del punto anterior; uso principal el residencial unifamiliar, línea de disposición obligatoria gráfica y adosamiento lateral.

En estas tres piezas, que tienen frente a dos viarios opuestos con una diferencia de altura de alrededor de 6 m., la regulación de la altura se realiza limitando la altura máxima en metros con respecto al viario superior, en 4 metros, y permitiendo una altura máxima total en número de plantas de 3. De esta manera se pretende conseguir que la edificación se adapte mejor a la topografía del lugar, y dado que el PG-2004 permitía la construcción de 2 plantas hacia las dos calles, esta nueva regulación no implica mayor edificabilidad de las parcelas.

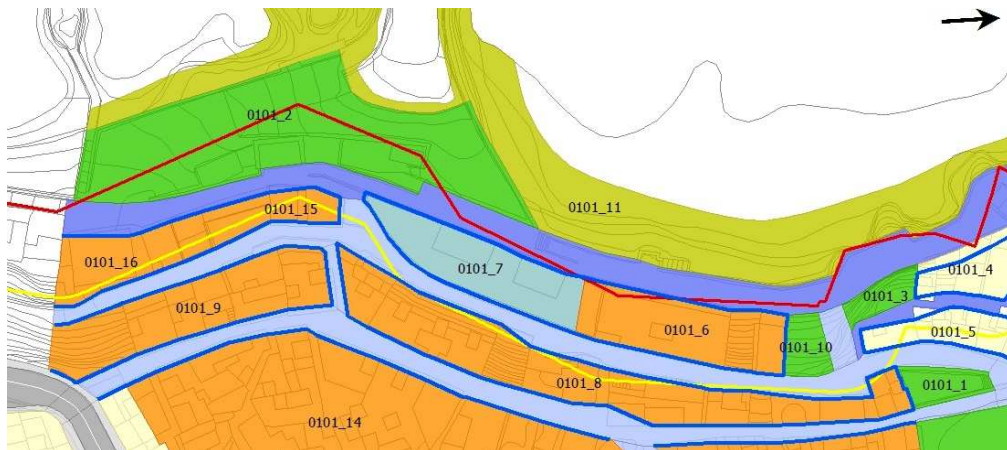


Figura 12: Tramos 5 y 6 de la servidumbre de protección del DPMT de Punta del Hidalgo

- e) En el quinto tramo, en el ámbito de La Playa del Roquete, la Servidumbre de Protección abarca las piezas de espacio libre 0101\_3 y 0101\_10, la pieza residencial 0101\_6 y la pieza de equipamiento 0101\_7. Además, la servidumbre afecta una pequeña porción de la pieza 0101\_8 en su lindero oeste. En estas piezas, afectadas totalmente por la servidumbre, se establece la ordenación en cumplimiento de los requisitos del apartado 3 de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Costas. Como uso principal se asigna el de residencia colectiva (y equipamiento), predominante en la zona y el mismodel PGO-2004. Se establecen líneas de disposición obligatoria coincidentes con la alineación y se obliga al adosamiento lateral con el fin de conformar una fachada continua. Al igual que en el tramo anterior, las piezas tienen frente a dos viarios paralelos que en este caso tienen una diferencia de altura de entre 11 y 12 m; para conseguir una mejor adaptación topográfica de la edificación se limita la altura en metros respecto del viario superior (en 0 m.) impidiendo que la edificación sobresalga de éste y una altura máxima total en número de plantas de 4.
- f) En el sexto tramo la SP ocupa una gran parte de la pieza de espacio libre 0101\_2, la Avenida Marítima y la mayor parte de las piezas residenciales 0101\_15 y 0101\_16. En estas piezas residenciales se ha seguido los mismos criterios de ordenación que en las piezas con el mismo uso, afectadas por la servidumbre del tramo anterior.

#### 2.4. Determinaciones sobre la zona de influencia

La zona de influencia del DPMT (500 metros de la línea de dominio) en el núcleo de Punta del Hidalgo, afecta a las AUH de Tesesinte, El Carmen- La Hoya y una pequeña parte de La Punta Casco. En estos terrenos este PGO ha tenido las siguientes consideraciones:

- a) Para facilitar el acceso a la Playa del Arenisco, se prevé una dotación de 440 plazas de aparcamiento en viario público. Estas plazas se distribuyen entre las áreas urbanísticas homogéneas de Tesesinte y El Carmen-La Hoya y se encuentran a una distancia media aproximada de la playa de unos 250 metros.
- b) En las áreas urbanas y urbanizables en zona de influencia, la edificación que resulta de las normas reguladoras en este plan es predominantemente edificación aislada, con ocupaciones máximas entre el 20% y el 40%, donde coexisten viviendas unifamiliares con edificaciones con uso residencial colectivo. En las zonas consolidadas se mantiene la altura de las edificaciones existentes, y en zonas nuevas se plantean edificios de entre 2 y 4 plantas de altura máxima, evitando así tanto la densificación de volúmenes como la formación de pantallas arquitectónicas.



### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE BAJAMAR

#### 3.1. La delimitación del núcleo urbano desde los objetivos de la Ley de Costas

Este plan delimita el núcleo de Bajamar definiendo el perímetro consolidado y proponiendo algunas pequeñas actuaciones de ampliación, todas ellas heredadas del PG-2000 salvo el ámbito de gestión 0202\_1. Los criterios con los que este PGO concreta la delimitación del núcleo de Bajamar, definiendo consiguientemente la extensión total del mismo, se exponen en el capítulo 2 del documento A10 volumen de la Memoria de Ordenación Estructural, dedicado a la descripción de la propuesta de ordenación de los distintos *núcleos urbanos*. A continuación se describe la delimitación del núcleo a través de la categorización de suelo:

- a) El suelo urbano consolidado coincide con el del PGO-2000 con algunas diferencias:
  - a.1. El sector Bajamar 2 del PGO-2000 (urbanización Lagunamar) se categoriza en este plan como SUC ya que está totalmente ejecutado en la actualidad.
  - a.2. Se excluye del suelo urbano consolidado una parte al sur de la urbanización Montalmar (AUH 0205), que junto a las viviendas existentes al sur del área, forman un pequeño asentamiento rural entorno al camino Isogue.
- b) Las nuevas áreas que se plantean en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado estaban contempladas en el PGO-2000. Se delimita un *área nueva* (0202\_1) de uso terciario ligada a la carretera TF-13, que queda totalmente exterior a la zona de influencia de costas. Se mantienen, aunque no exactamente con la misma delimitación ni ordenación, los ámbitos en suelo urbano no consolidado BM-1, BM-2, BM-3, BM-4 y el urbanizables Bajamar 1.
- c) Dentro del perímetro del núcleo se categoriza un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, que se corresponde con el sector urbanizable Bajamar 3 del PGO-2000.

En base a lo expuesto y tal como se comprueba en la imagen adjunta imagen (en la que se superponen las líneas del DPMT, Servidumbre de Protección y Zona de Influencia sobre las categorías de suelo), cabe concluir que las determinaciones urbanísticas de categorización de suelo de este PGO sobre el núcleo de Bajamar son plenamente compatibles con los criterios y objetivos, así como con las disposiciones sustantivas de la legislación sobre Costas.

