

SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**O.A. Gerencia Municipal de Urbanismo****ANUNCIO****5441****86979**

Por Resolución del Sr. Consejero Director número 6075/2020, 20 de noviembre, se aprobó la siguiente Instrucción de la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna, interpretativa sobre la derogación de ciertas determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife, siendo esta la siguiente:

“Visto expediente número 3051/2018, relativo a informes de Coordinación, en relación a la propuesta de Instrucción sobre la derogación de ciertas determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife, y resultando que

Primero. Mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de 6 de abril de 2005, que aprueba definitivamente y de forma parcial, el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife. Este Plan Territorial contempla entre las zonas turísticas de la isla, la denominada zona turística de Bajamar-Punta del Hidalgo, estableciendo una serie de determinaciones para la zona, algunas de las cuales de contenido claramente urbanístico.

Segundo. El 13 de julio de 2017 se aprueba la vigente Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en cuya Disposición Derogatoria se establece que quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley.

Tercero. Para determinar qué artículos del PTEOTT pudieran estar afectados por esta disposición derogatoria, el Cabildo Insular creó una Comisión Técnica, compuesta por técnicos de los Ayuntamientos y por los técnicos insulares que tenga por objeto identificar esas concretas disposiciones del PTOTT que requieren de una resolución urgente. Esta Comisión se reunió el 21 de junio de 2018, alcanzándose un consenso sobre una serie de cuestiones que se contienen en el acta, que se reproduce a continuación

ACTA DE REUNION DE COMISIÓN TÉCNICA

Por la presente se formaliza acta de reunión de comisión técnica para el análisis de cuestiones del PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE TURISMO DE TENERIFE.

PARTICIPANTES: Representantes designados por Cabildo Insular de Tenerife perteneciente a las Áreas de Turismo y Política Territorial, así como representantes designados por los distintos Municipios de Zonas Turísticas (Adeje, Arona, Guía de Isora, Puerto de La Cruz, San Miguel de Abona, Santiago del Teide).

Se hace constar por la funcionaria que suscribe que la relación de asistentes se tramitará para su consignación en documento anejo a la presente acta.

FECHA: 21 DE JUNIO DE 2018

ASUNTO: ANÁLISIS CUESTIONES PLAN ESPECIAL TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DE TURISMO DE TENERIFE

En la anterior reunión que se mantuvo el día 6 de junio de 2018, en el salón de Plenos Insular, entre el Cabildo Insular de Tenerife (a través de las Áreas de Turismo y Política Territorial) ; y los Ayuntamientos de las Áreas Turísticas: Adeje; Arona; Guía de Isora; Puerto de La Cruz; San Miguel; y Santiago del Teide; Por el Cabildo se expone que existen disposiciones puntuales (pocas y concretas) del PTOTT sobre las que es especialmente urgente que se resuelva su grado de compatibilidad con la Ley 4/2017, ya que influyen decisivamente en la resolución en uno u otro sentido de actos administrativos en trámite. Respecto de estas determinaciones podría tomarse un acuerdo parcial al objeto de aclarar si están o no derogadas. Para llegar a ese acuerdo, por parte del Cabildo se recomienda la creación de una comisión técnica, compuesta por técnicos de los Ayuntamientos y por los técnicos insulares que tenga por objeto identificar esas concretas disposiciones del PTOTT que requieren de una resolución urgente. Además, en cuanto a la derogación y posterior modificación del PTEOTT, este proceso debe tener una primera fase de trabajo interno del Cabildo, pero será conveniente que, a través de dicha comisión, los municipios también puedan aportar sus valoraciones y sugerencias.

