

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

## ÍNDICE

1. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO-----	2
1.1. Concepto de desarrollo de la ordenación -----	2
1.2. Delimitación de los ámbitos de desarrollo y determinaciones asociadas -----	3
1.3. Tipos de ámbitos de desarrollo previstos en el presente PGO-----	4
1.3.1. En suelo urbanizable sectorizado -----	4
1.3.2. En suelo urbano no consolidado -----	5
1.3.3. En suelo urbano consolidado-----	7
1.3.4. En suelo urbanizable no sectorizado -----	7
1.3.5. En suelo rústico -----	9
2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 TRLOTENC ---	11
2.1. Densidades y edificabilidades brutas en el suelo urbanizable -----	11
2.2. Densidades y edificabilidades brutas en el suelo urbano no consolidado-----	12
2.3. Reservas en los ámbitos de suelo urbano no consolidado -----	13
3. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS SECTORES -----	15
3.1. Los ámbitos de desarrollo mediante Plan Parcial -----	15
3.2. Determinaciones sobre los aprovechamientos urbanísticos del sector -----	15
3.3. Instrucciones sobre los elementos estructurantes incluidos en el sector -----	16
3.4. Instrucciones sobre el diseño de la trama urbana del sector -----	16
3.5. Instrucciones sobre la admisibilidad de usos pormenorizados -----	16
3.6. Instrucciones sobre dotaciones, espacios libres públicos y viviendas de protección ----	17
3.7. Instrucciones sobre las condiciones de edificación -----	17
4. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS ÁMBITOS DE SECTORIZACIÓN	18
4.1. Los ámbitos de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado-----	18
4.2. Las iniciativas de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado -----	18
4.3. Los aprovechamientos urbanísticos de los ámbitos de sectorización-----	20
4.4. Los elementos estructurantes en los ámbitos de sectorización -----	20
4.5. Otras instrucciones sobre el desarrollo de los ámbitos de sectorización -----	20
5. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS ÁMBITOS DE PLAN ESPECIAL	21
6. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS ESTUDIOS DE DETALLE-----	22



## 1. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

### 1.1. Concepto de desarrollo de la ordenación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como anexos a las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural se aportan, en dos ficheros, las determinaciones de desarrollo que le son aplicables a los sectores (Ba) y a los ámbitos de sectorización (Bb). De ellas, las referidas en las letras a) y b) anteriores se sistematizan en la BDG-04<sup>1</sup>.

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

#### 1.3.1. En suelo urbanizable sectorizado

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

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

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

Al margen de estas disquisiciones, para evitar confusiones, en este PGO se emplea el término sector con el significado único de ámbito de desarrollo. Consecuentemente, los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado cuya ordenación este PGO remite a un plan parcial se denominan sectores. La delimitación de sectores que establece este PGO, además, obedece a su propia lógica interna. Durante el proceso de ordenación, cada sector se ha concebido como una unidad urbanística, y las decisiones se han planteado siempre desde una visión conjunta del mismo, que da sentido a la mayoría de las decisiones de ordenación pormenorizada; unidad de ordenación que responde a criterios distintos en lo que se refiere a la división en ámbitos de gestión. De otra parte, el sector es la unidad geográfica a la que se debe referir el cumplimiento de las condiciones que se señalan en el artículo 36 TRLOTENC. En consecuencia, en la BDG-04 y en el plano E4 se delimitan los sectores en que se divide el suelo urbanizable no ordenado delimitado por este PGO.

### 1.3.2. En suelo urbano no consolidado

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

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

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



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

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

Ahora bien, en la totalidad del suelo urbano no consolidado este PGO establece la ordenación pormenorizada completa. Consiguientemente, los citados ámbitos legales en SUNC no tienen, en este PGO, la consideración de *ámbitos de desarrollo* y su delimitación sólo tiene sentido para justificar el cumplimiento del artículo 36, pero careciendo de todo alcance dispositivo. En base a lo anterior, se ha entendido que a los meros efectos justificativos del cumplimiento de los estándares legales (superficie dotacionales, edificabilidades, etc) cada ámbito de suelo urbano no consolidado (en la terminología del TRLOTENC) comprenderá el conjunto de todos los recintos de SUNC incluidos en el interior de un mismo núcleo. Dichos ámbitos de suelo urbano no consolidado, al no ser ámbitos de desarrollo, no se delimitan expresamente en ningún documento con contenido gráfico de este PGO (ni en la BDG-04 ni en el plano E4); no obstante, ello no supone ninguna indefinición en cuanto a su correcta identificación toda vez que cada ámbito de SUNC viene formado por el conjunto de recintos de suelo urbano no consolidado (BDG-03 y plano E-4) que se localizan en el interior de un mismo núcleo urbano (BDG-01c y plano E-2b).



### 1.3.3. En suelo urbano consolidado

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

### 1.3.4. En suelo urbanizable no sectorizado

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

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

Tal como establece la Ley (artículo 69.3 TRLOTENC), la recategorización de estos suelos a urbanizables sectorizados y, consiguientemente, la posibilidad efectiva de iniciar su transformación, ha de producirse mediante modificación o revisión del Plan General. Por tanto, estrictamente, la *sectorización*<sup>5</sup> no es una actividad de desarrollo del PGO. De hecho, la aceptación de una iniciativa de sectorización de suelo diferido es una decisión del Ayuntamiento, basada en la apreciación discrecional de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. Por otra parte, como se expone en el subcapítulo 1.1, el contenido del concepto de *desarrollo* abarca determinaciones de ordenación pormenorizada y ciertamente una actuación de sectorización, además de éstas, incluye determinaciones de ordenación estructural referidas tanto a la categorización urbanística (con los consiguientes efectos sobre el régimen jurídico del derecho de propiedad) como a los elementos estructurantes (muy en especial en relación a los sistemas generales viarios). Por ello, aunque no sea del todo lícito afirmar que se *revisa* el modelo de ordenación del PGO (toda vez que al categorizar el Plan unos terrenos como SUNS los está contemplando como parte del mismo), sí es cierto que se exceden los límites de su desarrollo.