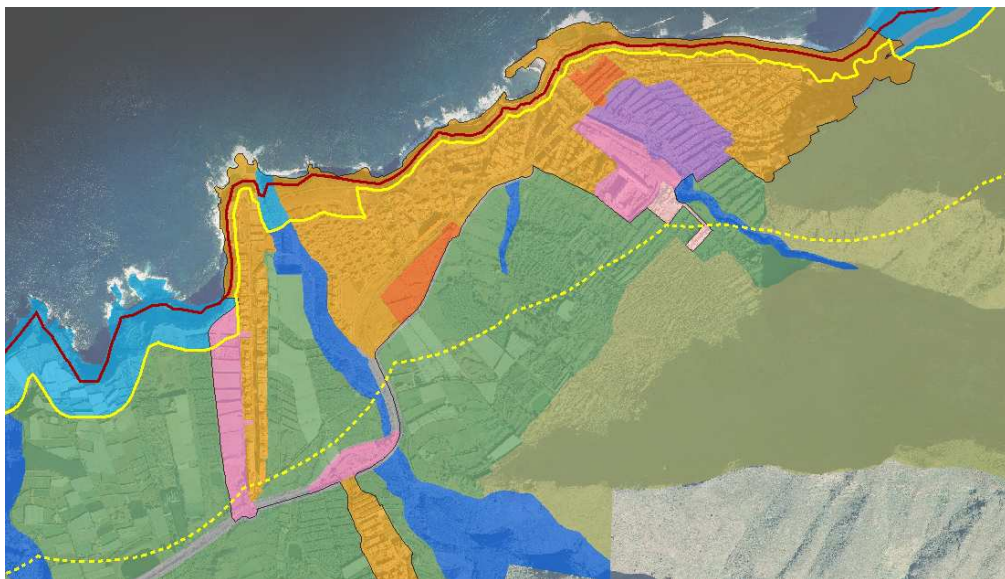


Figura 13: Delimitación de Bajamar (categorización, DPMT y servidumbre de protección)

### 3.2. Determinaciones sobre el dominio público marítimo-terrestre

En la ordenación pormenorizada del núcleo de Bajamar se califica como suelo público la zona del dominio público marítimo-terrestre. A continuación se describe por tramos de este a oeste la ordenación de esta área:

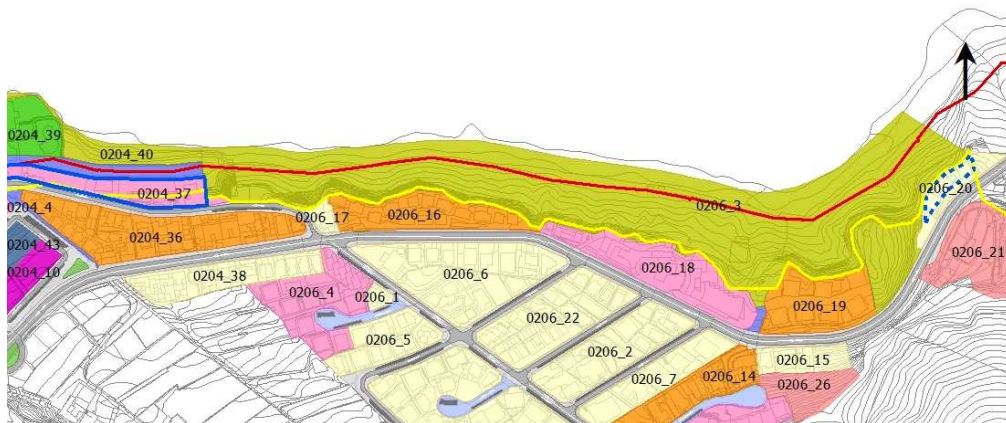


Figura 14: Tramo 1 del dominio público marítimo-terrestre de Bajamar

- a) El primer tramo abarca la zona de Callao del Lobo, donde el DPMT ocupa parte de la pieza 0206\_3 y toda la 0204\_40 calificadas como espacio libre de protección. La pieza 0206\_3 (ELP) limita con las traseras de las piezas con usos residenciales y de alojamiento turístico 0206\_17, 0206\_16, 0206\_18, 0206\_19 y 0206\_20 y en un pequeño tramo con la carretera General La Laguna- Punta del Hidalgo. En este caso el acceso al mar queda garantizado a través de la zona de las piscinas públicas.

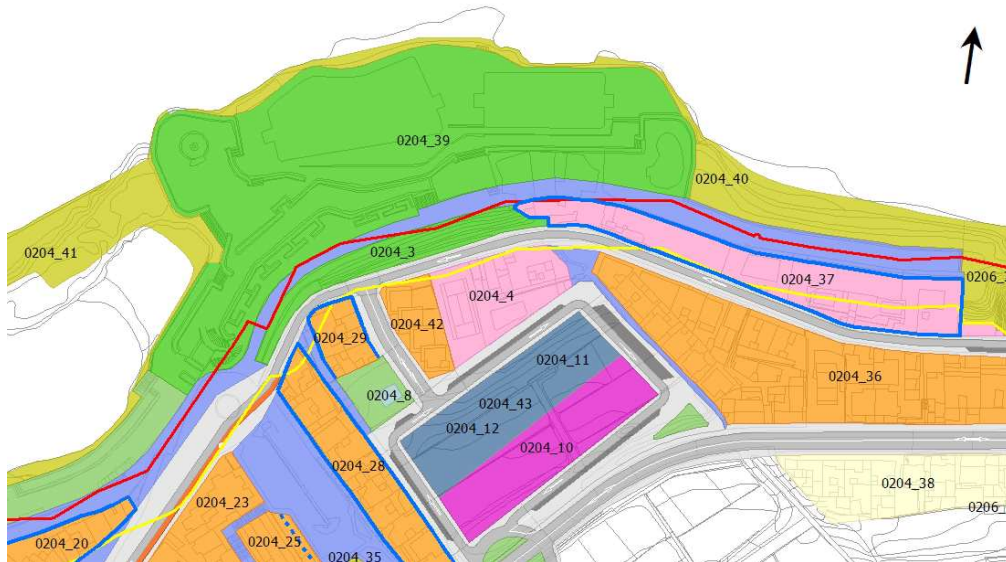


Figura 15: Tramo 2 del dominio público marítimo-terrestre de Bajamar

- b) El segundo tramo va desde el Callao del Lobo hasta la Playa San Juan/ Castillo y abarca la zona de Las Piscinas de Bajamar, pieza 0204\_39, calificada como espacio libre público. La línea de DPMT se ajusta casi con exactitud a la pieza 0204\_3 y 0204\_37. La primera se califica como espacio libre público y dado que en la actualidad estos terrenos son de dominio privado, se ha delimitado un ámbito de gestión asistemático (ocupación directa A4) con el fin de obtener el suelo y ejecutar la urbanización más adecuada. La segunda, que al igual que la anterior se encuentra fuera del dominio, se califica como alojamiento turístico.