Con fecha de 21 de Junio de 2018, tiene lugar, en la sala de reuniones del Área de Política Territorial, planta primera del Edificio del Cabildo Insular de Tenerife, sito en C/Alcalde Mandillo Tejera nº 8, de Santa Cruz de Tenerife, la celebración de la primera reunión de la Comisión Técnica Mixta, con la finalidad de poner en debate y análisis conjunto por los técnicos de ambas administraciones locales, municipal e insular, aquellas cuestiones concretas o puntuales que actualmente suponen un conflicto en la tramitación municipal de licencias u otras actuaciones, originado por la entrada en vigor de la ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios naturales protegidos, y, en concreto, por el alcance de la interpretación que de la disposición derogatoria única, en su apartado tercero, de la ley del Suelo, pudiera darse desde el Cabildo Insular de Tenerife en lo referente a la derogación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT)

En la reunión se exponen las siguientes cuestiones previas fundamentales:

Por el Pleno Insular en sesión ordinaria de 27 de abril de 2018, se adopta Acuerdo sobre la modificación del Acuerdo Plenario adoptado en sesión extraordinaria de 2 de marzo de 2018, sobre contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en su DDÚnica.3).

Con fecha de 28 de mayo de 2018 se publicó en el BOC de Canarias, nº 102 Anuncio de 15 de mayo de 2018, relativo a la modificación del Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, sobre contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Publicación que se lleva a cabo, así mismo, en el BOP de Santa Cruz de Tenerife (BOP nº 62, de 23 de mayo de 2018), así como en otros medios, para lograr la mayor difusión por su posible incidencia y en aras de garantizar la seguridad jurídica.

Sin embargo, en relación al Turismo, la ley 4/2017 establece expresamente en la **Disposición Derogatoria Única** que "1. *Quedan derogadas las siguientes disposiciones: ... c) Las Directrices de Ordenación General y su memoria contenidas en el anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, continuando en vigor las Directrices de Ordenación del Turismo.*

- Partiendo de lo anterior, desde la óptica insular se mantiene en la reunión que resulta una tarea complicada la de identificar el modelo turístico. Habría que precisar los preceptos que a día de hoy no derogan el modelo turístico global, no pudiendo afirmarse abiertamente que la Ley 4/2017 haya derogado todo el contenido de determinaciones urbanísticas del PTEOTT, ya que ciertamente parte de ese contenido se encuentra alojado en la propia Ley 19/2003, de 14 de abril, de las DOT.

Se estima, por tanto, que no resultaría viable la adopción de un acuerdo plenario similar al emitido por el Cabildo para la consideración de la vigencia del contenido del PIOT tras la entrada en vigor de la Ley 4/2017, el 1 de septiembre de 2017, que hiciera lo propio respecto del PTEOTT. Precisamente porque la propia ley del Suelo mantiene la vigencia de las DOT.

- Así mismo, durante el análisis y debate de las cuestiones planteadas en la reunión por los técnicos presentes, **se llega a un consenso unánime en relación a considerar derogado, desde la entrada en vigor de la Ley 4/2017, el artículo 4.3.2 "condiciones de compatibilidad" del CAPÍTULO 4.- DISPOSICIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO**, cuyo contenido literal es el siguiente:

"4.3.2.- Condiciones de compatibilidad

1-AD. A efectos de la admisión del uso residencial en las Zonas Turísticas se establecen tres categorías cuyas condiciones de localización se señalan en las determinaciones particulares de cada Área.

a) Categoría primera: uso residencial en vivienda unifamiliar aislada, con superficie mínima de 150 m² construidos, en parcelas individuales de superficie no inferior a 500 m².

b) Categoría segunda: uso residencial en vivienda unifamiliar agrupada y colectiva, con superficie mínima de 100 m² útiles en cada unidad de vivienda, en parcela de superficie no inferior a 1000 m². Será aplicable el estándar de densidad mínimo de 180 m² de parcela por unidad de vivienda.

c) Categoría tercera: uso residencial en vivienda unifamiliar y colectiva, con superficie mínima de 70 m² útiles en cada unidad de vivienda, excepto cuando éstas estén acogidas a algún régimen de protección pública.

2-AD. En las categorías primera y segunda, el uso residencial cumplirá las condiciones sectoriales de aplicación y además:

a) Las dimensiones interiores de las piezas se ajustarán a las legalmente establecidas para el uso extrahotelero turístico en la categoría que se admita para esas instalaciones en el área, con un mínimo de tres llaves. A estos efectos, todas las dependencias no expresamente equiparables cumplirán, al menos, las condiciones de los dormitorios individuales.

b) En estas categorías no serán admisibles las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

3-AD. En la categoría tercera, el uso residencial cumplirá las condiciones sectoriales de aplicación, debiendo presentar un programa mínimo de dos dormitorios, excepto cuando esté acogido a algún régimen de protección pública.