Ahora bien, no puede afirmarse tampoco que las determinaciones de ordenación que se establecen a través de una iniciativa de sectorización sean ajenas a las ya contenidas en el Plan General; por el contrario, es indudable que las mismas *completan* el modelo territorial y urbanístico de éste por más que en dichos suelos tenga un contenido sustantivo “débil”. De

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

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

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

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

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

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

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

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



### 1.3.5. En suelo rústico

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

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

Sin embargo, en las restantes categorías del suelo rústico, dada la necesidad de formular instrumentos de ordenación para legitimar los actos de ejecución, había de entenderse que el Plan General no podía establecer determinaciones de ordenación pormenorizada, lo cual, a su vez, era congruente con el esquema de contenido del artículo 32 TRLOTENC que sólo contempla las determinaciones estructurales sobre esta clase de suelo. No obstante, la Ley 6/2009 viene a desmontar esta lógica al pasar a definir la Calificación Territorial (CT) como "un acto administrativo que legitima para un concreto terreno un preciso proyecto de construcción o uso objetivo del suelo no prohibidos en suelo rústico, con carácter previo y preceptivo a la Licencia Municipal". De otra parte, el antiguo Proyecto de Actuación Territorial (PAT) lo divide en dos (PAT de gran trascendencia territorial o estratégica y PAT de pequeña dimensión) y pasa a mantener el primero como instrumento de ordenación, mientras que no queda claro cuál es la naturaleza del segundo. En todo caso, lo relevante es que a partir de la Ley 6/2009 cabe autorizar en las distintas categorías de suelo rústico multitud de actos de ejecución (siempre que no estén prohibidos por el planeamiento) sin necesidad de *desarrollar* la ordenación del PGO. Ahora bien, la ejecución de todo acto de transformación del territorio o de uso del suelo, sea de iniciativa pública o privada, habrá de estar legitimada por la figura de planeamiento que fuera procedente legalmente para su ordenación (artículo 9 TRLOTENC) o, lo que es lo mismo, tendrán que estar establecidas sobre el suelo rústico, previamente a la tramitación de, al menos, una CT, las pertinentes determinaciones de ordenación pormenorizada. Lamentablemente, esta conclusión lógica de la reforma producida por la Ley 6/2009 no se ha traducido en la modificación expresa del TRLOTENC en lo que se refiere al contenido del Plan General. La solución adoptada en este PGO ha sido establecer las determinaciones de ordenación en cada categoría de suelo rústico con el alcance operativo propio de las pormenorizadas pero considerándolas de carácter estructural.

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

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

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

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

---

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

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

## 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 TRLOTENC

El artículo 36 TRLOTENC establece la obligatoriedad de cumplir unas densidades y edificabilidades brutas, además de unas reservas para espacios libres, dotaciones, equipamientos y aparcamiento en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. Estos requisitos tienen distinto valor según el “destino predominante” de dichos suelos.

De entrada, hay que considerar que la referencia para justificar estos valores normativos han de ser los sectores en suelo urbanizable y los ámbitos en suelo urbano no consolidado. Asumido esto, el cumplimiento de los límites de densidad y edificabilidad bruta deriva de las determinaciones de ordenación estructural del Plan General, por lo que ha de verificarse su cumplimiento tanto sobre los suelos urbanos no consolidados como sobre los urbanizables. En cambio, las reservas para espacios libres, dotaciones, equipamientos y aparcamiento han de ser calificadas a través de los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada; por tanto, la justificación del cumplimiento de estas condiciones legales se justifica sólo para los ámbitos de SUNC (sobre los que el PGO define la ordenación pormenorizada completa), mientras que corresponderá a los respectivos planes parciales hacerlo sobre los sectores.

### 2.1. Densidades y edificabilidades brutas en el suelo urbanizable

El TRLOTENC sólo fija límites de densidad y edificabilidad brutas a los sectores cuyo destino sea predominantemente residencial. El presente PGO delimita 31 sectores, de los cuales 22 son de uso global residencial, 1 tiene uso global residencial-turístico (0201\_1) y otro residencial-productivo (0502\_1). A efectos de la justificación legal, en los 23 sectores se asume como edificabilidad la total máxima asignada al sector (incluyendo en los dos de uso global mixto también la que será destinada a usos no residenciales), valor normativo establecido en la ficha de cada sector.

De otra parte, para determinar la densidad hay que recordar que los instrumentos urbanísticos no establecen el número de habitantes que "cabén" en su ámbito. La población "teórica" derivada de las determinaciones de ordenación suele estimarse multiplicando el número de viviendas principales (las destinadas a primera residencia) por el valor asumido del *tamaño medio familiar*. Ambos indicadores, según se justifica en el documento A7 de esta Memoria de Ordenación Estructural, se han estimado al año horizonte del Plan (2022) en 70% y 2,648 personas por vivienda. Para justificar el cumplimiento de la densidad máxima, no obstante, se ha tomado la denominada *población máxima teórica*, que es el producto del total de viviendas (incluyendo las vacías y de segunda residencia) por el valor del tamaño medio familiar. En segundo lugar, este PGO tampoco limita por regla general (sí lo hace en determinadas piezas) el número máximo de viviendas, por lo que se ha estimado la capacidad residencial en base a las condiciones normales del mercado para los productos inmobiliarios previsibles en cada pieza<sup>9</sup>. Son estos valores de número de viviendas por pieza, sin alcance normativo directo en la mayoría de los casos, los que se asumen a efectos de justificar el precepto legal. En el caso del sector 0201\_1, la población máxima teórica es la suma del número de habitantes (derivado del número de viviendas) y la capacidad de plazas turísticas.