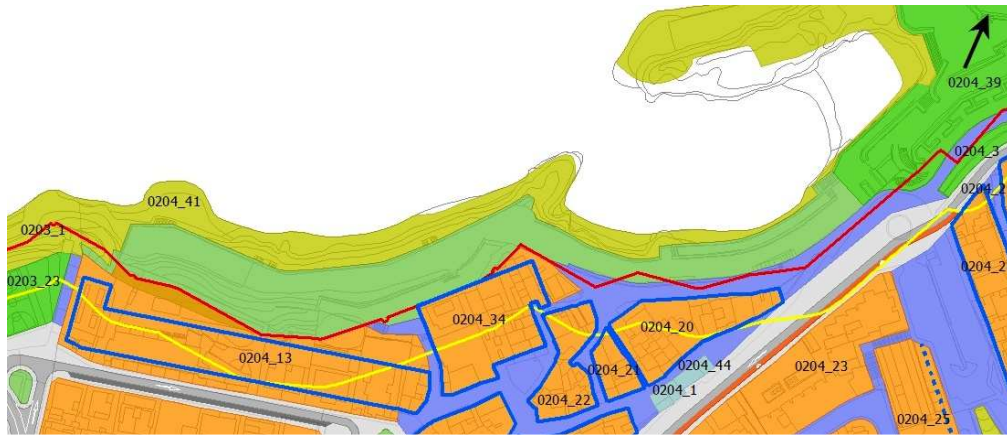


Figura 16: Tramo 3 del dominio público marítimo-terrestre de Bajamar



Figura 17: Imagen de las parcelas afectadas por el DPMT de Bajamar

- c) El tercer tramo llega hasta la prolongación peatonal de La Avenida Los Pescadores, donde el dominio público abarca la totalidad de la pieza 0204\_41 calificada como espacio libre de protección y de la Avenida Litoral. En este tramo existen terrenos privados, al norte de las piezas 0204\_13 y 0204\_34 que se ven afectadas por el DMPT, que se califican en este plan como espacio libre de viario (Avenida Litoral). En estos casos no se delimitan ámbitos de gestión que programen estas actuaciones tal y como se describe en el epígrafe 1.0.4 de este documento.



Figura 18: Tramo 4 del dominio público marítimo-terrestre de Bajamar

- d) El cuarto tramo, límite costero de las urbanizaciones residenciales Lagunamar y Achimencey, comprende desde la Avenida Los Pescadores hasta el Barranco Perdomo. En este tramo el DPMT discurre por la pieza 0203\_1 calificada como espacio libre de protección. Esta pieza linda hacia el sur en parte con la Avenida de Cornisa, viario de tránsito vehicular moderado donde se resuelve el tránsito peatonal por el borde costero prolongándose hasta la urbanización Lagunamar a través de una senda peatonal que atraviesa el espacio libre 0203\_7.

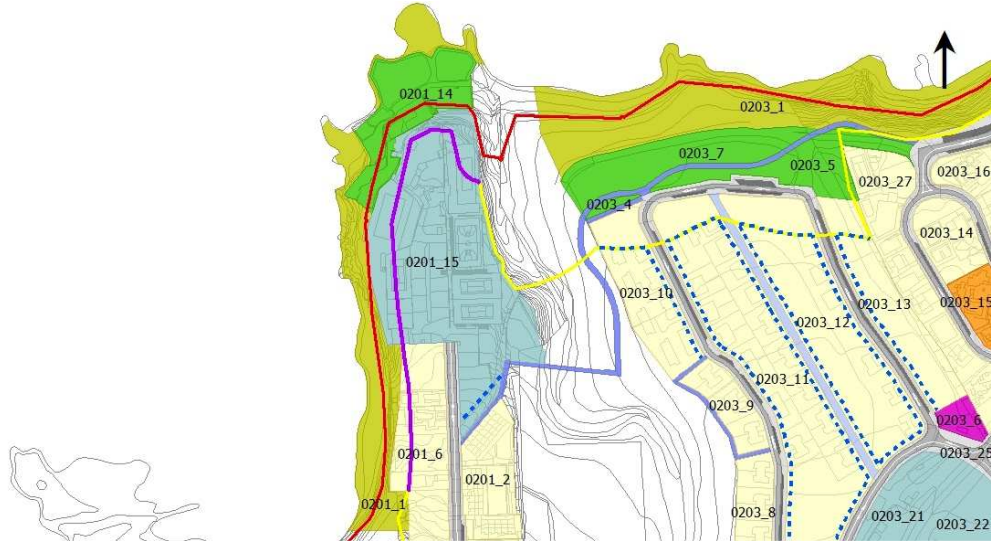


Figura 19: Tramos 5 y 6 del dominio público marítimo-terrestre de Bajamar

- e) En el quinto tramo, el ámbito del Barranco Perdomo, la línea de dominio discurre por suelo rústico de protección costera.
- f) El sexto y último tramo llega hasta el límite costero al oeste del núcleo de Bajamar. En este tramo el DPMT abarca la mayor parte de las piezas 0201\_14 y 0201\_1 calificadas como espacio libre público y espacio libre de protección respectivamente. Ambas piezas lindan hacia el interior con usos privados (vivienda y equipamiento privado). El acceso al mar se realiza, hacia la zona de las piscinas naturales, a través de una servidumbre de paso que cruza los terrenos del Club Náutico, mientras que hacia la zona más escarpada de Las Goteras, al oeste del núcleo, a través de un espacio libre en el área nueva al oeste de la calle del Club Náutico de Bajamar.

### 3.3. Determinaciones sobre la zona de servidumbre de protección

Sobre los terrenos incluidos en el núcleo de Bajamar que están afectados por la zona de servidumbre de protección (SP) del DPMT, este Plan General establece las determinaciones de ordenación pormenorizada que se describen y justifican a continuación, de este a oeste:

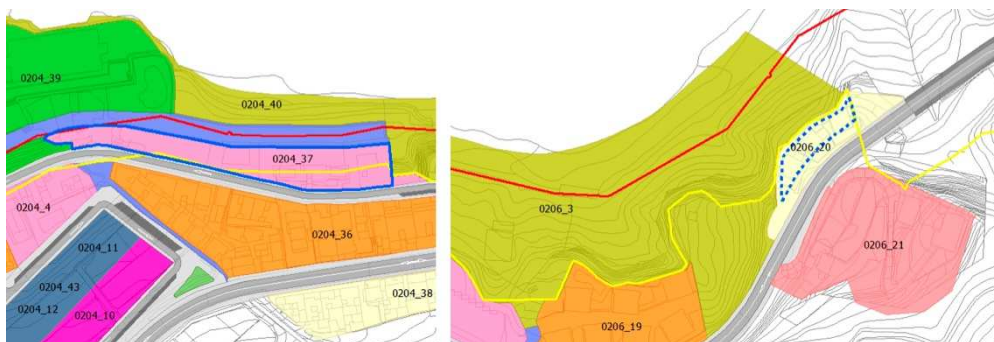


Figura 20: Tramo 1 de la servidumbre de protección del DPMT de Bajamar



- a) En el primer tramo, la SP comprende la pieza de espacio libre de protección 0206\_3, parte de la pieza residencial 0206\_20, parte del viario de acceso a las piscinas y la mayor parte de la pieza 0204\_37 con uso de alojamiento turístico. La pieza 0206\_20 con uso residencial unifamiliar, tiene una parte al este de la pieza afectada por la SP; a fin de evitar la edificación de la zona de servidumbre se establecen líneas de disposición en esta pieza. La mayor parte de la pieza 0204\_37 invade la SP y sobre ella se dispone el *Edificio Nautilus* (entre la Avenida el Sol y la costa), de planta lineal, volumetría escalonada adaptándose a la pendiente del viario por el que tiene su acceso y una altura en plantas que va desde 5 a 8 plantas de altura. Pese al indudable impacto visual de este inmueble, debido sobre todo a su longitud (185 m.) y su ubicación, dada la inviabilidad real desde este PGO de proponer su demolición y la imposibilidad de mantener el aprovechamiento patrimonializado en la parte no afectada por la servidumbre, la ordenación de la pieza se ha establecido en base a los criterios del apartado 3 de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Costas:
- a.1. Se asigna como uso principal el de alojamiento turístico que es el que procede de acuerdo a las directrices del Plan Territorial Especial del Turismo de Tenerife.
  - a.2. Se establece una línea de disposición obligatoria coincidente con la alineación y parcelación vinculante, a fin de mantener una fachada continua hacia el mar.
  - a.3. Se establece altura máxima en metros y en número de plantas con el fin de que la edificación se disponga por debajo de la rasante de la Avenida el Sol y no tenga una altura máxima en número de plantas superior a 8.
  - a.4. Con el establecimiento de estas determinaciones se garantiza que no se produzca un incremento de edificabilidad respecto de la que se encuentra consolidada.

