FOLIADO DEL EXPEDIENTE

EXPEDIENTE:	2020006261	**F. INICIO:**	10/11/2020
TIPO DE PROCEDIMIENTO:	ORDENANZAS		
INTERESADO:	P8803804G GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISM SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GE		
ASUNTO:			
SITUACIÓN:	MUNICIPIO		

DOCUMENTOS

NOMBRE	FECHA	HASH MD5
002 2020006261_INF PROP_CONSULTA PREVIA.PDF	24/05/2021	017f0ce73f7b51a35eb2368e777023fc
003 RESOLUCION ORDENANZA.PDF	25/05/2021	e8c4c5b339394f26c2211e9689d0c125
004 SUGERENCIASORDENANZAPROVUSOS.PDF	30/06/2021	22542fac29a8d7292b22862b9d7117c8
005 FICHAORDENACINURBANSTICAPGOU92YADAPTACINBSICAALDL.PDF	30/06/2021	450c1f9f1800ef852f49c3fbfda5479e
006 REGISTRO.PDF	30/06/2021	1916d93b2619a4ea011f135959939c82
007 JUSTIFICANTESIR.PDF	30/06/2021	1772e81e0e875961532034344e41018f
008 SOLICITUDGENERAL.PDF	06/07/2021	251752de74355902a98ea7a57c187ef8
009 20210705_MIMOSAS_ESCRITO_CONSULTAP_ORDPROVSU_SCTFE FDO.PDF	06/07/2021	da64f6b88d3d7866cb6a3deb4f51b774
010 SOLICITUDGENERAL.PDF	06/07/2021	cdb179b42eb3c1ff11de1ebc09fa422a
011 SUGERENCIAS AAVV PERENQUEN.PDF	06/07/2021	3f256f7c39e0bb9a8748c1f6bad42d7f
012 SOLICITUD.PDF	06/07/2021	7e05e21a4557fceb2dcf0d239627ff63
013 ALEGACIONES.PDF	06/07/2021	1d8c35b16e447e1083e7a67bcd88d243
014 PLANOS.PDF	06/07/2021	1e1fb69045c6bed0c3c89a790ac14800
015 JUSTIFICANTEFIRMADO_REGAGE21E00012512249.PDF	06/07/2021	0d04cffaff64f1b84aa153a654ebb691
016 ALEGACIONES ORDENANZA PROVISIONAL DEL PGOU 05_FIRMADO.PDF	06/07/2021	0e7551c0dd0f98ceafcc423bbe899003
017 SOLICITUDGENERAL.PDF	06/07/2021	307aad5a164c2de748aef772bdf19429
018 ESCRITO AYUNTAMIENTO.PDF	06/07/2021	8ff80481fd96557b94087662f3960402

NOMBRE	FECHA	HASH MD5
019 2020006261_INF SUGERENCIAS_CONSULTA PREVIA.PDF	20/07/2021	afebb2f01a3ac4fd83540add43bc81bb
020 2020006261_INF PROP_APROB INICIAL_CON ORDENANZA.PDF	20/07/2021	1270a540eef68cfef9426f82a7d1ed77
021 20210723CR02 (COPIA).PDF	23/07/2021	ac140c3dbfcaa0508b9f041cda4d374a
022 20210723CI02 (COPIA).PDF	23/07/2021	28359d811e97968cbc932e351881c8c1
023 CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO PUNTO 18.REPORT.PDF	27/07/2021	65a4f389ca5b73b2bd0737caa2cfdc82
024 CERTIFICADO N 11 PLENO (ORDENANZA)5166241330884050519.PDF	04/08/2021	0453f4af8ccdf69b8da93f118ff3d048
025 2020006261_OFICIO DGOT_APROB INIC.PDF	07/09/2021	86bed3f7c62201cf98cf3c9b03cf6b5f
026 2020006261_OFICIO COMERCIO_APROB INIC.PDF	07/09/2021	391145b9e62c53c7ef8026c035c50a64
027 2020006261_OFICIO CABILDO_APROB INIC.PDF	07/09/2021	0e2afba2642b7bb6f7c1bd69d54ea1a6
028 2020006261_ANUNCIO PRENSA APROB INIC.PDF	07/09/2021	ad603e2a5b6d66309c61d74af1b2d070
029 2020006261_ANUNCIO BOP APROB INICIAL_CON PLANO.PDF	07/09/2021	e4186478a60d3a136ea68e7d1f26adba
030 REMISION A COMPRAS DEL ANUNCIO PERIODICO.PDF	08/09/2021	b627d3f03207208efe006617e41bdee1
031 OFICIO REMISION ANUNCIO AL BOP.PDF	08/09/2021	e9f63d9c7fad3b2f4975249be27b8d4f
032 OFICIO REMISION ANUNCIO AL BOP.PDF	09/09/2021	e9f63d9c7fad3b2f4975249be27b8d4f
033 JUSTIFICANTE.PDF	09/09/2021	0679538ed0230370e7c99a6734b68adb

En Santa Cruz de Tenerife, a 09 de septiembre de 2021

INFORME-PROPUESTA

Visto el **expediente nº 2020006261**, relativo a ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS, cúmpleme informar lo siguiente

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013.

Desde dicha fecha, decayó la vigencia del PGO-13, con la consiguiente reviviscencia del planeamiento anterior: **Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 (PGOU-05)**, que es, por tanto, el planeamiento urbanístico general de aplicación en el municipio.

El PGOU-05 fue aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de la Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

II.- El PGOU-05 es, en realidad, una **adaptación básica del anterior plan general de ordenación** (PGOU-92) al, entonces vigente, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma y **limitada**, por tanto, **a la clasificación, categorización y**, en su caso, **calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, así como a la incorporación de las disposiciones de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)**, ya que una adaptación plena al PIOT hubiera supuesto la alteración del modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible en el marco de una adaptación básica. Por el mismo motivo, **el PGOU-05 tampoco se adaptó plenamente a la normativa sectorial posterior al año 1992**.

Asimismo, el PGOU-05 no está adaptado a la normativa posterior a su fecha de aprobación.

III.- Desde la entrada en vigor del PGOU-05 en el año 2006, se detectaron **diversos problemas en la aplicación de su régimen de usos, derivados de su falta de adaptación plena a la normativa sectorial**. Esta problemática se concreta en lo siguiente:

- **El vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los regulados en el PGOU-05**.
- **El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico**

hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

Por otra parte, **se han detectado problemas en la aplicación de la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado**.

Esta problemática, que se expondrá brevemente a continuación, se solucionó durante la vigencia del PGO-13, si bien ha reaparecido con la reviviscencia del PGOU-05.

IV.- Respecto al uso comercial:

El PGOU-05 categoriza el comercio en el artículo 8.4.1 de su Normativa Urbanística en los siguientes términos:

> *"B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficies de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m^2, según establece el Decreto 237/1998".*

Esta categorización, que es el resultado de la adopción de los criterios del hoy derogado Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias, difiere de la definición y estándares establecidos en el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, que en su artículo 41.1 dispone lo siguiente:

> *"1. A efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, […]".*

Como se puede observar, el límite que establece el PGOU-05 para considerar que un comercio es gran establecimiento comercial es que su superficie útil de venta supere los 1.500 m^2, mientras que el DL-1/2012 fija dicho límite en 2.500 m^2, de forma que **los establecimientos con superficie útil de venta inferior a 2.500 m^2 no son gran establecimiento comercial**.

Comoquiera que el PGOU-05 considera comercio medio los establecimientos independientes cuya superficie útil de venta sea superior a 200 m^2 e igual o inferior a 750 m^2, para comercios alimentarios, y superior a 200 m^2 e igual o inferior a 1.500 m^2, en comercios no alimentarios, resulta que:

- **los establecimientos independientes alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 750 m^2 e inferior a 2.500 m^2**
- **los establecimientos independientes no alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2**

no pueden adscribirse a ninguna categoría comercial del PGOU-05, por aplicación de la disposición derogatoria del DL-1/2012, que deroga todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a sus disposiciones, lo que significa que sólo tienen la consideración de gran establecimiento comercial aquellos cuya superficie útil de venta sea igual o superior a 2.500 m^2.

Y lo mismo sucede con las **agrupaciones comerciales: aquellas cuya superficie de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2 no se pueden adscribir a ninguna categoría comercial del PGOU-05**.

Por otra parte, la distinción entre comercio alimentario y no alimentario que establece el PGOU-05 en la categoría de comercio medio no aparece recogida en el DL-1/2012.

V.- Respecto al uso turístico hotelero:

El PGOU-05 autoriza expresamente el uso turístico en determinadas parcelas, y, en virtud del artículo 7.4.4 de su Normativa Urbanística, no considera cambio de uso el establecimiento del uso turístico modalidad hotelera (hotel ciudad) si se respetan una serie de condiciones establecidas en el propio artículo 7.4.4.

Sin embargo, el PGOU-05 no está adaptado a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), que, como se verá a continuación, vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

El PTEOTT no reconoce al municipio de Santa Cruz de Tenerife como zona turística, estableciendo expresamente en el apartado 3.c) del artículo 2.1.1. de sus Disposiciones Normativas (AD) que:

> *"El Área capitalina Santa Cruz-La Laguna no se identifica con ningún Ámbito de Referencia Turístico, por lo que se constituye como modelo turístico específico sobre su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos así como, puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos".*

El PTEOTT dedica el Capítulo 3 de sus Disposiciones Normativas a la ordenación específica del uso turístico, estableciendo, en su artículo 3.1.1 (AD):

> *"[…] las condiciones a las que deben someterse los establecimientos turísticos, cualquiera que sea su localización en el ámbito insular condiciones que, sin perjuicio de las establecidas por la legislación sectorial, son de directa aplicación a la autorización de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor del Plan".*

Para el municipio de Santa Cruz de Tenerife, tales condiciones se concretan en el artículo 3.2 (AD), según el cual:

> *"**3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES***
>
> *1-AD. Los **establecimientos turísticos convencionales** son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes del PTOTT.*
>
> *2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, […], cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten **en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas** y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:*
>
> *a) Los **hoteles de ciudad**, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma".*

A la vista de las disposiciones específicas del PTEOTT para la implantación de establecimientos hoteleros en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, **el PGOU-05 debe delimitar las áreas de centralidad a las que se refiere el PTEOTT**, de forma que la ubicación en una de dichas áreas de centralidad será un requisito a verificar con carácter previo a la implantación de tales establecimientos.