4-AD. Las condiciones de compatibilidad de este uso están establecidas para cada Área en las disposiciones para la ordenación territorial parcial y, en función de todo ello por el planeamiento urbanístico, a partir de los criterios básicos siguientes:

a) En las Áreas con destino Turístico se admitirá con carácter preferente la categoría primera y sólo de forma justificada en función de la situación edificatoria existente y su localización en el espacio turístico, la categoría segunda. La categoría tercera no será compatible.

b) En las Áreas con destino Mixto, se admitirán las categorías primera y segunda, siendo la tercera no compatible.

c) En las Áreas con destino Residencial se admitirá exclusivamente la categoría tercera. En ellas la ordenación urbanística pormenorizada priorizará la localización de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en los términos establecidos por la legislación del suelo y la sectorial correspondiente e impedirá las tipologías edificatorias y de vivienda que pudieran favorecer los usos turísticos".

.- En relación al apartado **4.4.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN EDIFICATORIA**, consta de cinco artículos y todos ellos son de marcado contenido urbanístico. Por lo que se acuerda también con el consenso de todos los técnicos presentes entender

que ha quedado derogado (con excepción del 4.4.3.- Superficie edificable normativa) al no poder mantenerse dicho contenido en el PTEOTT. Por lo que se entendería que ha quedado derogado el contenido siguiente:

"4.4.1.- Objeto

1-D. Los artículos siguientes tienen por objeto establecer las determinaciones mínimas para regular, desde una concepción conjunta, los criterios que informan los parámetros urbanísticos básicos definidores de las tipologías edificatorias en el espacio turístico y que serán de aplicación a toda actuación que se sitúe en la Áreas Turísticas y Mixtas y, en su caso, en las de Reserva Turística delimitadas en este Plan.

2-D. A estos efectos, los artículos siguientes tienen la consideración de recomendaciones para el planeamiento urbanístico, el cual podrá y deberá desarrollarlos y precisarlos en función de las características territoriales del espacio que afecte la ordenación urbanística que establezca, sin alterar los contenidos en este Plan establecidos y adecuando a ellos, en su caso, la ordenación urbanística previamente vigente.

4.4.2.- Adaptación topográfica

1-R La manipulación del terreno de la parcela urbanística concreta a efectos de la definición del terreno urbanizado para la implantación en ella de toda actividad, uso, instalación o edificación estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) No se podrán realizar excavaciones ni movimientos de tierra que superen en más / menos 3 metros el perfil del terreno natural preexistente.

b) La altura de los abanalamientos en el interior de la parcela, no podrá ser superior a 4 metros, y la distancia horizontal entre dos cambios de nivel consecutivos no será inferior a 6 metros.

c) La altura de los muros de contención en relación a la rasante de las vías a las que da frente, no podrá ser superior a más / menos 1 metro, manteniéndose el terreno colindante dentro de los diedros que apoyados en esa altura máxima forman treinta grados con la horizontal, en una profundidad mínima a la establecida para el retranqueo de la edificación en el planeamiento.

d) Excepto acuerdo expreso entre los colindantes, que tendrá acceso al Registro de la Propiedad, los mismos criterios se aplicarán en los linderos de la parcela que no den frente a vía pública, medida la altura sobre el terreno natural en cada punto. En ningún caso, los muros de contención en estos linderos de parcela podrán tener una altura total superior a 4 metros.

2-R. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y, en su caso, los proyectos de urbanización podrán establecer las condiciones de nivelación de los terrenos, incorporando tales determinaciones en un estudio paisajístico, de forma que permita superar lo dispuesto en el apartado a) anterior sin perjuicio de la permanencia de las restantes determinaciones.

3-R Las disposiciones de este artículo no impedirán la aplicación de determinaciones más restrictivas de otros instrumentos de ordenación o de normativas sectoriales de aplicación.