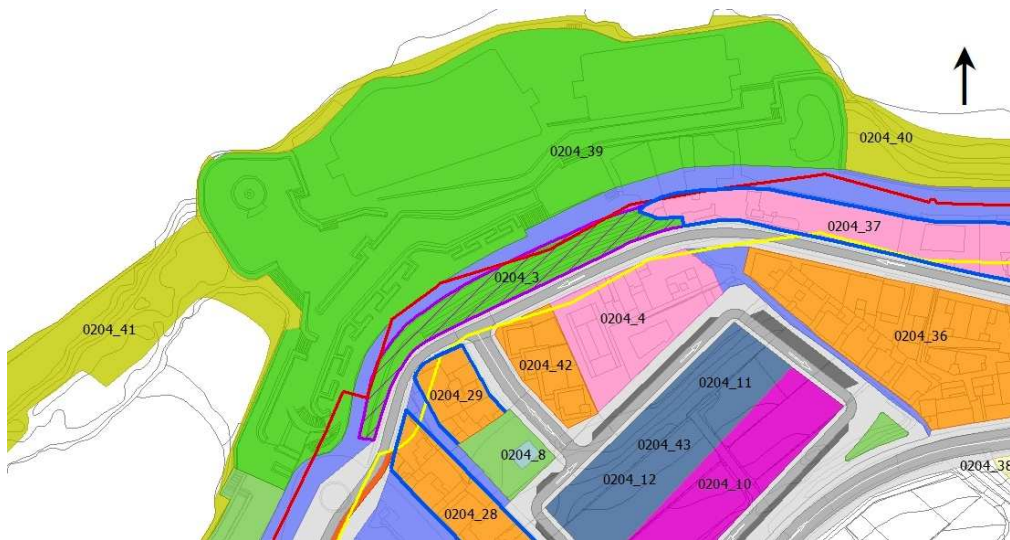


Figura 21: Tramo2 de la servidumbre de protección del DPMT de Bajamar

- b) En el segundo tramo, la SP abarca la pieza de espacio libre público 0204\_3, la Avenida El Sol y una parte de las piezas residenciales y de alojamiento turístico 0204\_4, 0204\_42, 0204\_29 y 0204\_28. En el caso de las dos primeras piezas privadas, donde actualmente existen edificios en bloque abierto, uno de ellos el *Hotel Delfin*, con zonas comunes destinadas a uso deportivo y de esparcimiento, la afección es mínima, por lo que se propone una pequeña adaptación de la línea de servidumbre. En el caso de las otras dos piezas, donde la afección es algo mayor, pero no importante, se opta por regular las piezas de manera que cumplan con los requisitos del apartado 3 de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Costas.



Figura 22: Tramo 3 de la servidumbre de protección del DPMT de Bajamar

- c) En el tercer tramo, la SP está ocupada en su mayoría por piezas que forman parte del casco tradicional del núcleo de Bajamar, en concreto las 0204\_20, 0204\_21, 0204\_22, 0204\_34 y 0204\_13. Debido a que en este caso es inviable liberar la zona de servidumbre de edificación, sin mermar el aprovechamiento patrimonializado por los propietarios de las parcelas, se opta por acogerse a la Disposición Transitoria 3ª, estableciendo para estas piezas las siguientes determinaciones:
- c.1. Se asigna como uso principal, el predominante de la zona, y que ya establecía el PGO-2004, el residencial colectivo.
  - c.2. Se establecen líneas de disposición obligatoria coincidente con la alineación y adaptadas lo más posible a las fachadas de las edificaciones existentes, con el fin de generar una imagen de fachada continua en el frente costero. En la pieza 0204\_13 la LDO, se separa de la alineación de la calle La Luna, manteniendo los jardines delanteros existentes en dicha calle.
  - c.3. Se obliga al adosamiento lateral, con edificaciones en manzana cerrada.



Figura 23: Tramo 4 de la servidumbre de protección del DPMT de Bajamar

- d) En el cuarto tramo, la servidumbre de protección se encuentra libre de edificación, y abarca las piezas 0203\_1 de espacio libre de protección, parte de las piezas 0203\_23 y 0203\_5 de espacio libre público, las piezas 0203\_7 y 0203\_4 también de espacio libre público, y parte de las piezas residenciales 0203\_13, 0203\_12, 0203\_11 y 0203\_10. Para garantizar que la zona de servidumbre no será ocupada con edificación se establecen líneas de disposición en las parcelas residenciales.

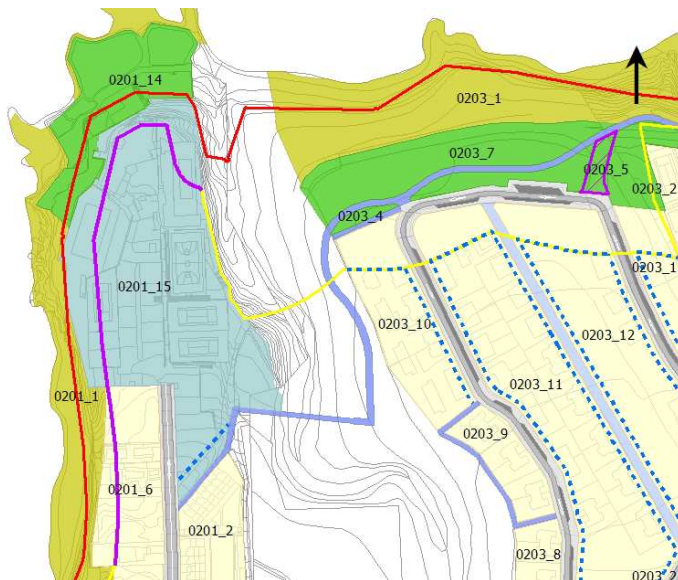


Figura 24: Tramos 5 y 6 de la servidumbre de protección del DPMT de Bajamar

- e) En el quinto tramo la SP ocupa suelo rústico de protección costera.
- f) En el sexto tramo la servidumbre ocupa parte de las piezas de espacio libre público y de espacio libre de protección 0201\_14 y 0201\_1, además de afectar parte de la parcela del Club Náutico 0201\_15 y de las parcelas residenciales de la pieza 0201\_6. En este caso se establecen líneas de disposición que evitan la ejecución de edificaciones en la zona afectada por la servidumbre.