En la tabla 1 adjunta se recogen los datos para los 23 sectores con uso residencial. Como puede comprobarse en todos los casos la edificabilidad bruta es inferior a 1,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y la densidad bruta a 400 habitantes/hectárea, valores máximo legales.

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

Sector	Uso Global	Superficie	Edificabilidad	Habitantes	Densidad
0103_1	Residencial unifamiliar	45.502 m2s	0,514 m2c/m2s	246	54,12 hab/ha
0201_1	Residencial - Turístico	39.522 m2s	0,414 m2c/m2s	299	75,74 hab/ha
0301_1	Residencial unifamiliar	56.627 m2s	0,703 m2c/m2s	861	151,98 hab/ha
0305_1	Residencial colectiva	63.311 m2s	0,590 m2c/m2s	747	117,95 hab/ha
0306_1	Residencial colectiva	50.531 m2s	0,731 m2c/m2s	792	156,69 hab/ha
0307_1	Residencial colectiva	92.413 m2s	0,656 m2c/m2s	990	107,17 hab/ha
0402_1	Residencial colectiva	20.847 m2s	0,659 m2c/m2s	254	121,94 hab/ha
0404_1	Residencial colectiva	89.077 m2s	0,730 m2c/m2s	1.398	156,96 hab/ha
0502_1	Residencial - Productivo	116.456 m2s	0,429 m2c/m2s	371	31,83 hab/ha
0601_1	Residencial unifamiliar	69.143 m2s	0,524 m2c/m2s	281	40,60 hab/ha
0603_1	Residencial unifamiliar	75.567 m2s	0,434 m2c/m2s	373	49,41 hab/ha
0802_1	Residencial colectiva	94.124 m2s	0,657 m2c/m2s	1.446	153,61 hab/ha
0806_1	Residencial unifamiliar	102.640 m2s	0,454 m2c/m2s	612	59,60 hab/ha
0808_1	Residencial unifamiliar	75.666 m2s	0,586 m2c/m2s	951	125,64 hab/ha
1014_1	Residencial colectiva	14.195 m2s	0,565 m2c/m2s	212	149,24 hab/ha
1105_1	Residencial colectiva	83.048 m2s	0,680 m2c/m2s	1.388	167,08 hab/ha
1214_1	Residencial colectiva	194.721 m2s	0,666 m2c/m2s	2.733	140,34 hab/ha
1307_1	Residencial colectiva	307.059 m2s	0,546 m2c/m2s	3.061	99,69 hab/ha
1308_1	Residencial colectiva	167.301 m2s	0,548 m2c/m2s	1.748	104,46 hab/ha
1309_1	Residencial colectiva	358.138 m2s	0,631 m2c/m2s	5.058	141,22 hab/ha
1312_1	Residencial colectiva	144.805 m2s	0,727 m2c/m2s	2.171	149,95 hab/ha
1315_1	Residencial colectiva	184.220 m2s	0,840 m2c/m2s	3.622	196,64 hab/ha
1402_1	Residencial colectiva	191.985 m2s	0,887 m2c/m2s	3.082	160,55 hab/ha
1407_1	Residencial unifamiliar	59.072 m2s	0,935 m2c/m2s	771	130,45 hab/ha
<b>Total</b>		<b>2.695.970 m2s</b>	<b>0,642 m2c/m2s</b>	<b>33.466</b>	<b>124,13 hab/ha</b>

Tabla 1: Justificación de las edificabilidades y densidades de los sectores de SUS

## 2.2. Densidades y edificabilidades brutas en el suelo urbano no consolidado

Al igual que en el suelo urbanizable, el TRLOTENC sólo fija límites de densidad y edificabilidad brutas a los suelos urbanos no consolidados cuyo sea predominantemente residencial. Si, como ya se ha dicho, consideramos que los límites deben aplicarse sobre la superficie total del ámbito de SUNC, encontramos que de los 12 ámbitos de SUNC delimitados por el presente PGO, 8 tienen uso global sólo residencial, 3 (Tejina, Taco y Geneto) tienen uso global residencial y productivo (en cada uno de estos ámbitos hay unidades de actuación productivas) y 1 (Bajamar) tiene uso global productivo (dos unidades de actuación, ambas con destino terciario).

Toda vez que, a diferencia del suelo urbanizable, todas las unidades de actuación que conforman los 12 ámbitos de SUNC cuentan con ordenación pormenorizada y tienen asignadas las superficies edificables a los correspondientes usos, para justificar el cumplimiento de las edificabilidades y densidades máximas legales, se han calculado para cada ámbito SUNC las superficies de suelo, edificables y número de viviendas total de las unidades de actuación con uso predominante residencial, excluyendo consecuentemente de la tabla adjunta aquellas unidades de actuación con uso productivo. La población máxima teórica se determina con los mismos criterios (número de viviendas por 2,648).

En la tabla 2 adjunta se recogen los datos para los 8 ámbitos residenciales y los 3 que cuentan, además, con unidades de actuación de uso productivo (descontando las superficies de suelo y edificables de éstas) sectores con uso residencial. Como puede comprobarse en todos los casos la edificabilidad bruta es inferior a 1,2 m2c/m2s y la densidad bruta a 400 habitantes/hectárea, valores máximo legales.