VI.- Respecto a los cambios de uso en suelo urbano consolidado:

El artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 regula los cambios de uso en suelo urbano consolidado en los siguientes términos:

> *"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
>
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
>
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.*
>
> *En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.*
>
> *3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General".*

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, el PGOU-05 es una adaptación básica del PGOU-92 al entonces vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma. **El carácter básico de esta adaptación implica el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU-92, tal y como se explica en la Memoria Justificativa del PGOU-05, con la única excepción de determinadas modificaciones debidamente motivadas en el apartado 4 de dicha Memoria y relacionadas expresamente en sus Anexos I y III, y entre los que no se encuentra la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado**.

Por tanto, la voluntad fue mantener la regulación de los cambios de uso del PGOU-92, contenida en el artículo 7.1.5 de su Normativa Urbanística en los siguientes términos:

> *"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano común podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en el Artículo 10.5.5.*
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *2. Cualquier uso asignado a una edificación, dentro del suelo urbano común, podrá sustituirse (sin que ello suponga Modificación del P.G.O.U.) por los siguientes:*
>
> *- El uso característico del área.*
> *- Usos dotacionales comunitarios, clase de equipamiento y servicios urbanos de administración pública.*
> *- Uso terciario clase hospedaje.*
>
> *Siempre que cumplan las siguientes condiciones:*
>
> *a) No ser un uso prohibido en el área*
> *b) Respetar las limitaciones correspondientes al artículo 10.5.5.*
> *c) No producir perjuicios a terceros".*

Según los artículos trascritos del PGOU-92 y del vigente PGOU-05, se comprueba que, aquellas parcelas para las que el plan general establezca usos pormenorizados sólo podrán cambiar dicho uso si no afecta a más del 20% de la edificabilidad y se cumplen las cuatro condiciones que se señalan.

El problema radica en que, **en el PGOU-92, sólo tienen uso pormenorizado establecido determinadas parcelas**, mientras que, **en el PGOU-05, todas las manzanas en suelo urbano están comprendidas en unos planos de usos pormenorizados que no existían en el PGOU-92 y que asignan a dichas manzanas el uso característico del área en la que se incluyen, resultando que quedan sometidas a un régimen de cambio de usos más restrictivo que el del PGOU-92**, sin ser ésta la voluntad del PGOU-05.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- En el actual marco normativo –**Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) y Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC)**–, las posibles soluciones a la problemática detectada y sintetizada en los puntos anteriores quedan limitadas a las dos siguientes: una **modificación del PGOU-05** o unas **ordenanzas provisionales municipales**.

II.- Si se optara por una **modificación del PGOU-05**, y de acuerdo con el artículo 164 de la LSENPC, tal modificación sería menor, al no quedar subsumida en ninguno de los supuestos de modificación sustancial fijados en el artículo 163 de dicho texto legal, en relación con el artículo 107 del RPC; si bien la modificación, sea menor o sustancial, habrá de tramitarse por el mismo procedimiento establecido para la aprobación de los planes generales de ordenación, con la única excepción de los trámites de consulta pública previa y avance, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 165 de la LSENPC y 106 del RPC. Teniendo en cuenta dichos requisitos procedimentales, se considera que con la modificación menor del PGOU-05 **no es posible ofrecer una solución en plazo** a la problemática expuesta.

III.- En cuanto a las **ordenanzas provisionales municipales**, ya desde el Preámbulo de la LSENPC se configuran como un instrumento ideado *"para responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas"*.

El artículo 134 de la LSENPC, así como los artículos 2.2.e) y 54.e) del RPC, les dan el rango de instrumento complementario de la ordenación urbanística.

Se regulan específicamente en el artículo 154 de la LSENPC para aquellos casos de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requieran una modificación de la ordenación urbanística a la que no sea posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento.

Tienen carácter provisional, no pueden reclasificar suelo y, una vez aprobadas, tienen los mismos efectos que los instrumentos de ordenación a los que, transitoriamente, reemplazan, manteniendo su vigencia hasta que dichos instrumentos se adapten, sin perjuicio de la obligación de proceder a dicha adaptación en el plazo máximo de dos años establecido en el artículo 93.2 del RPC.

Su contenido debe limitarse a establecer los requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.

Su elaboración y aprobación será de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades con intereses legítimos, y por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local para estas normas reglamentarias. En este sentido, habrá que tener en consideración lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cuyo artículo 133 se establece la obligación de sustanciar una consulta pública con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, con el fin de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma. Asimismo, en su tramitación, las ordenanzas provisionales municipales deberán ser sometidas al trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudieran resultar afectadas,

tal y como se establece, con carácter general, en el artículo 19 de la LSENPC y en el artículo 10 del RPC.

Por último, y sin perjuicio del deber de comunicación a otras administraciones establecido en la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la ordenanza se comunicará a los departamentos del Gobierno de Canarias y del Cabildo Insular correspondiente competentes en materia de ordenación del territorio.

IV.- Se exponen a continuación las soluciones que es necesario abordar, vía ordenanza provisional, en relación con la problemática detectada en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, y descritas en los antecedentes IV, V y VI.

Para solucionar la problemática detectada en la regulación del uso comercial, **la ordenanza provisional deberá adaptar el artículo 8.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU-05, en las categorías 3, 4 y 5, al artículo 41.1 del DL-1/2012, estableciendo el límite de 2.500 m² de superficie útil de venta para las grandes superficies comerciales, y eliminando la distinción entre alimentario y no alimentario en el comercio medio**. La redacción sería la siguiente:

> *B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 2.500 m2, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.*

Para solucionar la problemática detectada en la regulación del uso turístico hotelero, **la ordenanza provisional deberá delimitar las áreas de centralidad en las que se admitirá dicho uso y, por ende, la implantación de hoteles ciudad; y redactar el artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 añadiendo un inciso al final del primer párrafo del apartado 2 en el que se precise que el uso turístico modalidad hotelera sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas al efecto**. Asimismo, se señalará en dicho artículo que el término "Hotel Ciudad" equivale al de "Hotel Urbano", que se adopta en diversas normas sectoriales vigentes. La redacción sería la siguiente:

> *2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.*
>
> *En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.*

Por último, para solucionar la problemática detectada en la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, **la ordenanza provisional deberá añadir un inciso al final del artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 en el que se precise y acote qué parcelas y/o manzanas**

se considera que tienen establecidos usos pormenorizados a efectos de aplicar el régimen de cambios de uso en suelo urbano consolidado. La redacción sería la siguiente:

> *1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
>
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
>
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *A los efectos de aplicar esta disposición, se considera que tienen usos pormenorizados establecidos en el Plan General las siguientes manzanas o parcelas:*
>
> - *Las manzanas o parcelas para las que el Plan General establezca secciones potenciales con usos por planta.*
> - *Manzanas o parcelas a las que el Fichero de ordenación urbanística asigna, de forma expresa, un uso o destino concreto (pero sólo en aquellos casos en los que el Fichero no le asigne también su régimen propio de usos compatibles y/o alternativos).*

V.- A la vista de lo expuesto, se considera que la problemática en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, y su solución vía ordenanza provisional, **reúne los requisitos establecidos legal y reglamentariamente establecidos para estos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística**, tal y como se expone a continuación:

- Concurren razones de **extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social**, ya que con la actual regulación:
    - Determinados establecimientos comerciales independientes, así como determinadas agrupaciones comerciales, no pueden adscribirse a ninguna de las categorías comerciales del PGOU-05.
    - No es posible autorizar la implantación del uso turístico modalidad hotelera en los términos establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
    - Determinadas manzanas / parcelas quedan sometidas a un régimen de cambios de usos más restrictivo que el precedente, sin ser ésta la voluntad del PGOU-05.
- Tiene **carácter sobrevenido**, ya que se ha puesto de manifiesto una vez ha decaído la vigencia del PGO-13, declarado nulo por sentencia judicial firme, y revivido el PGOU-05.
- Requiere una modificación de la ordenación urbanística a la que **no es posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor** del planeamiento, por los motivos expuestos en el fundamento jurídico II.
- **No reclasifica suelo**.
- Se limita a establecer la **regulación mínima para legitimar las actividades correspondientes**, sin condicionar el modelo a establecer por el futuro planeamiento.

VI.- De conformidad con el **artículo 4.a.2 de los Estatutos del Organismo Autónomo Local "Gerencia Municipal de Urbanismo"**, corresponde a dicho Organismo Autónomo la competencia de *"Elaborar y proponer la aprobación de Planes de Ordenación Urbanística, así como las ordenanzas municipales relacionadas con las materias que se le atribuyen"*, ostentando su Consejero-Director la atribución de *"Realizar todas aquellas competencias que estando atribuidas a la Gerencia no estén asignadas, de manera expresa, a otro órgano de la misma"*, en virtud de lo dispuesto en el **artículo 12.p) de los referidos Estatutos**.

A la vista de los antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas expuestos, se eleva el presente informe a conocimiento del Sr. **Consejero-Director** de esta Gerencia Municipal de Urbanismo con la propuesta de que, si procede, adopte la siguiente **Resolución**:

PRIMERO.- Iniciar de oficio, por propia iniciativa, el procedimiento de tramitación de la *"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS,"* sustanciando la preceptiva consulta pública previa.