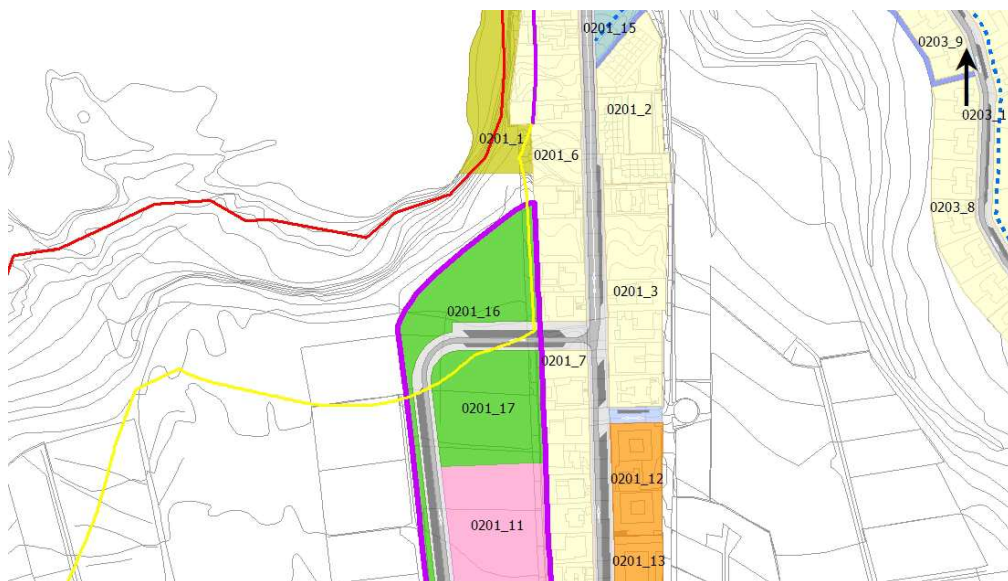


Figura 25: Tramos 7 de la servidumbre de protección del DPMT de Bajamar

- g) El séptimo y último tramo va desde el límite costero al oeste del núcleo hasta el extremo oeste del suelo urbanizable sectorizado categorizado por este PGO. En este ámbito la SP afecta al extremo norte de dicho suelo urbanizable; atendiendo a esta circunstancia, en la ordenación del sector urbanizable se delimitan dos piezas de espacio libre público(0201\_16 y0201\_17) y un viario rodado de un sentido de tráfico y aceras, que además de asegurar la no ocupación de la servidumbre con edificación, garantizan, a través del viario propuesto que conecta con la calle Club Náutico, el acceso al mar y permitir a su vez cualquier actuación de mantenimiento de la costa que fuera necesaria.

### 3.4. Determinaciones sobre la zona de influencia:

La zona de influencia del Dominio Público Marítimo-Terrestre afecta a todo el núcleo de Bajamar, salvo al área urbanística de Porlier. En estos terrenos este Plan General ha establecido la ordenación teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Se prevé en el área urbanística de Bajamar Casco una dotación de 364 plazas de aparcamiento situadas a una distancia media aproximada de la Playa de San Juan/ Castillo de unos 200 metros. Esta dotación se divide en 204 plazas situadas en viario público y 160 plazas situadas en edificio de acceso público en el área nueva situada entre la calle El Sol y la carretera General TF-13. (0204\_1).
- b) En las áreas urbanas y urbanizables en zona de influencia, la edificación que resulta de las normas reguladoras en este plan es predominantemente edificación aislada, con ocupaciones máximas entre el 25% y el 40%<sup>18</sup>, con usos principales de viviendas unifamiliares, edificaciones con uso residencial colectivo y alojamiento turístico. En las zonas consolidadas se mantiene la altura de las edificaciones existentes, y en zonas nuevas se plantean edificios de entre 2 y 5 plantas de altura máxima. Con estas condiciones de edificación se evita la densificación de volúmenes y formación de pantallas arquitectónicas.

---

<sup>18</sup> A la mayor parte de las piezas se les ha asignado un porcentaje de ocupación de entre el 20 y el 40%. Como excepción hay que nombrar que existe un ámbito situado entre el Paseo Marianes, la Avenida del Gran Poder, la Rambla Fernández de la Cruz y la carretera General TF-13 que constituye el casco tradicional de Bajamar donde la edificación ha ido conformando manzanas cerradas. Este plan general con sus determinaciones mantiene la imagen edificada de este ámbito del núcleo.





## 4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE CASAS DE MILÁN

### 4.1. La delimitación del asentamiento desde los objetivos de la Ley de Costas

Este PGO delimita el enclave de Casas de Milán por aplicación de los criterios sobre los asentamientos rurales, que se exponen en el Capítulo 3 del documento 2 de la Memoria de Ordenación Estructural. Respecto de la delimitación que establecía el Plan General del 2000 (informado favorablemente por la administración de Costas), la presente implica algunas pequeñas ampliaciones del asentamiento, que recogen edificaciones existentes y la calificación de algunas parcelas destinadas a espacio libre y dotaciones, con el fin de cumplir con las exigencias de la Directriz de Ordenación Territorial<sup>63</sup>. El nuevo perímetro supone un crecimiento del asentamiento en la zona central y en el extremo norte del mismo, en terrenos categorizados por el PGO-2000 como suelos potencialmente productivos agrícolas (AI).

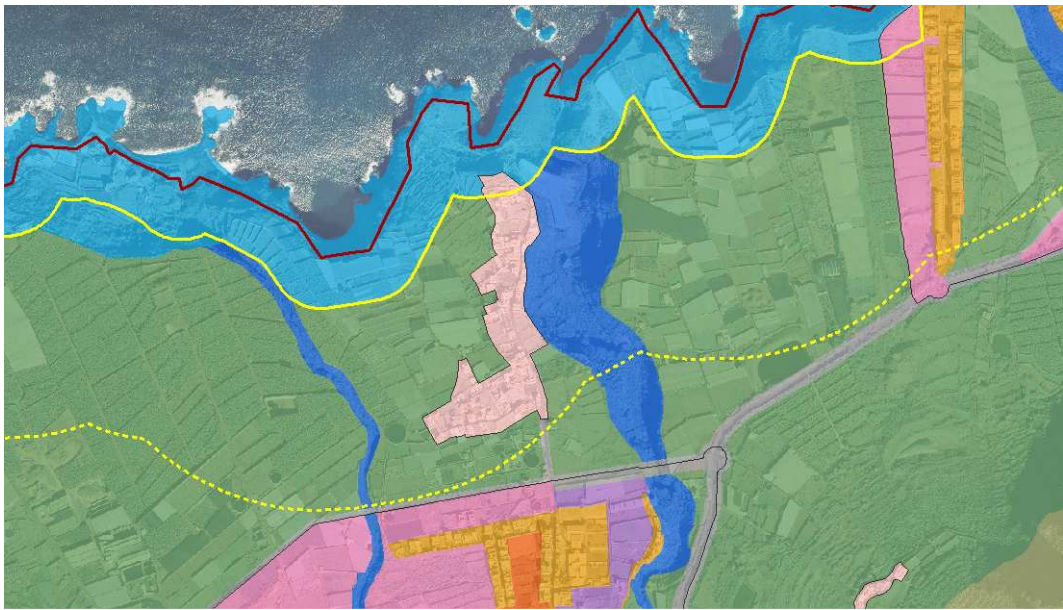


Figura 26: Delimitación de Casas de Milán (categorización, DPMT y servidumbre de protección)

### 4.2. Determinaciones sobre el dominio público marítimo-terrestre

El DPMT en esta zona del municipio discurre por suelo rústico de protección costera, por lo que no afecta a determinaciones de ordenación pormenorizada (vease figura 27).