Ámbito SUNC	Uso Global	Superficie	S. Edificable	Edificabilidad	Habitantes	Densidad
01 - Punta del Hidalgo	Residencial	35.137 m2s	18.525 m2c	0,527 m2c/m2s	376	107 hab/ha
03 - Tejina	Res-Product.	13.368 m2s	8.538 m2c	0,639 m2c/m2s	103	77 hab/ha
04 - Valle de Guerra	Residencial	105.034 m2s	57.793 m2c	0,550 m2c/m2s	845	80 hab/ha
05 - Guamasa	Residencial	62.849 m2s	25.128 m2c	0,400 m2c/m2s	283	45 hab/ha
08 - La Vega	Residencial	270.377 m2s	113.995 m2c	0,422 m2c/m2s	1.147	42 hab/ha
09 - Las Mercedes	Residencial	49.815 m2s	22.413 m2c	0,450 m2c/m2s	381	77 hab/ha
10 - Zona Centro	Residencial	64.514 m2s	35.136 m2c	0,545 m2c/m2s	604	94 hab/ha
11 - La Cuesta	Residencial	97.358 m2s	79.467 m2c	0,816 m2c/m2s	1.493	153 hab/ha
12 - Taco	Res-Product.	37.486 m2s	31.952 m2c	0,852 m2c/m2s	493	131 hab/ha
13 - Geneto	Res-Product.	98.121 m2s	70.000 m2c	0,713 m2c/m2s	1.385	141 hab/ha
14 - Los Baldíos	Residencial	32.719 m2s	25.654 m2c	0,784 m2c/m2s	442	135 hab/ha
<b>Total</b>		<b>866.778 m2s</b>	<b>488.601 m2c</b>	<b>0,564 m2c/m2s</b>	<b>7.552</b>	<b>87 hab/ha</b>

Tabla 2: Justificación de las edificabilidades y densidades de los ámbitos SUNC

### 2.3. Reservas en los ámbitos de suelo urbano no consolidado

En la tabla 3 adjunta, para cada una de las unidades de actuación de cada ámbito SUNC se señala su destino (residencial o productivo) y las superficies de suelo y edificable derivada de las condiciones de ordenación pormenorizada establecidas por el PGO (y que se recoge en la correspondiente ficha normativa del fichero Fc). En función de estos datos, en el segundo bloque de la tabla se señala la superficie mínima de reserva de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos privados con que debería contar la unidad de actuación si fuera un ámbito de SUNC (que no lo es). Estos valores no son normativos, pero la suma de los de todas las unidades de actuación de un mismo ámbito SUNC sí es el valor mínimo de cada superficie de suelo que debe garantizarse en el conjunto de dicho ámbito SUNC. Con el mismo criterio, en el tercer bloque de la tabla adjunta, se indican las superficies de cada tipo que efectivamente han sido calificadas en cada una de las unidades de actuación, las cuales sumadas, dan los valores totales del ámbito SUNC correspondiente. Estos valores son los que deben compararse con los mínimos legales equivalentes (a escala ámbito) para verificar el cumplimiento de los requisitos legales.

Como puede comprobarse en la tabla 3, en todos los ámbitos SUNC la superficie total de reserva cumple sobradamente la mínima exigida por el artículo 36 TRLOTENC. Tan sólo hay dos particularidades:

- En el ámbito SUNC de Bajamar no se califica expresamente ninguna superficie destinada a dotaciones, ya que los criterios de ordenación no lo aconsejan. No obstante, el exceso de espacio libre público (al que se le asigna edificabilidad) permite cumplir sobradamente este requisito localizando en el futuro parque las edificaciones dotaciones que en su momento se entiendan convenientes.
- En el ámbito SUNC de Tejina tampoco se califica expresamente ninguna superficie destinada ni a dotaciones ni a equipamientos, por las mismas razones que en ámbito anterior, reforzadas en este caso por la escasa dimensión resultante de los estándares legales (104 m2s entre ambos usos). También aquí, el exceso de superficie de espacios libres públicos permite cumplir sobradamente las necesidades dotacionales y en cuanto al equipamiento privado es un uso admisible en varis piezas.

Por último, el artículo 36 requiere que en los ámbitos de SUNC se prevean plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, lo cual en este Plan General queda garantizado a través de las normas generales de regulación de los usos pormenorizados (documento F4).