(...)

4.4.4.- Tratamiento de los espacios libres de parcela

1-R La delimitación de la parcela respecto al espacio público y los colindantes se resolverá con elementos transparentes, preferentemente vegetales, que den continuidad espacial de los espacios libres privados con los públicos. En su caso, las vallas de cerramiento en todos los linderos no tendrán una altura superior a 2 metros medidos sobre la rasante de la acera en su frente o del terreno urbanizado en otro caso, pudiéndose resolver con elementos ciegos hasta 1 metro de altura máxima, complementándose el resto con protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar. Cuando en el linderos se dispusieran muros de contención sobre las rasantes indicadas, sólo se admitirán protecciones diáfanas que podrán alcanzar 1,50 metros de altura máxima sobre su coronación.

2-R El proyecto de edificación deberá llevar anexo el proyecto de ajardinamiento del espacio libre de la parcela. Aún cuando el solar sea sensiblemente horizontal, se detallarán, en su caso, los abancalamientos, las especies a plantar y la cantidad de cada una de ellas, las medidas necesarias para su conservación y la infraestructura que para ello se dispone, así como el origen del agua a utilizar.

3-R En las obras de nuevos establecimientos turísticos o residenciales y en las de los establecimientos renovados, se garantizará una dotación mínima de un árbol por cada 100 m² de parcela, con un diámetro de tronco superior a 10 centímetros, medido a un metro de altura. El planeamiento urbanístico señalará las especies idóneas en cada zona en función de sus condiciones climáticas y paisajísticas y de protección de la flora autóctona. Cuando por la tipología edificatoria no fuera posible alcanzar la dotación propuesta, se garantizará la plantación de los efectos excedentes en espacios libres públicos situados en su entorno.

4-R Como norma general no se permitirán aparcamientos ocupando los espacios libres de parcela excepto previsión expresa del planeamiento en parcelas no destinadas a uso turístico o residencial. En este caso, los espacios libres que se destinen a aparcamientos al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.

4.4.5. Calidad ambiental de la edificación.

1-R. Las ordenanzas municipales de edificación, en el marco de las normas sectoriales, establecerán las condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y la rehabilitación de la edificación existente.

2-R. Los proyectos de nuevas instalaciones, construcciones y edificaciones, o de rehabilitación de las existentes prestarán especial atención a:

a) Instalación de sistemas de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos.

b) Uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración y otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.

c) Sostenibilidad del diseño y de la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético."

De todo lo cual, dejo constancia en la presente, como secretaria de la Comisión Técnica Mixta creada para el análisis de cuestiones del PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE TURISMO DE TENERIFE, debiendo advertir expresamente que la presente acta no tiene el alcance ni el rango normativo, entendiéndose la misma emitida en el ámbito de la colaboración voluntaria entre administraciones públicas con el fin de consignar formalmente las interpretaciones que serán tenidas en cuenta desde la fecha, por los técnicos insulares y municipales, en la aplicación del planeamiento insular, concretamente el PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE TURISMO DE TENERIFE.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA
(Jefa del Servicio Administrativo de Política Territorial)

Cuarto. Posteriormente, en fecha 13 de septiembre y a solicitud de esta Gerencia de Urbanismo, se emite informe por el Servicio Técnico de Turismo del Cabildo Insular emite informe sobre compatibilidad urbanística para la realización de la actividad de hotel urbano de 3 estrellas de un establecimiento alojativo en la Avenida San Diego, donde concluye que:

"...Por todo ello, este Servicio Técnico, en respuesta a la consulta trasladada desde el Ayuntamiento de La Laguna referida en el previo de este informe, PROPONE:

– Entender que la condición aplicada a las pensiones de que ocupen un inmueble con tipología adosada, responde a una determinación urbanística, en tanto en cuanto se refiere de manera directa a las condiciones formales y de alineación de la edificación, quedando estas derogadas por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

– Modificar el Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de este Cabildo el 25 de mayo de 2012, en el que se equiparaba la extinta categoría de Pensión a los Hoteles Urbanos con categoría de 1 y 2 estrellas, eliminando la condición de que ocupen inmuebles con tipología de edificación adosada, manteniendo las otras dos consideraciones.