### 4.3. Determinaciones sobre la zona de servidumbre de protección

Este PGO establece las determinaciones de ordenación pormenorizada que se describen y justifican a continuación sobre los terrenos del asentamiento de Casas de Milán que se ven afectados por la zona de servidumbre de protección (SP) del DPMT:

- a) La SP afecta a la pieza de espacio libre público 0312\_26, calificada con este uso para dar cumplimiento a la DOT 63.2.d, que exige para el asentamiento una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>s destinado a usos públicos de espacios libres y equipamientos, por cada 100m<sup>2</sup> de edificación. La ubicación de este espacio libre viene dado por la necesidad de una parcela libre de edificación, con las dimensiones necesarias y con acceso desde viario existente. Dado que en la actualidad esta pieza ocupa parcelas de propiedad privada, se delimita un ámbito de gestión asistemática (A3-contribuciones especiales) con el fin de programar la obtención y ejecución de este espacio libre.

- b) La pieza con uso principal el residencial unifamiliar 0312\_1 tiene su mitad norte afectada por la zona de servidumbre. Tras comprobar que el aprovechamiento de estas parcelas se puede materializar en la zona no afectada por la SP, se dispone una línea de disposición que libera de edificación la parte norte de la pieza.

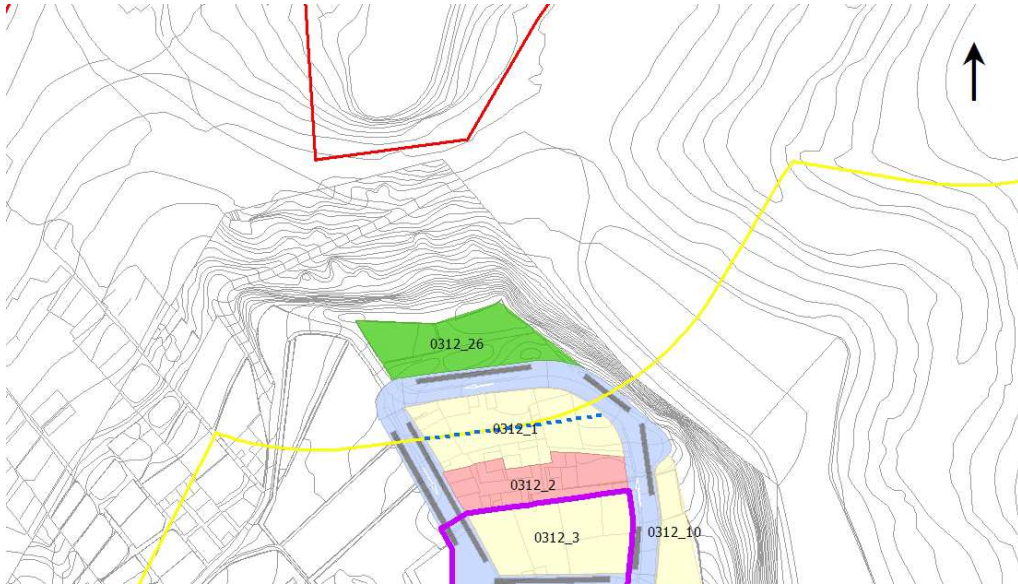


Figura 27: Servidumbre de protección del DPMT de Casas de Milán

#### 4.4. Determinaciones sobre la zona de influencia:

Como se puede observar en la figura 26, el asentamiento rural de Casas de Milán, está totalmente afectado por la zona de influencia del DPMT.

Las determinaciones de este plan para las edificaciones situadas en este asentamiento dan como resultado viviendas unifamiliares, con una altura máxima de 2 plantas y un porcentaje de ocupación del 40%. Se cumplen así las exigencias de la ley de costas para esta zona en la que se insta a evitar la acumulación de volúmenes y la formación de pantallas arquitectónicas.

## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA BARRANQUERA

### 5.1. La delimitación del enclave desde los objetivos de la Ley de Costas

Los criterios con los que este PGO concreta la delimitación del enclave de La Barranquera, definiendo consiguientemente la extensión total del mismo, se exponen en el capítulo 3 del documento A10 volumen de la Memoria de Ordenación Estructural, dedicado a la descripción de la propuesta de ordenación de los distintos *núcleos urbanos*. La única pequeña diferencia respecto de la delimitación del PGO-2000 se concreta en las parcelas con frente a las dos alineaciones de la prolongación de la calle El Atolón que en este documento se incorporan al perímetro del enclave, al cumplir las condiciones legales del suelo urbano.

El PGO-2000, así como el PGO-2004, remitían el establecimiento de la ordenación pormenorizada de la extensión total de esta asentamiento costero a un Plan Especial que, pese al tiempo transcurrido, no se ha desarrollado. En congruencia con el criterio general de este Plan de reducir ulteriores instrumentos de desarrollo, se suprime tal determinación y, consiguientemente, se establece la ordenación pormenorizada completa del enclave. Esta ordenación, en todo caso, se ha realizado desde criterios muy conservadores, basándose en el reconocimiento de la realidad consolidada y sin plantear expectativas de futuro crecimiento.

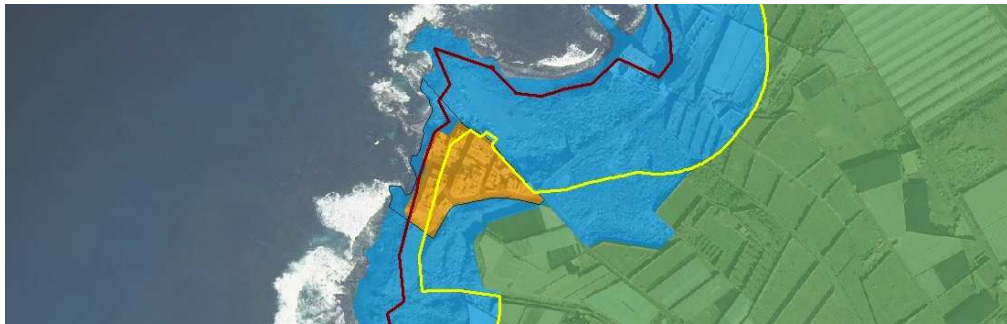


Figura 28: Delimitación de La Barranquera (categorización, DPMT y servidumbre de protección)

### 5.2. Determinaciones sobre el dominio público marítimo-terrestre

El espacio del Dominio Público Marítimo-Terrestre, que incluye la pieza de espacio libre de protección 0413\_4 y una pequeña parte del Paseo Marítimo, se califica en su totalidad como suelo público la zona del dominio público marítimo-terrestre.