Código S1	Destino	Superficie (m2s)	S. Edif. (m2c)	LOTENC'00 (art.36)				PGO			
				ELP (m2s)	DOT	EQ (m2s)	TOTAL	ELP (m2s)	DOT	EQ (m2s)	TOTAL
0101_1	Residencial	29.429	16.251	3.250			6.500	5.387	2.919	0	8.306
0103_6	Residencial	5.708	2.274	455			910	1.426	0	0	1.426
<b>01 - Punta del Hidalgo</b>		<b>35.137</b>	<b>18.525</b>	<b>3.705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.410</b>	<b>6.813</b>	<b>2.919</b>	<b>0</b>	<b>9.732</b>
0203_1	Productivo	14.281	4.340	1.428	143	428	1.999	3.099	0	0	3.099
0204_1	Productivo	10.655	7.399	1.066	107	320	1.492	2.082	0	980	3.062
<b>02 - Bajamar</b>		<b>24.936</b>	<b>11.739</b>	<b>2.494</b>	<b>249</b>	<b>748</b>	<b>3.491</b>	<b>5.181</b>	<b>0</b>	<b>980</b>	<b>6.161</b>
0301_2	Residencial	2.879	2.172	434			869	936	0	0	936
0301_23	Residencial	3.978	2.403	481			961	1.650	0	0	1.650
0302_17	Residencial	3.604	1.814	363			726	0	0	0	0
0303_21	Residencial	2.907	2.149	430			860	956	0	0	956
0303_27	Productivo	2.550	4.454	255	26	77	357	1.493	0	0	1.493
<b>03 - Tejina</b>		<b>15.918</b>	<b>12.992</b>	<b>1.963</b>	<b>26</b>	<b>77</b>	<b>3.772</b>	<b>5.034</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.034</b>
0402_6	Residencial	5.152	3.505	701			1.402	185	0	0	185
0405_26	Residencial	8.838	5.695	1.139			2.278	2.685	0	0	2.685
0405_3	Residencial	18.559	9.092	1.818			3.637	987	8.412	0	9.398
0407_1	Residencial	26.303	15.363	3.073			6.145	5.748	0	0	5.748
0407_9	Residencial	36.178	18.847	3.769			7.539	4.072	0	0	4.072
0409_2	Residencial	10.004	5.291	1.058			2.116	1.871	0	0	1.871
<b>04 - Valle de Guerra</b>		<b>105.034</b>	<b>57.793</b>	<b>11.559</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.117</b>	<b>15.548</b>	<b>8.412</b>	<b>0</b>	<b>23.960</b>
0501_2	Residencial	19.071	6.475	1.295			2.590	1.310	2.265	0	3.575
0501_3	Residencial	4.967	2.274	455			910	0	0	0	0
0501_4	Residencial	4.295	1.609	322			644	0	505	0	505
0503_2	Residencial	23.719	9.142	1.828			3.657	2.520	0	0	2.520
0507_7	Residencial	10.797	5.628	1.126			2.251	1.499	2.316	0	3.814
<b>05 - Guamasa</b>		<b>62.849</b>	<b>25.128</b>	<b>5.026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.051</b>	<b>5.329</b>	<b>5.085</b>	<b>0</b>	<b>10.414</b>
0801_19	Residencial	2.942	2.198	440			879	846	0	0	846
0802_62	Residencial	3.114	1.805	361			722	0	0	0	0
0802_8	Residencial	15.373	10.159	2.032			4.064	4.505	0	0	4.505
0802_88	Residencial	13.158	10.220	2.044			4.088	3.356	0	0	3.356
0808_16	Residencial	11.718	7.065	1.413			2.826	3.246	0	0	3.246
0808_28	Residencial	89.389	33.080	6.616			13.232	11.787	6.066	0	17.853
0809_3	Residencial	33.342	11.199	2.240			4.480	6.002	1.525	0	7.527
0810_1	Residencial	25.614	9.661	1.932			3.864	1.320	0	0	1.320
0810_13	Residencial	32.545	12.281	2.456			4.912	5.073	979	0	6.052
0810_22	Residencial	35.822	13.388	2.678			5.355	3.464	1.748	0	5.212
0810_24	Residencial	7.360	2.939	588			1.176	1.111	0	0	1.111
<b>08 - La Vega</b>		<b>270.377</b>	<b>113.995</b>	<b>22.799</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.598</b>	<b>40.711</b>	<b>10.317</b>	<b>0</b>	<b>51.029</b>
0901_12	Residencial	7.157	2.625	525			1.050	957	707	0	1.664
0901_13	Residencial	2.552	1.096	219			438	0	0	0	0
0901_7	Residencial	6.799	3.208	642			1.283	617	0	0	617
0902_1	Residencial	2.450	1.678	336			671	0	0	0	0
0902_3	Residencial	9.635	3.714	743			1.486	426	1.100	0	1.526
0905_1	Residencial	7.157	3.671	734			1.468	1.348	612	0	1.960
0906_1	Residencial	14.065	6.421	1.284			2.568	3.201	0	0	3.201
<b>09 - Las Mercedes</b>		<b>49.815</b>	<b>22.413</b>	<b>4.483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.965</b>	<b>6.550</b>	<b>2.419</b>	<b>0</b>	<b>8.969</b>
1008_2	Residencial	2.267	2.950	590			1.180	394	0	0	394
1014_2	Residencial	26.151	12.180	2.436			4.872	2.907	773	0	3.681
1014_3	Residencial	20.391	10.967	2.193			4.387	5.906	0	0	5.906
1014_8	Residencial	15.705	9.039	1.808			3.616	5.307	1.468	0	5.776
<b>10 - Zona Centro</b>		<b>64.514</b>	<b>35.136</b>	<b>7.027</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.054</b>	<b>14.515</b>	<b>1.242</b>	<b>0</b>	<b>15.757</b>
1101_10	Residencial	5.289	2.908	582			1.163	1.159	413	0	1.573
1106_1	Residencial	17.264	15.416	3.083			6.166	6.235	0	0	6.235
1108_1	Residencial	15.117	8.201	1.640			3.280	4.013	0	0	4.013
1109_1	Residencial	12.098	10.236	2.047			4.094	2.243	1.853	0	4.096
1109_9	Residencial	3.954	2.630	526			1.052	1.037	0	0	1.037
1111_1	Residencial	4.592	3.768	754			1.507	1.263	544	0	1.808
1113_15	Residencial	11.545	9.618	1.924			3.847	4.556	628	0	5.184
1113_19	Residencial	7.482	6.705	1.341			2.682	0	3.656	0	3.656
1115_7	Residencial	12.088	13.162	2.632			5.265	3.545	924	0	4.469
1120_13	Residencial	7.929	6.823	1.365			2.729	5.065	0	0	5.065
<b>11 - La Cuesta</b>		<b>97.358</b>	<b>79.467</b>	<b>15.893</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.787</b>	<b>29.116</b>	<b>8.019</b>	<b>0</b>	<b>37.135</b>
1201_2	Residencial	26.084	22.222	4.444			8.889	7.628	1.139	0	8.766
1204_5	Residencial	2.728	2.202	440			881	484	581	0	1.064
1208_1	Residencial	8.674	7.528	1.506			3.011	2.367	1.964	0	4.331
1209_2	Productivo	15.134	11.461	1.513	151	454	2.119	0	1.032	1.698	2.730
<b>12 - Taco</b>		<b>52.620</b>	<b>43.413</b>	<b>7.904</b>	<b>151</b>	<b>454</b>	<b>14.900</b>	<b>10.478</b>	<b>4.716</b>	<b>1.698</b>	<b>16.892</b>
1303_3	Productivo	99.048	65.702	9.905	990	2.971	13.867	16.212	1.884	6.495	24.591
1306_1	Productivo	31.145	13.396	3.115	311	934	4.360	4.829	1.067	0	5.897
1309_2	Residencial	13.943	9.472	1.894			3.789	1.252	2.746	0	3.998
1309_3	Residencial	6.566	3.109	622			1.244	1.639	0	0	1.639
1310_1	Residencial	25.074	17.828	3.566			7.131	3.156	2.928	0	6.084
1313_1	Residencial	9.143	6.230	1.246			2.492	1.943	577	0	2.521
1313_2	Residencial	7.257	6.241	1.248			2.496	2.949	0	0	2.949
1313_3	Residencial	20.974	16.553	3.311			6.621	2.705	1.181	0	3.886
1314_1	Residencial	15.164	10.567	2.113			4.227	3.340	1.016	0	4.356
<b>13 - Geneto</b>		<b>228.314</b>	<b>149.098</b>	<b>27.019</b>	<b>1.302</b>	<b>3.906</b>	<b>46.227</b>	<b>38.025</b>	<b>11.400</b>	<b>6.495</b>	<b>55.920</b>
1401_1	Residencial	7.606	7.443	1.489			2.977	1.622	1.884	0	3.506
1401_2	Residencial	5.987	4.701	940			1.880	2.132	0	0	2.132
1405_7	Residencial	19.126	13.510	2.702			5.404	4.438	1.636	0	6.074
<b>14 - Los Baldíos</b>		<b>32.719</b>	<b>25.654</b>	<b>5.131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.262</b>	<b>8.193</b>	<b>3.520</b>	<b>0</b>	<b>11.713</b>
<b>Total</b>		<b>1.039.591</b>	<b>595.353</b>	<b>109.871</b>	<b>1.728</b>	<b>5.184</b>	<b>209.373</b>	<b>177.302</b>	<b>54.528</b>	<b>9.172</b>	<b>241.003</b>