Es cuanto corresponde informar, salvo mejor criterio fundado en Derecho.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma

La Técnico de Administración General	**Vº Bº La Jefa del Servicio**
María del Carmen Garriga Acosta	Elena Pérez Ayala

Este documento ha sido asentado en el libro de:
RESOLUCIONES
Por SECRETARIA DELEGADA, con:
Número: 1325/2021 Fecha: 25-05-2021
Fedatario: Belinda Pérez Reyes

RESOLUCIÓN DEL SR. CONSEJERO DIRECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, DON CARLOS E. TARIFE HERNÁNDEZ.

Visto el **expediente nº 2020006261**, relativo a ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS, cúmpleme informar lo siguiente

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013.

Desde dicha fecha, decayó la vigencia del PGO-13, con la consiguiente reviviscencia del planeamiento anterior: **Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 (PGOU-05)**, que es, por tanto, el planeamiento urbanístico general de aplicación en el municipio.

El PGOU-05 fue aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de la Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

II.- El PGOU-05 es, en realidad, una **adaptación básica del anterior plan general de ordenación** (PGOU-92) al, entonces vigente, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma y **limitada**, por tanto, **a la clasificación, categorización y**, en su caso, **calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, así como a la incorporación de las disposiciones de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)**, ya que una adaptación plena al PIOT hubiera supuesto la alteración del modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible en el marco de una adaptación básica. Por el mismo motivo, **el PGOU-05 tampoco se adaptó plenamente a la normativa sectorial posterior al año 1992.**

Asimismo, el PGOU-05 no está adaptado a la normativa posterior a su fecha de aprobación.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife
922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

III.- Desde la entrada en vigor del PGOU-05 en el año 2006, se detectaron **diversos problemas en la aplicación de su régimen de usos, derivados de su falta de adaptación plena a la normativa sectorial**. Esta problemática se concreta en lo siguiente:

- **El vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los regulados en el PGOU-05.**
- **El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.**

Por otra parte, **se han detectado problemas en la aplicación de la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado**.

Esta problemática, que se expondrá brevemente a continuación, se solucionó durante la vigencia del PGO-13, si bien ha reaparecido con la reviviscencia del PGOU-05.

IV.- Respecto al uso comercial:

El PGOU-05 categoriza el comercio en el artículo 8.4.1 de su Normativa Urbanística en los siguientes términos:

> *"B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficies de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m^2, según establece el Decreto 237/1998".*

Esta categorización, que es el resultado de la adopción de los criterios del hoy derogado Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias, difiere de la definición y estándares establecidos en el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, que en su artículo 41.1 dispone lo siguiente:

> *"1. A efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, […]".*

Como se puede observar, el límite que establece el PGOU-05 para considerar que un comercio es gran establecimiento comercial es que su superficie útil de venta supere los 1.500 m^2,

Avenida Tres de Mayo, 40 922 01 31 01
38005 Santa Cruz de Tenerife www.urbanismosantacruz.es

mientras que el DL-1/2012 fija dicho límite en 2.500 m^2, de forma que **los establecimientos con superficie útil de venta inferior a 2.500 m^2 no son gran establecimiento comercial.**

Comoquiera que el PGOU-05 considera comercio medio los establecimientos independientes cuya superficie útil de venta sea superior a 200 m^2 e igual o inferior a 750 m^2, para comercios alimentarios, y superior a 200 m^2 e igual o inferior a 1.500 m^2, en comercios no alimentarios, resulta que:

- **los establecimientos independientes alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 750 m^2 e inferior a 2.500 m^2**
- **los establecimientos independientes no alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2**

no pueden adscribirse a ninguna categoría comercial del PGOU-05, por aplicación de la disposición derogatoria del DL-1/2012, que deroga todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a sus disposiciones, lo que significa que sólo tienen la consideración de gran establecimiento comercial aquellos cuya superficie útil de venta sea igual o superior a 2.500 m^2.

Y lo mismo sucede con las **agrupaciones comerciales: aquellas cuya superficie de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2 no se pueden adscribir a ninguna categoría comercial del PGOU-05.**

Por otra parte, la distinción entre comercio alimentario y no alimentario que establece el PGOU-05 en la categoría de comercio medio no aparece recogida en el DL-1/2012.

V.- Respecto al uso turístico hotelero:

El PGOU-05 autoriza expresamente el uso turístico en determinadas parcelas, y, en virtud del artículo 7.4.4 de su Normativa Urbanística, no considera cambio de uso el establecimiento del uso turístico modalidad hotelera (hotel ciudad) si se respetan una serie de condiciones establecidas en el propio artículo 7.4.4.

Sin embargo, el PGOU-05 no está adaptado a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), que, como se verá a continuación, vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

El PTEOTT no reconoce al municipio de Santa Cruz de Tenerife como zona turística, estableciendo expresamente en el apartado 3.c) del artículo 2.1.1. de sus Disposiciones Normativas (AD) que:

> *"El Área capitalina Santa Cruz-La Laguna no se identifica con ningún Ámbito de Referencia Turístico, por lo que se constituye como modelo turístico específico sobre su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos así como, puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos".*

El PTEOTT dedica el Capítulo 3 de sus Disposiciones Normativas a la ordenación específica del uso turístico, estableciendo, en su artículo 3.1.1 (AD):

> *"[…] las condiciones a las que deben someterse los establecimientos turísticos, cualquiera que sea su localización en el ámbito insular condiciones que, sin perjuicio de las establecidas por la legislación sectorial, son de directa aplicación a la autorización de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor del Plan".*

Para el municipio de Santa Cruz de Tenerife, tales condiciones se concretan en el artículo 3.2 (AD), según el cual:

> ***"3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES***

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife
922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

*1-AD. Los **establecimientos turísticos convencionales** son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes del PTOTT.*

*2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, […], cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten **en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas** y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:*

*a) Los **hoteles de ciudad**, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma".*

A la vista de las disposiciones específicas del PTEOTT para la implantación de establecimientos hoteleros en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, **el PGOU-05 debe delimitar las áreas de centralidad a las que se refiere el PTEOTT**, de forma que la ubicación en una de dichas áreas de centralidad será un requisito a verificar con carácter previo a la implantación de tales establecimientos.

VI.- Respecto a los cambios de uso en suelo urbano consolidado:

El artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 regula los cambios de uso en suelo urbano consolidado en los siguientes términos:

"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.

b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

c) No producir perjuicios a terceros.

d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General".

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, el PGOU-05 es una adaptación básica del PGOU-92 al entonces vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma. **El carácter básico de esta adaptación implica el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU-92, tal y como se explica en la Memoria Justificativa del PGOU-05, con la única excepción de determinadas modificaciones debidamente motivadas en el apartado 4 de dicha Memoria y relacionadas expresamente en sus Anexos I y III, y entre los que no se encuentra la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado.**

Por tanto, la voluntad fue mantener la regulación de los cambios de uso del PGOU-92, contenida en el artículo 7.1.5 de su Normativa Urbanística en los siguientes términos:

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife
922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano común podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
b) Respetar las limitaciones establecidas en el Artículo 10.5.5.
c) No producir perjuicios a terceros.
d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. Cualquier uso asignado a una edificación, dentro del suelo urbano común, podrá sustituirse (sin que ello suponga Modificación del P.G.O.U.) por los siguientes:

- *El uso característico del área.*
- *Usos dotacionales comunitarios, clase de equipamiento y servicios urbanos de administración pública.*
- *Uso terciario clase hospedaje.*

Siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) No ser un uso prohibido en el área
b) Respetar las limitaciones correspondientes al artículo 10.5.5.
c) No producir perjuicios a terceros".

Según los artículos trascritos del PGOU-92 y del vigente PGOU-05, se comprueba que, aquellas parcelas para las que el plan general establezca usos pormenorizados sólo podrán cambiar dicho uso si no afecta a más del 20% de la edificabilidad y se cumplen las cuatro condiciones que se señalan.

El problema radica en que, **en el PGOU-92, sólo tienen uso pormenorizado establecido determinadas parcelas**, mientras que, **en el PGOU-05, todas las manzanas en suelo urbano están comprendidas en unos planos de usos pormenorizados que no existían en el PGOU-92 y que asignan a dichas manzanas el uso característico del área en la que se incluyen, resultando que quedan sometidas a un régimen de cambio de usos más restrictivo que el del PGOU-92**, sin ser ésta la voluntad del PGOU-05.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- En el actual marco normativo –**Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) y Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC)**–, las posibles soluciones a la problemática detectada y sintetizada en los puntos anteriores quedan limitadas a las dos siguientes: una **modificación del PGOU-05** o unas **ordenanzas provisionales municipales.**

II.- Si se optara por una **modificación del PGOU-05**, y de acuerdo con el artículo 164 de la LSENPC, tal modificación sería menor, al no quedar subsumida en ninguno de los supuestos de modificación sustancial fijados en el artículo 163 de dicho texto legal, en relación con el artículo 107 del RPC; si bien la modificación, sea menor o sustancial, habrá de tramitarse por el mismo procedimiento establecido para la aprobación de los planes generales de ordenación, con la única excepción de los trámites de consulta pública previa y avance, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 165 de la LSENPC y 106 del RPC. Teniendo en cuenta dichos requisitos procedimentales, se considera que con la modificación menor del PGOU-05 **no es posible ofrecer una solución en plazo** a la problemática expuesta.

III.- En cuanto a las **ordenanzas provisionales municipales**, ya desde el Preámbulo de la LSENPC se configuran como un instrumento ideado *"para responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas"*.

El artículo 134 de la LSENPC, así como los artículos 2.2.e) y 54.e) del RPC, les dan el rango de instrumento complementario de la ordenación urbanística.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife
922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Se regulan específicamente en el artículo 154 de la LSENPC para aquellos casos de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requieran una modificación de la ordenación urbanística a la que no sea posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento.