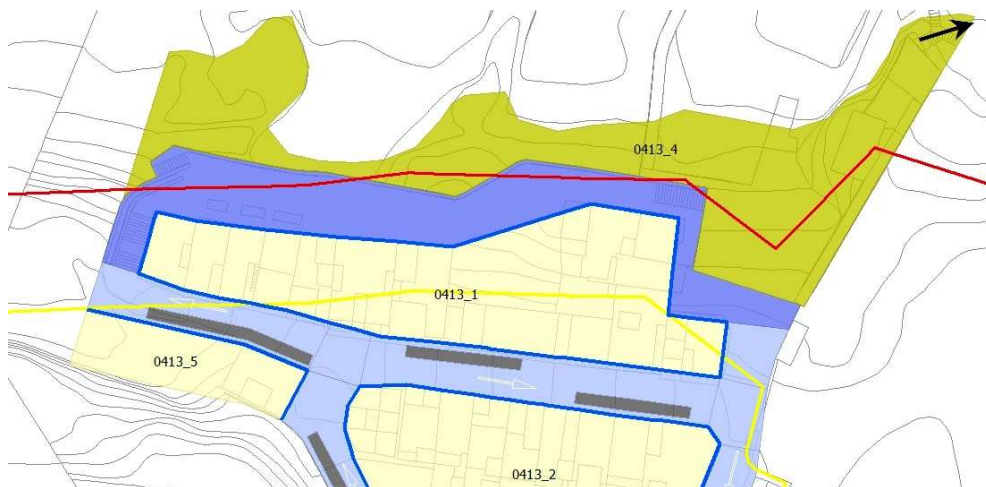


Figura 29: dominio público marítimo-terrestre y SP de La Barranquera

### 5.3. Determinaciones sobre la zona de servidumbre de protección

La zona de Servidumbre de Protección del DPMT en esta zona, afecta al Paseo Marítimo de la Barranquera, y a la primera línea de parcelas que se encuentran en la pieza 0413\_1. Debido a que la SP afecta a la mayor parte de la pieza que se encuentra construida casi en su totalidad, este plan opta por ordenar este ámbito adaptándose a los criterios exigidos en la Disposición Transitoria 3ª de la Ley de Costas.

- a) Se asigna como uso principal, el predominante de la zona el residencial unifamiliar
- b) Se establecen líneas de disposición obligatoria coincidentes con la alineación y que se adaptan a las fachadas de las edificaciones existentes.
- c) Se obliga a la adosamiento lateral, constituyendo edificaciones en manzana cerrada.
- d) Se establece como parámetro único de edificación la altura máxima en número de plantas fijada en 2.

### 5.4. Determinaciones sobre la zona de influencia

El enclave urbano de La Barranquera se encuentra en toda su extensión en la zona de influencia del DPMT como se puede observar en la figura 28. En estos terrenos este Plan General ha tenido en cuenta los siguientes criterios de ordenación:

- a) Se prevé una dotación de aparcamientos en viario público que alcanza un total de 28 aparcamientos. Actualmente, al noreste del enclave, existe una zona en suelo rústico que se utiliza como aparcamiento público que garantiza la demanda en esta.
- b) La tipología edificatoria que resulta de las normas de este plan es la vivienda unifamiliar adosada de 2 plantas de altura máxima, determinaciones que vienen a recoger la realidad consolidada del área.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

### 6.1. La categorización de suelo rústico en la franja litoral

La práctica totalidad de la franja costera fuera de los dos núcleos urbanos (La Punta del Hidalgo y Bajamar) que comprende el DPMT así como su servidumbre de protección ha sido categorizada por este PGO como *suelo rústico de protección costera*. A continuación se pasa a describir la propuesta de categorización urbanística por tramos del litoral de oeste a este:

- a) En el tramo 1, comprendido entre el límite municipal con Santa Cruz (barranco Taborno) y el borde occidental del Parque Rural de Anaga, la categorización de suelo se corresponde con la definida por el Plan Rector de Uso y Gestión de dicho Espacio Natural Protegido. El PRUG categoriza la mayor parte de los terrenos como *suelo rústico de protección natural*, dejando la franja más cercana al límite con la península de La Punta como *suelo rústico de protección paisajística*. Si bien éstas son las dos categorías que se recogen en los planos (y también las que se han delimitado en el PGO), la totalidad de la franja litoral formada por el DPMT y la zona de servidumbre se categoriza, además, como *suelo rústico de protección costera*, en cumplimiento de lo dispuesto en el TRLOTENC y en base a la posibilidad legal de que esta última categoría pueda superponerse sobre cualesquiera otras del suelo rústico.



Figura 30: Categorización del suelo rústico en el tramo 1 (Parque Rural de Anaga)

- b) En el tramo 2, comprendido entre el límite occidental del Parque Rural de Anaga y el borde del núcleo urbano de La Punta del Hidalgo, este PGO delimita la categoría de *suelo rústico de protección costera* coincidiendo con la totalidad de la franja conjunta del DPMT y su servidumbre de protección (que es de 100 metros).



Figura 31: Categorización del suelo rústico en el tramo 2 (Península de La Punta)

- c) El tramo 3 se corresponde con el frente marítimo del núcleo urbano de La Punta del Hidalgo que, en coherencia con las condiciones físicas y la naturaleza de los usos, se categoriza en este PGO como *suelo urbano consolidado*. La clasificación de suelo urbano no llega hasta el final del tramo de la SP con ancho de 20 metros, dado que en el extremo sur del núcleo los terrenos aguas abajo de la TF-13 se categorizan como *suelo rústico de protección costera*, toda vez que no cuentan con las condiciones legales ni las características físicas para ser suelo urbano.

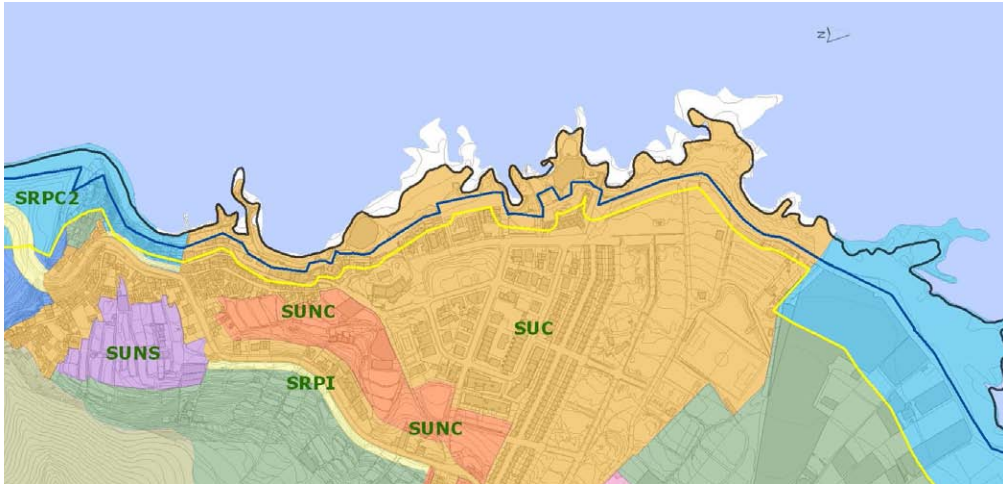


Figura 32: Categorización del suelo en el tramo 3 (Núcleo urbano de La Punta del Hidalgo)

- d) El tramo 4 se corresponde con los terrenos entre los núcleos urbanos de La Punta del Hidalgo y Bajamar, que también se categorizan *suelo rústico de protección costera* (hasta el límite interior de la SP de 100 metros de ancho), salvo la franja de *suelo rústico de protección de infraestructuras* en torno a la carretera TF-13.