Sin perjuicio de las conclusiones anteriores, serán los técnicos competentes de las administraciones responsables de otorgar los permisos que legitimen los actos concretos de ejecución material, quienes, en última instancia, apliquen a todos los efectos, la derogación de tal condicionante.", dándose traslado del citado informe.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. Objeto de la Instrucción interpretativa.

Si bien la Disposición Derogatoria de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias insta a la administración competente, en este caso el Cabildo Insular, a adaptar los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley, lo cierto es que, a día de la fecha, tres años después, aún no se ha producido esta adaptación.

Pero esta falta de adaptación no afecta a la plena vigencia y efectos de la derogación normativa prevista en la Ley, por lo que, necesariamente, somos los aplicadores de estas normas los que debemos proceder a interpretar y aplicar, en nuestro ámbito de actuación, el alcance de dicha derogación. Así se recoge expresamente, como advertencia, de la secretaria de la Comisión Técnica en el Acta reproducida anteriormente, al señalar que "la presente acta no tiene el alcance ni el rango normativo, entendiéndose la misma emitida en el ámbito de la colaboración voluntaria entre administraciones públicas con el fin de consignar formalmente las interpretaciones que serán tenidas en cuenta desde la fecha, por los técnicos insulares y municipales, en la aplicación del planeamiento insular, concretamente el PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE TURISMO DE TENERIFE".

Por este motivo y para dar la máxima seguridad jurídica a los Servicios urbanísticos de esta Gerencia, se redacta la presente instrucción interpretativa acerca del alcance de esta Disposición Derogatoria en lo referente a las determinaciones del PTEOTT en el ámbito de Bajamar-Punta del Hidalgo.

Segundo. Determinaciones del PTEOTT que deben entenderse derogadas.

Tanto en el acta de la Comisión Técnica como en el informe emitido por el Servicio Técnico de Turismo del Cabildo Insular se establecen los argumentos y conclusiones sobre la derogación de determinados artículos del PTEOTT, por entender que en ellos se contienen determinaciones urbanísticas.

Siendo compartidos los argumentos y las conclusiones alcanzadas, nos remitimos a estos textos expuestos para evitar reiteraciones innecesarias.

Tercero. Competencia y publicidad

Conforme a lo previsto en el artículo 11.1 e) de los estatutos de este Organismo Autónomo, corresponde al Consejero Director de esta Gerencia la competencia para otorgar las licencias y autorizaciones urbanísticas, por lo que le corresponde emitir las instrucciones interpretativas necesarias para su otorgamiento.

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

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

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

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

Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público, Resuelvo:

Primero: Aprobar la siguiente instrucción interpretativa:

INSTRUCCIÓN INTERPRETATIVA SOBRE LA DEROGACIÓN DE CIERTAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL PTEOTT

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Derogatoria de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, debe entenderse derogado:

1. El artículo 4.3.2 “condiciones de compatibilidad” del CAPÍTULO 4. DISPOSICIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO, del PTEOTT.

2. El apartado 4.4. CRITERIOS DE ORDENACIÓN EDIFICATORIA del PTEOTT, a excepción del 4.4.3. Superficie edificable normativa.

3. La condición aplicada a las pensiones de que ocupen un inmueble con tipología adosada, en tanto en cuanto se refiere de manera directa a las condiciones formales y de alineación de la edificación,

Segundo: Publicar en el BOP, en la sede electrónica y en la web de la Gerencia, así como en la Intranet de la Gerencia de Urbanismo.”

En San Cristóbal de La Laguna, a veinticuatro de noviembre de dos mil veinte.

EL CONSEJERO DIRECTOR, PDF Res 444/2020, el JS-COORDINADOR, Pedro Lasso Navarro.

SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

ANUNCIO

5442

87371

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.3 a) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público el instrumento de formalización de la encomienda de gestión y su resolución deberá ser publicada, para su eficacia, en el Boletín Oficial del Estado, en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma o en el de la Provincia, según la Administración a que pertenezca el órgano encomendante.