Tienen carácter provisional, no pueden reclasificar suelo y, una vez aprobadas, tienen los mismos efectos que los instrumentos de ordenación a los que, transitoriamente, reemplazan, manteniendo su vigencia hasta que dichos instrumentos se adapten, sin perjuicio de la obligación de proceder a dicha adaptación en el plazo máximo de dos años establecido en el artículo 93.2 del RPC.

Su contenido debe limitarse a establecer los requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.

Su elaboración y aprobación será de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades con intereses legítimos, y por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local para estas normas reglamentarias. En este sentido, habrá que tener en consideración lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cuyo artículo 133 se establece la obligación de sustanciar una consulta pública con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, con el fin de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma. Asimismo, en su tramitación, las ordenanzas provisionales municipales deberán ser sometidas al trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudieran resultar afectadas, tal y como se establece, con carácter general, en el artículo 19 de la LSENPC y en el artículo 10 del RPC.

Por último, y sin perjuicio del deber de comunicación a otras administraciones establecido en la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la ordenanza se comunicará a los departamentos del Gobierno de Canarias y del Cabildo Insular correspondiente competentes en materia de ordenación del territorio.

IV.- Se exponen a continuación las soluciones que es necesario abordar, vía ordenanza provisional, en relación con la problemática detectada en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, y descritas en los antecedentes IV, V y VI.

Para solucionar la problemática detectada en la regulación del uso comercial, **la ordenanza provisional deberá adaptar el artículo 8.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU-05, en las categorías 3, 4 y 5, al artículo 41.1 del DL-1/2012, estableciendo el límite de 2.500 m^2 de superficie útil de venta para las grandes superficies comerciales, y eliminando la distinción entre alimentario y no alimentario en el comercio medio**. La redacción sería la siguiente:

> *B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 2.500 m2, según establece el Decreto*

Avenida Tres de Mayo, 40 922 01 31 01
38005 Santa Cruz de Tenerife www.urbanismosantacruz.es

Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

Para solucionar la problemática detectada en la regulación del uso turístico hotelero, **la ordenanza provisional deberá delimitar las áreas de centralidad en las que se admitirá dicho uso y, por ende, la implantación de hoteles ciudad; y redactar el artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 añadiendo un inciso al final del primer párrafo del apartado 2 en el que se precise que el uso turístico modalidad hotelera sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas al efecto**. Asimismo, se señalará en dicho artículo que el término "Hotel Ciudad" equivale al de "Hotel Urbano", que se adopta en diversas normas sectoriales vigentes. La redacción sería la siguiente:

> *2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.*
>
> *En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.*

Por último, para solucionar la problemática detectada en la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, **la ordenanza provisional deberá añadir un inciso al final del artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 en el que se precise y acote qué parcelas y/o manzanas se considera que tienen establecidos usos pormenorizados a efectos de aplicar el régimen de cambios de uso en suelo urbano consolidado**. La redacción sería la siguiente:

> *1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
>
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
>
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *A los efectos de aplicar esta disposición, se considera que tienen usos pormenorizados establecidos en el Plan General las siguientes manzanas o parcelas:*
>
> - *Las manzanas o parcelas para las que el Plan General establezca secciones potenciales con usos por planta.*
> - *Manzanas o parcelas a las que el Fichero de ordenación urbanística asigna, de forma expresa, un uso o destino concreto (pero sólo en aquellos casos en los que el Fichero no le asigne también su régimen propio de usos compatibles y/o alternativos).*

V.- A la vista de lo expuesto, se considera que la problemática en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, y su solución vía ordenanza provisional, **reúne los requisitos establecidos legal y reglamentariamente establecidos para estos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística**, tal y como se expone a continuación:

- Concurren razones de **extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social**, ya que con la actual regulación:
    - Determinados establecimientos comerciales independientes, así como determinadas agrupaciones comerciales, no pueden adscribirse a ninguna de

Avenida Tres de Mayo, 40 922 01 31 01
38005 Santa Cruz de Tenerife www.urbanismosantacruz.es

las categorías comerciales del PGOU-05.

  - No es posible autorizar la implantación del uso turístico modalidad hotelera en los términos establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
  - Determinadas manzanas / parcelas quedan sometidas a un régimen de cambios de usos más restrictivo que el precedente, sin ser ésta la voluntad del PGOU-05.

- Tiene **carácter sobrevenido**, ya que se ha puesto de manifiesto una vez ha decaído la vigencia del PGO-13, declarado nulo por sentencia judicial firme, y revivido el PGOU-05.
- Requiere una modificación de la ordenación urbanística a la que **no es posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor** del planeamiento, por los motivos expuestos en el fundamento jurídico II.
- **No reclasifica suelo**.
- Se limita a establecer la **regulación mínima para legitimar las actividades correspondientes**, sin condicionar el modelo a establecer por el futuro planeamiento.

VI.- De conformidad con el **artículo 4.a.2 de los Estatutos del Organismo Autónomo Local "Gerencia Municipal de Urbanismo"**, corresponde a dicho Organismo Autónomo la competencia de *"Elaborar y proponer la aprobación de Planes de Ordenación Urbanística, así como las ordenanzas municipales relacionadas con las materias que se le atribuyen"*, ostentando su Consejero-Director la atribución de *"Realizar todas aquellas competencias que estando atribuidas a la Gerencia no estén asignadas, de manera expresa, a otro órgano de la misma"*, en virtud de lo dispuesto en el **artículo 12.p) de los referidos Estatutos**.

A la vista de los antecedentes y de los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo, **RESUELVO:**

PRIMERO.- Iniciar de oficio, por propia iniciativa, el procedimiento de tramitación de la *"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS,"* sustanciando la preceptiva consulta pública previa.

El Consejero Director

Don Carlos E. Tarife Hernández

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife
922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Toscal de las Tribulaciones
PARTICIPACIÓN CIUDADANA
NIF G-76521517

ASOCIACIÓN BARRIO DEL TOSCAL DE LAS TRIBULACIONES

CDT
Comisión para la Defensa del Toscal

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.
PLANEAMIENTO
SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Asunto: Consulta pública al Borrador de Ordenanza Provisional para adaptar el regimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas. Sugerencias.

En nombre de la Asociación Barrio del Toscal de Las Tribulaciones, número de registro G1/S1/16951/10TF, y domicilio en la calle San Francisco, nº 56- 2ºB, código postal 38002, de esta Capital, **y a efectos de notificaciones para este proceso en el correo electrónico toscaltribulaciones@gmail.com**, tfno. 670554775, en el período de consulta pública del Borrador de Ordenanza Provisional,

EXPONEMOS

Primero. Las órdenes provisionales municipales vienen amparadas por el Art.134.2 y 154 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacio Naturales Protegidos de Canarias, de los que se desprende que estos instrumentos de planeamiento tienen como finalidad complementar y, en su caso completar la ordenación, **evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento** y quedan legitimados en la existencia de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social de carácter sobrevenido.

Segundo. El borrador de Ordenanza Provisional que se somete a consulta pública tiene por objeto dar respuesta a la problemática surgida en la aplicación del régimen de usos del planeamiento vigente Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legisltativo 1/2000 (PGOU-05).

El borrador de Ordenanza Provisional plantea tres situaciones:

A.- Análisis de la Adaptación de la Normativa del PGOU-05 a las categorías comerciales establecidas en la legislación sectorial vigente.
B.-Análisis de la delimitación de las áreas de centralidad a las que se refiere el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT).
C.- Aclaración del régimen aplicable a los cambios de uso en el suelo urbano en el PGOU-5.

Tercero. En relación con la situación **A.- Análisis de la Adaptación de la Normativa del PGOU-05 a las categorías comerciales establecidas en la legislación sectorial vigente,** señalan que las categorías de usos comerciales que establece el PGOU-05 no se encuentran adaptadas al Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de la Actividad Comercial de Canarias.

Al respecto, se observa que esta situación **carece del requisito de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social**, exigida por el art. 154 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, dado que la discrepancia se solventaría aplicando directamente el citado Decreto Legislativo al ostentar una jerarquía normativa superior al PGOU-05, de carácter reglamentario.

Cuarto. En cuanto a la situación **B.-Análisis de la delimitación de las áreas de centralidad a las que se refiere el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT**), es de aplicación, entre otras, la disposición 3.2 del PTEOTT "Establecimientos Turísticos Convencionales" en la que para el establecimiento de hoteles en la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, además de tener el carácter excepcional, deben proyectarse en **suelo urbano consolidado** de carácter no turístico, en **las áreas de centralidad delimitadas en el planteamiento urbanístico** y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma.

El borrador de Ordenanza Provisional considera que son áreas de centralidad a efectos de admisibilidad de uso Hotel Urbano/Hotel Ciudad todas las áreas del Centro Histórico, además de otras, y el Litoral de Anaga (Las Teresitas).

Se entiende, que con tales previsions se **vulnera el artículo 134.2 de la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias,** en el que las ordenanzas provisionales tienen como finalidad el complementar y, en su caso, completar pero no modificar o modificarlo en el sentido de complementar o completar el planeamiento vigente, parámetros de los que se aparta el borrador de Ordenanza Provisional.

Así mismo, vulnera el art. **154.3 de la citada Ley** al entenderse que el borrador de Ordenanza Provisional **sí condiciona el PGO en tramitación** debido a que al hablar de **áreas de centralidad**, nos estamos refiriendo a aquellos ámbitos urbanos que se desarrollan **como espacios de renta** que se imponen hasta reemplazar los espacios propios de la ciudadanía. Así, en los Centros Históricos reconvierten su centralidad universal originaria y su condición de espacios ciudadanos por excelencia, en espacios de renta.

Centros Históricos entre los que encuentran el Conjunto Histórico El Toscal, cuya ordenación y gestión corresponde a los Planes Especiales de Protección, que son lo que fijan los usos para el ámbito protegido. Plan Especial que para El Toscal está aprobado definitivamente mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 13 de mayo de 2015, y en estos momentos pendiente de la incorporación de las observaciones señaladas en el Acuerdo de 27 de abril de 2015 del Consejo Insular del Cabildo Insular de Tenerife. Planes Especiales de Protección en los que no pueden interferer ni siquiera los PGO.