Tabla 3: Justificación de las reservas de suelo de los ámbitos SUNC

### 3. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS SECTORES

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

Este PGO delimita 31 sectores en suelo urbanizable sectorizado no ordenado; de otra parte, sobre totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General establece la ordenación pormenorizada completa. Consecuentemente, sólo han de formularse en desarrollo del PGO los 31 planes parciales de los correspondientes sectores. Tales sectores se delimitan en el plano E2 y en la BDG-04 (Desarrollo). En el campo *Tipo* de la BDG-04 se identifican tales ámbitos de desarrollo mediante la asignación a los mismos del valor *Sector SUSNO*.

Sobre cada uno de los 31 sectores el presente PGO establece las pertinentes *instrucciones de desarrollo*, con el carácter de determinaciones de ordenación estructural, que habrá de respetar (y justificar su cumplimiento) el correspondiente Plan Parcial al definir la ordenación pormenorizada. Tales instrucciones se recogen en sendas fichas normativas contenidas en el fichero Ba anexo a las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural y, además, aquéllas que son sistematizables se integran también en un campo específico de la BDG-04.

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

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

El aprovechamiento urbanístico final (*Af*) para el conjunto de cada sector es una determinación vinculante de ordenación estructural. Consiguientemente, de acuerdo con el procedimiento regulado en el el Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, cada plan parcial habrá de concretar la cuantía del aprovechamiento final sobre cada una de las piezas lucrativas resultantes de su ordenación pormenorizada, justificando expresamente que la suma total no supere el valor vinculante asignado en la ficha correspondiente.

En la ficha de cada sector, además, se establece la cuantía del aprovechamiento final de cesión al Ayuntamiento ( $Af(c) = 10\% Af$ ), así como los coeficientes *c1* y *c2* de homogeneización; el segundo de éstos, que pondera los costes estimados de urbanización y el valor inicial de los terrenos, tiene valor vinculante, mientras que el segundo es el medio asumido por el PGO en base a las hipótesis de distribución de productos inmobiliarios y, por tanto, carece de valor normativo en sí mismo<sup>10</sup>. Con meros efectos justificativos, en la ficha se indican además las cuantías del aprovechamiento neto de reparto (*anr*), que es el valor unitario que no puede diferir en más de un 15% respecto de los otros sectores de la misma área de reparto; y del aprovechamiento neto (*An*), que es el producto del aprovechamiento final por los coeficientes *c1* y *c2*. Todos estos valores de las determinaciones sobre los aprovechamientos del sector se sistematizan en los correspondientes campos de la BDG-04.

<sup>10</sup> Consecuentemente, el resultante del Plan Parcial puede resultar distinto, pero ello sólo tiene efectos en la equidistribución interior y en ningún caso puede suponer un incremento del aprovechamiento final del sector respecto de la cuantía señalada en la ficha.