Figura 33: Categorización del suelo rústico en el tramo 3 (entre La Punta del Hidalgo y Bajamar)

- e) El tramo 5 se corresponde con el frente marítimo del núcleo urbano de Bajamar que, al igual que en el ya descrito de La Punta del Hidalgo y por las mismas razones, se categoriza en este PGO como *suelo urbano consolidado*, salvo la desembocadura del barranco Perdomo que, hasta el límite de la SP a 100 metros hacia el interior, se categoriza como *suelo rústico de protección costera*, y la nueva área uso global residencial turístico adyacente a la urbanización consolidada del Club Náutico, que se categoriza como *suelo urbanizable sectorizado*. El extremo norte de este sector queda dentro de la servidumbre de protección pero sin llegar hasta el DPMT.



Figura 34: Categorización del suelo en el tramo 5 (Núcleo urbano de Bajamar)

- f) El tramo 6 se corresponde con los terrenos entre el núcleo urbano de Bajamar y el límite oriental del enclave de La Barranquera, que también se categorizan *suelo rústico de protección costera* en casi la completa extensión de las franjas de DPMT y su servidumbre de protección (de 100 metros de ancho). La única excepción es la parte norte del enclave Casas de Milán que se categoriza como *suelo rústico de asentamiento rural*, tal como se ha expuesto y justificado en el anterior capítulo 4. Ha de señalarse que si bien en casi toda la longitud de este tramo los terrenos de suelo rústico de protección costera coinciden con las bandas del DPMT y la SP, en dos zonas concretas esta categorización se amplía ligeramente hacia el interior, como resultado de los estudios sobre el medio físico realizados en la fase de información y análisis del Plan General. Por último, conviene destacar que en este tramo se localizan los enclaves de Jóver y El Guincho que, tal como se expuso en el epígrafe 1.5.1 anterior quedan incluidos dentro del suelo rústico de protección costera, por aplicación de las disposiciones de la Ley de Costas.



Figura 35: Categorización del suelo rústico en el tramo 6 (Entre Bajamar y La Barranquera)

- g) El tramo 7 se corresponde con los terrenos desde el enclave de La Barranquera hasta el límite municipal con Tacoronte (punta de la Romba) del enclave de La Barranquera, que también se categorizan *suelo rústico de protección costera* en casi la completa extensión de las franjas de DPMT y su servidumbre de protección (de 100 metros de ancho). La única excepción es la parte noroeste del enclave de La Barranquera que se categoriza como *suelo urbano consolidado*, tal como se ha expuesto y justificado en el anterior capítulo 5. Como en el tramo anterior, el suelo rústico de protección costera sobrepasa en algunos puntos el límite interior de la SP.



Figura 36: Categorización del suelo rústico en el tramo 7 (Entre La Barranquera y TM de Tacoronte)

## 6.2. La ordenación del rústico en la franja litoral

Tal como se señalaba en el epígrafe 1.5.1, además de la categorización como suelo rústico de protección costera, sobre los terrenos incluidos en las franjas de DPMT y su servidumbre de protección en suelo rústico el Plan General debe establecer la regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados, así como de las intervenciones vinculadas a los mismos. Este contenido, que se describe resumidamente a continuación, constituye el artículo 7.2.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del PGO.

Este PGO divide la categoría legal del suelo rústico de protección costera en dos *subcategorías* como resultado de los estudios ambientales llevados a cabo durante las fases de información, análisis y diagnóstico:

- a) Suelo Rústico de Protección Costera 1 (SRPC-1), que se asigna a los acantilados y aquellas partes del litoral donde existen enclaves de muy alto valor natural con presencia de hábitats de interés comunitario, restos arqueológicos y acantilados que sirven de hábitats para las aves marinas. En esta subcategoría se han recogido aquellas zonas de alto interés natural donde hay cartografiados hábitats de interés comunitario, principalmente el de acantilado macaronésico. El régimen normativo de admisibilidad de usos, es más restrictivo que el simple cumplimiento de la ley de Costas, limitando la actividad humana y potenciando la conservación de estos hábitats.
- b) Suelo Rústico de Protección Costera 2 (SRPL-2), que se asigna al resto de franja de servidumbre de costas, así como aquellas zonas de acantilados o litoral no transformados a más de 100 metros de deslinde. La ordenación de admisibilidad de usos propuesta, se basa en el cumplimiento, de lo establecido en la Legislación de Costas, siendo permisivo con la actividad agrícola y con ciertos usos de esparcimiento.

Los terrenos adscritos a la primera subcategoría comprenden la práctica totalidad del tramo 4, la desembocadura del barranco Perdomo en el tramo 5, los entrantes acantilados del tramo 6 y la casi completa extensión del tramo 7. La delimitación de esta subcategoría no se hace atendiendo al trazado de los deslindes, sino a las características ambientales de detalle del territorio (lo que explica que, puntualmente, se supere el límite interior de la SP).

Las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados de cada una de las dos subcategorías se recogen sintéticamente en dos tablas anexas al citado artículo, que conforman los respectivos *REA* (régimen específico de admisibilidad de usos), que es la sistemática empleada por este PGO; cada *REA* está vinculado a los recintos de subcategorización de la BDG-04: Categorización del suelo.



El régimen de admisibilidad de usos en el suelo rústico de protección costera 1 es más restrictivo que en la subcategoría 2. Se permiten los usos de investigación ambiental sin alteraciones significativas, o cualquier otro que no afecte ni directa ni indirectamente al hábitat costero; entre los de educación e interpretación ambiental únicamente son compatibles los itinerantes o temporales, instalaciones de observación de la naturaleza, y aulas de la naturaleza en edificación existente; de los usos primarios sólo se permiten el marisqueo y la recolección litoral. En cambio, debido a que la franja costera, en su estado más natural, no tiene capacidad para albergar determinados usos sin afectar a los recursos a proteger, están prohibidos: los usos industriales; los agrupados como almacenes salvo aquellos vinculados al marisqueo; las infraestructuras salvo las conducciones eléctricas y las de telecomunicación para dar servicio a usos permitidos, así como el viario restringido; los equipamientos salvo los de esparcimiento en espacios no adaptados de manera elemental o con equipo ligero, así como los espacios libres litorales y playas; los agrupados en comercio y oficinas, el alojamiento turístico y por último el uso residencial.

En cambio el régimen de admisibilidad de usos, de los terrenos incluidos bajo la categoría de protección costera 2, compatibiliza más usos al ser terrenos en la mayoría de los casos ya transformados, con menor riqueza florística y faunística y por lo tanto mayor capacidad de carga e usos, principalmente los ambientales y recreativos. Se establecen como compatibles cualquiera de los usos agrupados en investigación ambiental y educación ambiental, salvo granjas escuelas, condicionando, los que requieran edificación, a que se desarrollen en edificaciones existentes. Se admite también la explotación agrícola y los usos pesqueros, acuícolas y relacionados, prohibiendo el resto de usos primarios. Respecto de las infraestructuras, se consideran compatibles, además de las recogidas en la anterior subcategoría, las de conducciones de distribución hidráulicas tanto de abastecimiento como de evacuación, para dar servicio a los usos permitidos, así como las de generación de energía de manera condicionada. Se compatibilizan, todos los usos de esparcimiento en espacios adaptados, limitando el tránsito de vehículos a motor al viario existente, así como los espacios libres salvo los propiamente urbanos, plazas y parques urbanos. En términos generales se consideran incompatibles en esta subcategoría, los usos terciarios (comercio y oficinas) salvo el comercio minorista en espacios públicos, y la hostelería sin alojamiento en edificaciones aisladas, así como los de alojamiento turístico salvo campamentos de turismo y los usos residenciales.