Consideramos pues, que una ordenanza provisional no es un instrumento de planeamiento válido para plantear **un cambio de modelo de parte de la ciudad**, reservado por la Ley del Suelo a los PGO, no estando ni siquiera habilitado el PGOU2005, por impedirlo la Disposición Transitoria Segunda del DL 1/2000, que implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92.

Por otra parte, nos preguntamos si un área de centralidad, que determina un cambio de modelo de espacio básicamente residencial a un espacio de renta puede justificarse considerando exclusivamente su potencial para el alojamiento en hoteles/ciudad centrado en el número de visitantes muchos para hacer turismo, impulsado por un Ayuntamiento que no tiene competencias directas en material de turismo (art. 25 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Y si un área de centralidad puede estar enfocada únicamente en los hoteles/ciudad.

Por último**, se vulnera la artículo 3.2.2 de la Normativa del PTEOTT** al **incluir suelo urbano no consolidado**, como entendemos que es el caso del Área de Centralidad Litoral de Anaga LA6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A" (se adjunta ficha de ordenación).

Quinto. En relación con la **situación C.- Aclaración del régimen aplicable a los cambios de uso en el suelo urbano en el PGOU-05.**

La inclusión en el borrador de Ordenanza Provisional tiene su origen en el "Plano de Usos Pormenorizados" que acompaña al PGOU-05 y que pone de manifiesto la discrepancia consistente en que se pasa de una situación en la que solo determinadas parcelas tienen "usos pormenorizados" (en el PGOU-1992) a otra en que la virtualmente todas las parcelas lo tienen en el PGOU-05. Sin embargo, la Adaptación Básica del anterior PGOU-92 al DL-1/2000 implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92, vulnera pues la DT Segunda del Decreto Ley 1/2000 como reconoce la Memoria de la Ordenanza provisional como también indica que procede **a modificar** el PGOU-05.

Como ya señalamos las ordenanzas municipales complementan o completan la ordenación y las modificaciones a que den lugar van en ese sentido, sin embargo aquí, nos encontramos con **una corrección de una vulneración del ordenamiento jurídico** que se ha mantenido vigente desde la Adaptación Básica de 2005 hasta la entrada en vigor del PGO 2013, se entiende que este plan la corrigió en su día después de tantos años de estar en vigor.

A nuestro entender, la Memoria del borrador de Ordenanza Provisional **no motiva** el requisito de origen que legitima la posibilidad de dictar ordenanzas provisionales que exige el art. 154 de la Ley 4/2017, es decir, el **tratarse de un caso de extraordinaria y urgente necesidad pública de carácter sobrevenido, como tampoco se explica la urgencia,** estando en tramitación el nuevo PGO.

En Santa Cruz de Tenerife

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE — Texto Refundido Enero 2005

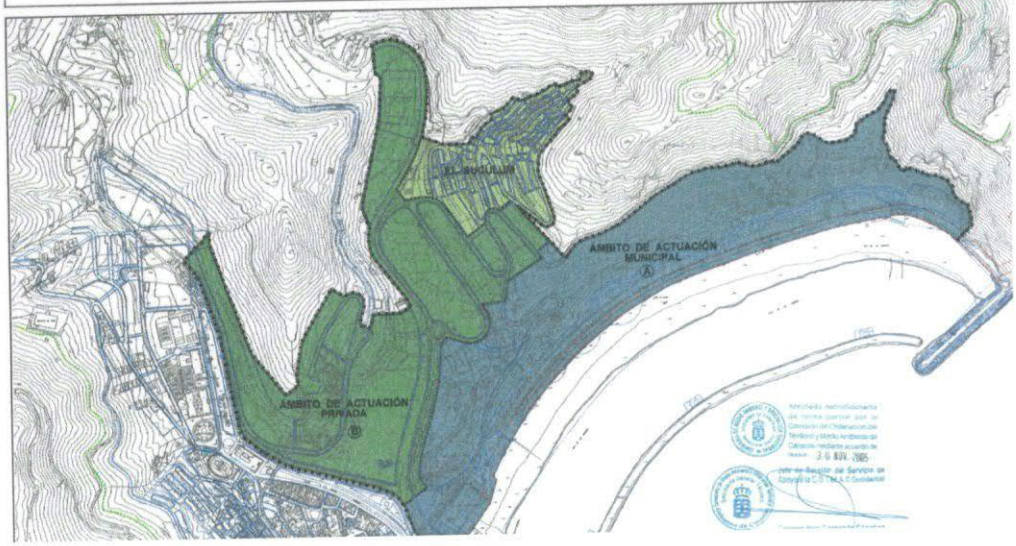
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO:

- Urbano consolidado (SUC), en el área de El Suculum, salvo en el ámbito de unidades de actuación.

- Urbano no consolidado (SUNC) en las unidades de actuación de El Suculum, ámbito de actuación privada B y ámbito municipal de actuación A (no consolidado por la Urbanización de Renovación Urbana).

- Rústico de protección paisajística en el resto.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PLANO ORDENACIÓN DETALLADA	ÁMBITO: Litoral de Anaga	FICHA LA - 6
MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000			
SANTA CRUZ DE TENERIFE — Texto Refundido Enero 2005	Escala: 1/5000	ÁREA: Las Teresitas	HOJA 1 de 13



Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

JUSTIFICANTE DE REGISTRO ELECTRÓNICO

Datos de la persona interesada

Intereasado/a	**ASOCIACION BARRIO DEL TOSCAL DE LAS TRIBULACIONES**	Documento de Identidad	**G7652151-7**
Representante	[redacted]	Documento de Identidad	[redacted]
Teléfono 1:			
Teléfono 2:	670554775		
Correo Electrónico:	toscaltribulaciones@gmail.com		

Datos de la solicitud

Asunto	**Registro Electrónico General**	
Número de Registro:	**2021071071**	
Fecha y hora de presentación:	**29/06/2021 15:42**	
Fecha y hora inicio Cómputo:	**29/06/2021 15:42**	(primer día hábil según el calendario de la organización)

Documentación aportada

Descripción	Documento	CSV*
Otra documentación	FICHAORDENACINURBANSTICAPGOU92YADAPTACINBS	13523704155577175400
Solicitud	SUGERENCIASORDENANZAPROVUSOS.pdf	13524515166627330464
Datos del formulario	Formulario Solicitud	14154575626240213630

Si la solicitud que usted ha presentado estuviera excluida del ámito competencial de esta administración, no tendrá efecto alguno y se tendrá por no presentada.En este supuesto le informaremos de tal circunstancia a través de alguno de los medios que usted nos ha facilitado:

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

COMPROBANTE DE REGISTRO

Nº de Registro: **2021071071**
Fecha y hora: **29/06/2021 15:42**
Usuario: **TAO**
Servicio: **Servicio Téc. de Informática y Telecomunicaciones**

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre	NIF	en calidad de
ASOCIACION BARRIO DEL TOSCAL DE LAS TRIBULACIONES	G76521517	INTERESADO

DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN

Dirección	C. Postal	Municipio	Provincia
CALLE SANTA ROSALIA, 46 001 IZ	38002	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE

Correo electrónico toscaltribulaciones@gmail.com **Teléfono** 670554775

[redacted] [redacted] REPRESENT.

DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN

Dirección	C. Postal	Municipio	Provincia
CALLE SANTA ROSALIA, 46 001 IZ	38002	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE

Correo electrónico toscaltribulaciones@gmail.com **Teléfono** 670554775

SOLICITA

ENTRA POR REGISTRO ELECTRONICO GENERAL PRESENTA SOLICITUD DE CONSULTA PUBLICA AL BORRADOR DE LA ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL REGIMEN DE USOS PGOU05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS. SUGERENCIAS.-

DOCUMENTOS

Nombre	Descripción	CSV
FICHAORDENACINURBANSTICAPGOU5	Otra documentación	13523704155577175400
SUGERENCIASORDENANZAPROVUSOS	Solicitud	13524515166627330464
Formulario Solicitud	Datos del formulario	14154575626240213630
Registro	Justificante de Registro	13523740762122433446

INTERCAMBIO REGISTRAL

Oficina Origen: O00006288 - Registro General del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Oficina Destino: O00023053 - Oficina de Atención Ciudadana de la Gerencia Municipal de Urbanismo

Esta anotación de registro ha sido enviada a su destinatario a través del Sistema de Interconexión de Registros (SIR)

Los datos personales serán recogidos y tratados por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife con la finalidad de satisfacer esta solicitud u observaciones contenidas en la misma, iniciar, completar o tramitar el correspondiente expediente administrativo, así como las actividades que resulten administrativamente necesarias. El tratamiento de datos queda legitimado por obligación legal y/o el consentimiento de las personas interesadas. Los datos no podrán ser cedidos a terceras personas salvo en los supuestos previstos legalmente, en concordancia con la normativa vigente sobre protección de datos de carácter personal. La conservación de los datos será la prescrita legalmente, según la finalidad de los mismos. Los datos no serán utilizados para elaborar decisiones automatizadas. Las personas interesadas podrán ejercer sus derechos ante el Servicio Administrativo de Tecnología y Protección de Datos, con sede en C/ Elias Bacallado 2, 38010 Santa Cruz de Tenerife.

GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF	B81231516
Nombre y apellidos / Razón social	INMOBILIARIA ACEK SL
Representado por	
Domicilio: Calle/Plaza	CALLE O'DONNELL 32 P01 D
Provincia	MADRID
Población / País	MADRID
Código Postal:	28009
Teléfono fijo	917816430
Teléfono móvil	609494730
Correo electrónico	AROMERO@GESTAMP.COM

DATOS DEL INMUEBLE

Nombre vía	JUAN P ALONSO RODRIGUEZ (CALLE)
Numero	3
Bloque	URB LAS MIMOSAS PARCELA A-UP1
Portal	
Planta	
Puerta	
Ref. Catastral	6802018CS7570S0001XD

Datos de la solicitud

Expone	SUGERENCIA A CONSULTA PÚBLICA ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS (7 de julio 2021)
Solicita	SE TENGA EN CONSIDERACIÓN

En S/C de Tfe., a 06/07/2021

Sr/a. Consejero/a Director/a de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife

Firmado:GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE. Fecha :09/09/2021 08:57:45

La autenticidad de este documento se puede comprobar introduciendo el código 60F239B53C70A21AF5F8D9025ABA3F88ED79B9C8 en la siguiente dirección https://sede.urbanismosantacruz.es/ de la Sede Electrónica de la Entidad.

SUGERENCIA A CONSULTA PÚBLICA ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS (7 de julio 2021)

SUGERENCIA A LA CONSULTA PÚBLICA FORMULADA POR:

[redacted]

DATOS DE CONTACTO:

Teléfono: [redacted], Correo electrónico: [redacted]

I. Problemas que pretende solucionar la iniciativa

La ordenanza dice venir a solucionar los problemas de interpretación que suscita la normativa sectorial y territorial posterior al PGO-05, pero sólo respecto de cuestiones escogidas. Si el objetivo es el proclamado, el ámbito de aplicación de la Ordenanza debe ampliarse para dar cumplimiento a lo ordenado por la Ley 4/2017: determinar, en aras de la certidumbre jurídica, cuáles son las determinaciones del planeamiento urbanístico que han quedado derogadas por toda la normativa sectorial y territorial.

En particular, interesa al proponente de esta alegación que se aborde el efecto del PTEOSVAM sobre su parcela, con referencia catastral 6802018CS7570S0001XD. Afectada en el PGO-05 por la Vía de Cornisa. Sin embargo, está vía está derogada por el PTEOSVAM, que la sustituye por la Circunvalación Norte. En consecuencia, las determinaciones del PGO-05 que aún contemplan la Vía de Cornisa son nulas por ser contrarias al planeamiento territorial, y la Ordenanza, en cumplimiento de los propios objetivos proclamados, debe efectuar esa aclaración.

II. Necesidad y oportunidad de su aprobación

1. **No se acredita la necesidad de su aprobación. El efecto directo de la Ley 4/2017 la hace innecesaria, y lo que procede es interpretar el PGO-05 de acuerdo con la normativa sectorial y territorial posterior. No concurren circunstancias sobrevenidas (posteriores al inicio del procedimiento de revisión del PGO-05, que es el procedimiento hábil para la adaptación) que la justifiquen.**

1.1. Los presupuestos legales de la ordenanza provisional

Aunque no se cita expresamente, el título de la ordenanza provisional («para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas») permite deducir que se basa en el apartado 4 del artículo 154 LSENPC, que faculta para su aprobación «cuando, iniciada la modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación urgente y básica para su viabilidad". Sin embargo, en el presente caso, ni la necesidad de modificar es urgente, ni existen situaciones sobrevenidas a la que responder, al menos hasta donde es posible leer en la información colgada en la Consulta Pública.

La Oficina de Consulta Jurídica del Gobierno de Canarias, en interpretación de este precepto, viene considerando que: (1) las ordenanzas son un instrumento de ordenación urbanística, (2) debe acreditarse con motivación reforzada cuáles son las razones para dictarlas, (3) esas razones deben haber aparecido después de iniciarse el procedimiento de modificación al que pretenden transitoriamente sustituir, y (4) debe acreditarse el carácter «extraordinario y urgente» de las necesidades a atender.

Algunos de estos presupuestos no se cumplen.

1.2. La insuficiencia de los motivos alegados

Frente a lo que acaba de exponerse, la «urgencia» aducida por la Ordenanza consiste en resolver las discrepancias entre el texto del PGO-05 y la normativa sectorial posterior. Ni en la Exposición de Motivos ni en el texto del borrador se mencionan, ni una vez, las palabras «urgente», «urgencia», o «extraordinaria». En suma: no concurren los presupuestos que exige la Ley para aprobar ordenanzas provisionales.

En realidad, lo que se pretende (por un lado, objetivos A y B) es adaptar el texto del PGO-05 a la normativa sectorial e insular posterior y (por otro, objetivo C) eliminar las restricciones al uso turístico. Como se resume en la web de la Gerencia:

> "La necesidad y oportunidad de la aprobación de la ordenanza provisional se encuentran, en el caso del uso comercial y del uso turístico hotelero, en la imprescindible adaptación a normas vigentes de superior jerarquía; y en el caso de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, en evitar una serie de disfunciones que se están produciendo en relación con el planeamiento precedente."

Si estos son los motivos, no es cierto, como se afirma, que «únicamente se puedan abordar con soluciones de carácter regulatorio». Lo que procede es interpretar el planeamiento urbanístico de conformidad con la normativa sectorial y territorial sobrevenida (objetivos A y B) y bajo el prisma de la liberalización de servicios, a cuyo tenor sólo cabe limitar el ejercicio de actividades económicas cuando existan razones imperiosas de interés general.

1.3. El efecto directo de la Ley 4/2017

La prevalencia de los instrumentos de ordenación sectorial y territorial ya viene dada por la Ley. El art. 9.2. dispone que los planes y programas previstos en la legislación sectorial prevalecerán sobre los establecidos en ella, como reitera el apartado 4º de la Disposición Derogatoria. En cuanto a las determinaciones del planeamiento insular, el artículo 83 establece que mientras los planes urbanísticos no se adapten a ellas, «se aplicarán en todo caso, prevaleciendo sobre dichos instrumentos». En definitiva, la adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial y territorial no es imprescindible *porque ya se ha producido*. La adaptación formal sólo se exige «en aras de la certidumbre jurídica» (Disposición Derogatoria Única, apartado 3).

1.4. El deber de interpretar el planeamiento de superior jerarquía

De acuerdo con lo dicho, si el efecto directo de la Ley implica que la normativa sectorial e insular desplaza a las determinaciones del planeamiento urbanístico que resulten incompatibles con aquellas, entonces lo que procede es, simplemente, interpretar el alcance de ésta. Interpretar el planeamiento urbanístico de conformidad con la normativa sectorial o insular sobrevenida es un deber de a los Ayuntamientos, como acredita el artículo 342.3 al regular los informes técnico y jurídico que preceden al otorgamiento de licencias. Por lo tanto, se puede ejercer cada vez que sea necesario «legitimar las actividades correspondientes» (artículo 154.3), desapareciendo así la necesidad de dictar ordenanzas provisionales.

1.5. Derogación del mandato del PTEOTT

La Ordenanza dice venir a adaptar el PGO a las determinaciones de la normativa turística insular. Se refiere en concreto, al PTEOTT, que ordena a los Ayuntamientos delimitar unas «áreas de centralidad» en las que se permita el uso turístico. Sin embargo, este mandato es nulo, ya que excede del objeto exclusivo que el artículo 120 de la Ley 4/2017 reconoce a los planes territoriales especiales. Así resulta del art. 81.3: «*todo instrumento de planeamiento responderá a los principios de mínimo contenido necesario y máxima simplicidad, en cumplimiento de las determinaciones establecidas para los mismos por esta ley. Será nula de pleno derecho cualquier determinación del planeamiento que exceda de este mandato*».

Por la misma razón, tampoco puede justificarse la delimitación de «áreas de centralidad» en el plan insular. Conforme el artículo 100 de la Ley, los planes insulares sólo pueden (1) identificar zonas del territorio que deban reservarse con carácter preferente para el uso turístico, sin que ello lo impida fuera de esas zonas, y (2) identificar las zonas en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos.

En conclusión: la Ordenanza está interpretando erróneamente el planeamiento insular al que dice querer adaptarse. No existe obligación alguna de delimitar áreas de centralidad: ese mandato del PTEOTT está derogado en virtud de la Ley 4/2017. Y además, delimitarlas para *autorizar* el uso turístico es una técnica superada y contraria a la libertad de empresa.

2. **Incongruencia interna: si el objetivo es, como se dice, adaptar el PGO-05 a la normativa sectorial y territorial sobrevenida en aras de la certidumbre jurídica, el ejercicio debe ser completo y no limitarse a modificaciones timoratas**

2.1. Una omisión llamativa: el PTEOSVAM

Si el propósito de la Ordenanza es adaptarse a la normativa sectorial o insular sobrevenida, no se entiende por qué ignora otros instrumentos de ordenación territorial, a los que pueden aplicarse los mismos argumentos que se utilizan para justificar la necesidad de la Ordenanza. El texto del borrador dice:

> "Hay que señalar que en materia de Turismo el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a diversa normativa sectorial vigente. Sin embargo, se estima que no es posible en este momento acometer una adaptación del PGOU-05 a toda la legislación vigente en materia turística porque implicaría una reconsideración del modelo del Plan General. En todo caso las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas".

En efecto, utilizando estos mismos argumentos, la Ordenanza debería ampliar su objeto para aclarar los efectos que sobre el PGO-05 tiene el PTEOSVAM. El PGO-05 sigue contemplando la Vía de Cornisa como sistema general de ámbito supramunicipal, afectando a importantes ámbitos de suelo urbano no consolidado y otras parcelas de suelo urbano consolidado que por esta causa no pueden desarrollarse. Pero tal afección es contraria al planeamiento insular, ya que el PTEOSVAM ha eliminado la Vía de Cornisa, ahora sustituida por la Circunvalación Norte. Suelos que desde el punto de vista del objetivo de estas Ordenanzas, tienen un interés máximo a considerar, gestionar y solucionar por lo que representan para la dinámica urbanística y económica de la ciudad.