### 3.3. Instrucciones sobre los elementos estructurantes incluidos en el sector

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

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

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

### 3.5. Instrucciones sobre la admisibilidad de usos pormenorizados

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

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

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

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

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

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

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

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

De otra parte, en cumplimiento de la exigencia legal, en la ficha de cada sector no ordenado se establece la superficie edificable que como mínimo debe calificar el plan parcial con destino a viviendas en régimen de protección pública. Este valor normativo se sistematiza en el campo *SUP VRPP* de la BDG-04.

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

### 3.7. Instrucciones sobre las condiciones de edificación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estos dos niveles de exigencia en cuanto a los requisitos para admitir las iniciativas privadas de sectorización obedecen a los criterios generales establecidos en el Avance de este Plan General y corroborados durante los procesos de participación pública en sus distintas etapas de formulación. Este Plan General ha definido respecto a cada núcleo la extensión máxima de su perímetro congruente con los objetivos a largo plazo de consolidación del modelo territorial y compatibles con las directrices que al respecto establece el PIOT. Los terrenos que en cada núcleo se han clasificado como suelos urbanizables corresponden a las *nuevas áreas* que, en la terminología del PIOT, son *áreas de ensanche* o *áreas interiores* de grandes dimensiones. De todos estos terrenos, se han categorizado como urbanizables sectorizados aquéllos que resultaban más prioritarios para la conseguir objetivos de estructuración y reequipamiento de cada núcleo, categorizándose los restantes como no sectorizados<sup>11</sup>. En coherencia con este planteamiento, parece razonable que los esfuerzos de desarrollo del suelo urbanizable se concentren en los sectores que, a su vez, cuentan con plazos obligatorios para su ejecución<sup>12</sup> y que, mientras esté en marcha, no se facilite la entrada en juego de nuevos suelos. No obstante, se ha entendido conveniente, en aras de contar con un cierto grado de flexibilidad, posibilitar la sectorización de ámbitos de SUNS siempre que haya acuerdo unánime de todos sus propietarios, ya que ello da garantías suficientes de que se llevara a cabo la ejecución. De otra parte, si en un núcleo se ha iniciado la gestión de todos los sectores urbanizables residenciales<sup>13</sup>, decaen en gran medida estas precauciones y, consiguientemente se moderan las exigencias para aceptar a trámite las iniciativas privadas.

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

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

<sup>11</sup>En la decisión sobre la categorización del suelo urbanizable se tuvieron en cuenta las intenciones de los propietarios de los terrenos, a través de un intenso proceso de discusión de la propuesta del *Borrador de Ordenación Pormenorizada*. La voluntad de los propietarios, en tanto indicador relevante de la viabilidad de la ejecución, fue especialmente decisiva en aquellos ámbitos que, desde una visión estrictamente urbanística, no había excesivas diferencias a favor o en contra de las dos categorías.

<sup>12</sup>Cuyo incumplimiento implica la intervención pública del Ayuntamiento de La Laguna.

<sup>13</sup> Se limita a los residenciales porque todos los ámbitos de SUNS son de este uso global.

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

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

- a) Se establecerá a partir de la ordenación pormenorizada con el mismo método de cálculo y coeficientes de ponderación empleados por este Plan General. Así pues, se homogeneizarán las superficies edificables de cada pieza (de acuerdo a las condiciones pormenorizadas establecidas) multiplicándolas por los coeficientes de uso-tipología según cada producto inmobiliario y la suma se multiplicará, a su vez, por el coeficiente de urbanización (ponderando los costes de urbanización) y por el coeficiente de sector (ponderando el valor inicial de los terrenos).
- b) El *aprovechamiento de derecho* del nuevo sector no podrá ser mayor que el producto de la media aritmética de los aprovechamientos netos de reparto de los sectores urbanizables delimitados por el presente PGO en el mismo núcleo por la superficie del ámbito de sectorización.

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

En algunos ámbitos de sectorización, sólo cuando así lo exige el modelo territorial y urbanístico, este Plan General define futuros sistemas generales. Las determinaciones gráficas son, en todo caso, indicativas, de modo que en la iniciativa de sectorización se podrán variar los trazados así como la ubicación de tales elementos, respetando las siguientes reglas:

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

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

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

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

El Plan General no establece, ni siquiera con carácter indicativo, ninguna determinación de ordenación pormenorizada sobre los ámbitos de sectorización, si bien en las fichas de algunos de ellos señala criterios que han de ser tenidos en cuenta por el plan parcial, equivalentes a los contenidos en las fichas sobre los sectores de SUNS.

## 5. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS ÁMBITOS DE PLAN ESPECIAL

Como ya se ha expuesto en el capítulo 1 de este documento, salvo una excepción, este PGO ha entendido que no conviene prever expresamente la formulación de planes especiales (en suelo urbano consolidado y en suelo rústico) ya que ello supone una carga innecesaria para el Ayuntamiento que, como la experiencia ha demostrado, suele convertirse en fuente de conflictos y resultar inoperante en la práctica. Ello no significa la imposibilidad de elaborar planes especiales siempre que el Ayuntamiento entienda y justifique motivadamente que existe una problemática sectorial que deba ser ordenada mediante determinaciones urbanísticas. En ese momento, el Ayuntamiento no sólo ha de delimitar el ámbito del plan especial, sino también definir con la mayor precisión el contenido sustantivo de las determinaciones que habrá de contener.