Por sí mismo, esto no es que suponga una alteración del modelo de ciudad, sino que ésta ya se ha producido –los instrumentos de ordenación insular prevalecen sobre la ordenación urbanística–. A partir de aquí, cómo definirá el Ayuntamiento el modelo de ciudad corresponde a la revisión del PGO. La Ordenanza no puede hacerlo, pero sí puede –y debe– aclarar al menos qué determinaciones de la ordenación urbanística han quedado desplazadas por el planeamiento insular. Lo manda el ap. 3 de la Disposición Derogatoria Única, último inciso: «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».

2.2. Un enfoque obsoleto: el PTEOTT vs. la libertad de prestación de servicios

La prestación de servicios turísticos es una actividad económica protegida por la Ley 17/2009, de 23 de diciembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Directiva 2006/123/CE. Limitarla es posible, pero sólo si existen «razones imperiosas de interés general» que en todo caso deberán justificarse, y ser necesarias y proporcionadas. Esta doctrina es bien conocida en Canarias, pues la fijó el Tribunal Supremo al confirmar la anulación del Reglamento autonómico de viviendas vacacionales (STS 3ª 26/2019, de 15 de enero, rec. 3760/2017).

En la práctica, esto supone un cambio de paradigma en el entendimiento de la función de los planes urbanísticos. La «filosofía» anterior, de que sólo puede autorizarse lo que está previsto en los planes, ha quedado superada por otra: los planes pueden limitar el ejercicio de ciertas actividades económicas (la protección del entorno urbano y la planificación constituyen razones imperiosas de interés general), en los términos exigidos por la doctrina citada. Sin embargo, el texto de la Ordenanza insiste en el primer enfoque. Pretende *autorizar* el uso turístico en determinadas «áreas de centralidad», cuando lo que debería hacer es *limitarlo*, si es que hay razones para hacerlo. La remisión al PTEOTT no es excusa: también este instrumento debe interpretarse a la luz de esa doctrina.

2.3. Una delimitación incoherente: otras zonas que admiten el uso turístico, bajo los mismos criterios contemplados en la Ordenanza

La Ordenanza no explica cuáles son los criterios objetivos utilizados para delimitar las «área de centralidad», ni en su texto se aprecia que la delimitación propuesta haya venido precedida de una mínima reflexión. Los únicos elementos que en realidad se ofrecen son dos: que la intención es «desarrollar y cualificar la oferta turística», y que el municipio entero es un «área comercial de referencia» (apartado 8, "conclusión", párrafos 4º y 5º). Si éstos son los datos a considerar, no se entiende por qué quedan fuera zonas que cumplen aquella misma función.

Qué son las áreas de centralidad a efectos de Turismo en una ciudad de la importancia de Santa Cruz de Tenerife, es una interrogante que parece que merecería una *reflexión urbanística* bien construida. Regulatoria sí, pero esencialmente espacial.

A nuestro juicio, dicha reflexión convendría basarla en algo más que los antecedentes traídos a esta Consulta, basados en la *delimitación (obras*) de las Áreas Comerciales Abiertas, o en los recintos actuales de las áreas homogéneas urbanísticas del PGO-2005. En un análisis que no solo atienda lo existente (lo que se ve), para sumar una idea de cuál es el *proyecto de futuro* para Santa Cruz que se formula (lo que **no** se ve). Por mucho que en este momento "las

energías" o "los tiempos políticos" disponibles, solo permitan abordar los asuntos de una forma modesta y parcial. En este caso, restringidos a la admisibilidad de usos para facilitar la implantación de Hoteles Urbanos.

A nuestro juicio, esta iniciativa de la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife -de indudable valor urbanístico y económico- puede engrandecerse para sustentarse en una idea-proyecto (o concepto) máxime si se tiene presente que el instrumento de ordenación al que se acude (art.-154 de la Ley del Suelo de Canarias (LSENPC-4/17), es una herramienta de gran calado que alcanza todo lo que es capaz de alterar una Modificación Menor, con el límite de no alterar sustancialmente el Modelo existente (doctrina largamente asentada) y no re-clasificar suelo. Es decir, dentro del Suelo Urbano *reconocido*, prácticamente, lo puede todo.

En el ámbito Las Colinas-Quisisana, a nuestro juicio debe permitirse el uso turístico. Además de por las razones ya expuestas, por las siguientes:

1. La urbanización las Mimosas, es un barrio de amplios chalets y casonas (con algún palacete protegido) cuya creación se remonta -al menos- a la década de los setenta; que cuenta con claras condiciones y ventajas para ser incluida en la delimitación de Áreas de Centralidad que proponen las Ordenanzas Provisionales que motivan esta Consulta Pública.
2. Desde el punto de vista de la centralidad geográfica, la Urbanización Las Mimosas forma parte del Centro de la Ciudad, tanto o más que el ámbito LC-2 de Las Colinas (parte inferior de Residencial Anaga), o que área de extensión reciente de la ciudad sobre los terrenos ganados décadas atrás a la refinería en Cabo Llanos.
3. Desde el punto de vista histórico, la Urbanización Las Mimosas presenta la máxima proximidad posible con el conjunto protegido del Área de los Hoteles o al propio Centro Histórico, a diferencia de otros ámbitos propuestos situadas al oeste del Barranco de Santos.
4. Desde el punto de vista de la capacidad de la ciudad para generar alojamientos con atractivo, de pequeños Hoteles Urbanos en el *suelo urbano consolidado ya existente*, la urbanización Las Mimosas ofrece un lugar privilegiado con unas vistas elevadas sobre la ciudad histórica que resulta indiscutiblemente único.
5. Desde el punto de vista de la Marca Turística de Santa Cruz, la inclusión de la Urbanización Las Mimosas en las Áreas de Centralidad (a efectos turísticos) dada su posición privilegiada en la trama urbana, prácticamente lindando con el Triangulo de Oro, el Hotel Mencey, la Rambla de Santa Cruz (Av. Veinticinco de julio), o el Parque García Sanabria: ofrecería un valor considerable de posición que sumaria sinergias y complementariedad con el único Gran Hotel existente (Hotel Mencey), como ya hacen otros hoteles situados en su entorno. Reforzando un ámbito espacial para la marca turística de la Ciudad, con una claridad y coherencia urbanística incuestionable.
6. Más, si se tiene en cuenta el fenómeno de abandono de grandes casonas para uso familiar, que se está dando en Santa Cruz y La Laguna, por efecto de la pérdida de poder económico de sus moradores.
7. Las mismas *Conclusiones* a las que llega el Anexo del Documento sujeto a Consulta, *para justificar la idoneidad de la delimitación de las áreas de centralidad*, ofrecen dos argumentos de gran calado, que esta Sugerencia/Alegación hace suyos en sus propios términos:

a) Conclusión 4: "La localización en el frente marítimo del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, de interés general y principal infraestructura portuaria de la isla, supone, más allá del tráfico de mercancías y pasajeros, la puerta de entrada al municipio de un elevado número de cruceristas, existiendo margen para potenciar su actividad como puerto base, lo que tendrá indudables beneficios para la economía local y supondrá una oportunidad para desarrollar y cualificar la oferta de alojamiento hotelero del municipio."

b) Conclusión 5: La actividad comercial del municipio es un referente a nivel insular que pivota en torno a dos polos principales: la zona declarada de gran afluencia turística, que integra diversas zonas comerciales abiertas, y la zona de Cabo Llanos, en la que se ubican los grandes centros comerciales de municipio. Estos polos comerciales conviven con otros de menor entidad, y convierten al municipio en área comercial de referencia.

CONCLUSIONES

1. No está justificada la necesidad de la ordenanza provisional: los problemas detectados pueden ser resueltos al interpretar la legalidad territorial y urbanística al conceder licencias.

2. Si se sigue adelante por los motivos alegados la adaptación debe ser completa, a toda la normativa sectorial y territorial posterior al 2005, para dar cumplimiento a la Disposición Derogatoria Única de la Ley 4/2017 y a los objetivos generales que se invocan como causa de necesidad de aprobación de la Ordenanza: aclarar cuáles son las determinaciones del PGO-05 desplazadas por el planeamiento sectorial e insular sobrevenido, sin perjuicio de la capacidad del nuevo PGO-05 para establecer, en el marco de ese planeamiento superior, el nuevo modelo de ciudad.

3. En particular, el objeto de la Ordenanza debe ampliarse para aclarar la influencia que el PTEOSVAM tiene sobre las determinaciones del PGO-05 respecto a la Vía de Cornisa, sistema general de ámbito supramunicipal –por lo tanto, de competencia insular– que es contrario a las determinaciones del planeamiento territorial –por lo tanto, nulo–.

4. No se pretende con ello que la adaptación por vía de Ordenanza establezca un modelo de planeamiento futuro, esto le está vedado por el artículo 154 de la Ley, corresponde a la revisión del PGO. Lo que se plantea en esta alegación es que ese modelo de ciudad ya está de facto condicionado por el modelo territorial, al que la revisión del PGO deberá adaptarse. Por tanto, si la aspiración de la Ordenanza es reforzar la seguridad jurídica en la interpretación y aplicación del PGO-05, lo mínimo que cabe exigirle –se lo exige yala Leydel Suelo de Canarias– es que aclare cuáles de sus determinaciones han sido desplazadas por el planeamiento insular sobrevenido. Por todo el planeamiento insular: la omisión del PTEOSVAM no está justificada, si los criterios utilizados son los que invoca la propia Exposición de Motivos.

5. En el caso particular que interesa al autor de esta alegación, la afección de su parcela a la Vía de Cornisa (REFERENCIA CATASTRAL 6802018CS7570S0001XD) le ha impedido el ejercicio de sus derechos como propietario de suelo urbano consolidado desde hace más de cincuenta años. Dicha vía está derogada por el PTEOSVAM por efecto directo de la Ley, siendo las Ordenanzas –si su razón de ser es la que se invoca– instrumento

hábil para «legitimar las actividades correspondientes». En consecuencia, se interesa que, de continuar su tramitación, se amplíe su objeto para que en la primera alteración del Plan vigente se cumpla el deber de esa Administración de atender lo establecido en la Derogatoria Única de la LSENPC-4/17, ya señalada en el punto anterior.