No obstante este criterio general, el PGO delimita un ámbito remitido a Plan Especial y coincidente con el sistema general aeroportuario tal como está definido en el Plan Director del Aeropuerto de Los Rodeos. Si bien la formulación de este plan especial (que corresponde a AENA) viene impuesta por la legislación vigente y debería haberse elaborado inmediatamente aprobado el Plan Director a fin de que el recinto aeroportuario contase con la preceptiva ordenación urbanística, lo cierto es que no se ha hecho e incluso el órgano gestor está en proceso de revisión del Plan Director. Consecuentemente, aunque sólo sea por congruencia urbanística y respeto a la legalidad, se señala la carencia de ordenación pormenorizada sobre el sistema general aeroportuario y remite su establecimiento al citado plan especial, marcando como plazo para su presentación en el Ayuntamiento de La Laguna un año a partir de la entrada en vigor del presente PGO.

## 6. DETERMINACIONES DEL PGO SOBRE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se configuran en el TRLOTENC como un instrumento urbanístico de desarrollo de muy escasa capacidad competencial, ya que quedan limitados a completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones y rasantes y a ordenar los volúmenes de las edificaciones. Teniendo en cuenta que no pueden en ningún caso modificar el destino urbanístico del suelo, resulta cuando menos discutible que puedan siquiera completar o reajustar alineaciones (más allá de los límites de aplicación de esta determinación urbanística establecida por el PGO). Así pues, en la práctica, su principal finalidad queda reducida a establecer soluciones de ordenación volumétrica siempre respetando todas las determinaciones señaladas en el Plan sobre la edificación.

En este marco, exigir la formulación de un estudio de detalle tiene sentido sobre aquellas parcelas de grandes dimensiones y en las que el PGO (normalmente por motivos singulares) no precisa suficientemente los condicionantes volumétricos. Al tratarse de un instrumento de ordenación (por muy limitado que sea) exigir su formulación adquiere especial sentido si se requiere la presentación de distintas alternativas de ordenación de volúmenes, lo que a diferencia de la resolución sobre una licencia de obra a un proyecto arquitectónico, que es un acto reglado, permitiría a la Administración y al conjunto de la ciudadanía mediante la preceptiva participación pública, discutir sobre la mejor solución.

Desde esta concepción, si bien en etapas anteriores de la elaboración de este PGO se previó la formulación preceptiva de estudios de detalle en algunas piezas, finalmente se ha descartado esta opción al no considerarse necesarios (lo cual no impide que voluntariamente puedan ser redactados). Tan sólo se recurre a esta figura para resolver la ordenación de los volúmenes individuales y la subdivisión en lotes independientes de las piezas con uso de vivienda unifamiliar agrupada, pero tales ámbitos de desarrollo, al no ser estrictamente preceptivos, no se delimitan por el PGO ni consecuentemente se recogen en la BDG-04.

No obstante lo anterior, el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar al documento aprobado inicialmente, no considera correcto que basten las determinaciones del Plan General para cumplir todos los requisitos de la Disposición Transitoria Tercera 3 de la Ley de Costas y por tanto entiende que debe formularse un estudio de detalle u otro instrumento urbanístico adecuado. Como ya se argumentó en el volumen J4 del documento aprobado inicialmente, el contenido requerido por dicha Disposición Transitoria se cumplimenta adecuadamente con las determinaciones de ordenación pormenorizada del PGO y, además, el alcance del estudio de detalle resulta, en las fachadas marítimas de Bajamar y de La Punta del Hidalgo, totalmente superfluo. De otra parte, vincular la autorización de un acto de ejecución a un estudio de detalle supone obligar al propietario de una parcela a ordenar los volúmenes de toda la pieza en que se sitúa, lo que resulta a todas luces una exigencia desproporcionada<sup>14</sup>. Pareciera pues que más que garantizar los objetivos legales (que se aseguran ya con la ordenación pormenorizada del presente PGO), lo que se pretende es mantener el control administrativo previo y discrecional sobre las actuaciones en los suelos privados de dichos tramos litorales, pretensión en la práctica muy poco justificada dado el altísimo grado de consolidación de los mismos. Sin embargo, pese a que no se comparten los requerimientos de la administración de Costas, dado el carácter vinculante de su informe el Ayuntamiento de La Laguna ha decidido establecer la obligatoriedad de formular estudios de detalle en las manzanas litorales de los núcleos de La Punta y Bajamar.

<sup>14</sup> De hecho, se han tramitado y aprobado estudios de detalle sobre parcelas individuales, en flagrante incumplimiento del TRLOTENC.

En consecuencia, en el plano E4 y en la BDG-04 se delimitan las piezas completas en el litoral de La Punta y de Bajamar que se conforman como ámbitos de Estudio de Detalle. Así, se han delimitado 12 ámbitos, coincidentes con piezas del PGO que están incluidas en parte significativa de su superficie dentro de la franja situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar. Cada uno de los Estudios de Detalle comprenderá la totalidad del ámbito de la pieza correspondiente y deberá ser formulado con carácter previo a la autorización de obras de edificación de nueva planta en cualquiera de las parcelas incluidas en el interior de alguno de los ámbitos delimitados.

De acuerdo a lo señalado en la Ley de Costas y en el informe citado, cada Estudio de Detalle contendrá todas las determinaciones precisas para la ordenación de los volúmenes de la pieza y la definición de los elementos constitutivos de las fachadas de las edificaciones hacia el mar, con la finalidad de conseguir la mayor homogeneidad del tramo correspondiente y asegurando el adosamiento lateral entre las edificaciones. La formulación del Estudio de Detalle corresponderá a los propietarios privados de la pieza y, en todo caso, su aprobación será condición previa para autorizar nuevos usos y construcciones en cualquiera de las parcelas incluidas en alguno de estos ámbitos.