6. La Ordenanza no puede autorizar el uso turístico en áreas de centralidad, aunque así lo diga el PTEOTT, sino todo lo contrario: delimitar las áreas en las que razones imperiosas de interés general aconsejan prohibirlo. En tal caso, deben justificarse esas razones y la necesidad y proporcionalidad de las medidas restrictivas.

7. En el segundo «chat» habilitado para formular alegaciones se ofrecerán argumentos técnicos que justifican en detalle lo solicitado. Asimismo, se explica por qué la parcela señalada (REFERENCIA CATASTRAL 6802018CS7570S0001XD) debe incluirse en las áreas de centralidad que admiten el uso hotelero.

III. Objetivos de la norma

1. Sobre el uso turístico en Áreas de Centralidad

1.1. Interpretación errónea del planeamiento insular: el mandato a los Ayuntamientos en el PTEOTT para delimitar «áreas de centralidad» está derogado por la Ley 4/2017.

La Ordenanza dice venir a adaptar el PGO a las determinaciones de la normativa turística insular. Se refiere en concreto, al PTEOTT, que ordena a los Ayuntamientos delimitar unas «áreas de centralidad» en las que se permita el uso turístico. Sin embargo, este mandato es nulo, ya que excede del objeto exclusivo que el artículo 120 de la Ley 4/2017 reconoce a los planes territoriales especiales. Así resulta del art. 81.3: «*todo instrumento de planeamiento responderá a los principios de mínimo contenido necesario y máxima simplicidad, en cumplimiento de las determinaciones establecidas para los mismos por esta ley. Será nula de pleno derecho cualquier determinación del planeamiento que exceda de este mandato*».

Por la misma razón, tampoco puede justificarse la delimitación de «áreas de centralidad» en el plan insular. Conforme el artículo 100 de la Ley, los planes insulares sólo pueden (1) identificar zonas del territorio que deban reservarse con carácter preferente para el uso turístico, sin que ello lo impida fuera de esas zonas, y (2) identificar las zonas en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos.

En conclusión: la Ordenanza está interpretando erróneamente el planeamiento insular al que dice querer adaptarse. No existe obligación alguna de delimitar áreas de centralidad: ese mandato del PTEOTT está derogado en virtud de la Ley 4/2017. Y además, delimitarlas para *autorizar* el uso turístico es una técnica superada y contraria a la libertad de empresa.

1.2. La misión del planeamiento urbanístico no es *autorizar* el uso turístico, *sino justo lo contrario*: delimitar las áreas donde la protección del entorno urbano u otras razones imperiosas de interés general justifiquen la decisión de restringirlo

SUGERENCIA A CONSULTA PÚBLICA ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS (7 de julio 2021)

La prestación de servicios turísticos es una actividad económica protegida por la Ley 17/2009, de 23 de diciembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Directiva 2006/123/CE. Limitarla es posible, pero sólo si existen «razones imperiosas de interés general» que en todo caso deberán justificarse, y ser necesarias y proporcionadas. Esta doctrina es bien conocida en Canarias, pues la fijó el Tribunal Supremo al confirmar la anulación del Reglamento autonómico de viviendas vacacionales (STS 3ª 26/2019, de 15 de enero, rec. 3760/2017).

En la práctica, esto supone un cambio de paradigma en el entendimiento de la función de los planes urbanísticos. La «filosofía» anterior, de que sólo puede autorizarse lo que está previsto en los planes, ha quedado superada por otra: los planes pueden limitar el ejercicio de ciertas actividades económicas (la protección del entorno urbano y la planificación constituyen razones imperiosas de interés general), en los términos exigidos por la doctrina citada. Sin embargo, el texto de la Ordenanza insiste en el primer enfoque. Pretende *autorizar* el uso turístico en determinadas «áreas de centralidad», cuando lo que debería hacer es *limitarlo*, si es que hay razones para hacerlo. La remisión al PTEOTT no es excusa suficiente: también este instrumento debe interpretarse a la luz de esa doctrina y en todo caso, como quedó explicado, en el marco de la Disposición Derogatoria de la Ley 4/2017.

1.3. La delimitación de las Áreas de Centralidad es *arbitraria* –no se explican los criterios utilizados– e *incongruente*–con sus mismos objetivos, deben incluirse otras zonas–.

La Ordenanza no explica cuáles son los criterios objetivos utilizados para delimitar las «área de centralidad», ni en su texto se aprecia que la delimitación propuesta haya venido precedida de una mínima reflexión. Los únicos elementos que en realidad se ofrecen son dos: que la intención es «desarrollar y cualificar la oferta turística», y que el municipio entero es un «área comercial de referencia» (apartado 8, "conclusión", párrafos 4º y 5º). Si éstos son los datos a considerar, no se entiende por qué quedan fuera zonas que cumplen aquella misma función. *Qué son las áreas de centralidad* a efectos de Turismo en una ciudad de la importancia de Santa Cruz de Tenerife, es una interrogante que parece que merecería una *reflexión urbanística* bien construida. Regulatoria sí, pero esencialmente espacial.

A nuestro juicio, dicha reflexión convendría basarla en algo más que los antecedentes traídos a esta Consulta, basados en la *delimitación (obras*) de las Áreas Comerciales Abiertas, o en los recintos actuales de las áreas homogéneas urbanísticas del PGO-2005. En un análisis que no solo atienda lo existente (lo que se ve), para sumar una idea de cuál es el *proyecto de futuro* para Santa Cruz que se formula (lo que **no** se ve). Por mucho que en este momento "las energías" o "los tiempos políticos" disponibles, solo permitan abordar los asuntos de una forma modesta y parcial. En este caso, restringidos a la admisibilidad de usos para facilitar la implantación de Hoteles Urbanos.

A nuestro juicio, esta iniciativa de la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife -de indudable valor urbanístico y económico- puede engrandecersepara sustentarse en una idea-proyecto (o concepto) máxime si se tiene presente que el instrumento de ordenación al que se acude (art.-154 de la Ley del Suelo de Canarias (LSENPC-4/17), es una herramienta de gran calado que alcanza todo lo que es capaz de alterar una Modificación Menor, con el límite de no alterar sustancialmente el Modelo existente (doctrina largamente asentada) y no re-clasificar suelo. Es decir, dentro del Suelo Urbano *reconocido*, prácticamente, lo puede todo.

En el ámbito Las Colinas-Quisisana, a nuestro juicio debe permitirse el uso turístico. Además de por las razones ya expuestas, por las siguientes:

1. La urbanización las Mimosas, es un barrio de amplios chalets y casonas (con algún palacete protegido) cuya creación se remonta -al menos- a la década de los setenta; que cuenta con claras condiciones y ventajas para ser incluida en la delimitación de Áreas de Centralidad que proponen las Ordenanzas Provisionales que motivan esta Consulta Pública.
2. Desde el punto de vista de la centralidad geográfica, la Urbanización Las Mimosas forma parte del Centro de la Ciudad, tanto o más que el ámbito LC-2 de Las Colinas (parte inferior de Residencial Anaga), o que área de extensión reciente de la ciudad sobre los terrenos ganados décadas atrás a la refinería en Cabo Llanos.
3. Desde el punto de vista histórico, la Urbanización Las Mimosas presenta la máxima proximidad posible con el conjunto protegido del Área de los Hoteles o al propio Centro Histórico, a diferencia de otros ámbitos propuestos situadas al oeste del Barranco de Santos.
4. Desde el punto de vista de la capacidad de la ciudad para generar alojamientos con atractivo, de pequeños Hoteles Urbanos en el *suelo urbano consolidado ya existente*, la urbanización Las Mimosas ofrece un lugar privilegiado con unas vistas elevadas sobre la ciudad histórica que resulta indiscutiblemente único.
5. Desde el punto de vista de la Marca Turística de Santa Cruz, la inclusión de la Urbanización Las Mimosas en las Áreas de Centralidad (a efectos turísticos) dada su posición privilegiada en la trama urbana, prácticamente lindando con el Triangulo de Oro, el Hotel Mencey, la Rambla de Santa Cruz (Av. Veinticinco de julio), o el Parque García Sanabria: ofrecería un valor considerable de posición que sumaria sinergias y complementariedad con el único Gran Hotel existente (Hotel Mencey), como ya hacen otros hoteles situados en su entorno. Reforzando un ámbito espacial para la marca turística de la Ciudad, con una claridad y coherencia urbanística incuestionable.
6. Más, si se tiene en cuenta el fenómeno de abandono de grandes casonas para uso familiar, que se está dando en Santa Cruz y La Laguna, por efecto de la pérdida de poder económico de sus moradores.
7. Las mismas *Conclusiones* a las que llega el Anexo del Documento sujeto a Consulta, *para justificar la idoneidad de la delimitación de las áreas de centralidad*, ofrecen dos argumentos de gran calado, que esta Sugerencia/Alegación hace suyos en sus propios términos:

   > *a) Conclusión 4: "La localización en el frente marítimo del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, de interés general y principal infraestructura portuaria de la isla, supone, más allá del tráfico de mercancías y pasajeros, la puerta de entrada al municipio de un elevado número de cruceristas, existiendo margen para potenciar su actividad como puerto base, lo que tendrá indudables beneficios para la economía local y supondrá una oportunidad para desarrollar y cualificar la oferta de alojamiento hotelero del municipio."*
   >
   > *b) Conclusión 5: La actividad comercial del municipio es un referente a nivel insular que pivota en torno a dos polos principales: la zona declarada de gran afluencia turística, que integra diversas zonas comerciales abiertas, y la zona de Cabo Llanos, en la que se ubican los grandes centros comerciales de*

municipio. Estos polos comerciales conviven con otros de menor entidad, y convierten al municipio en área comercial de referencia.

1.4. La restricción del uso turístico al hotel urbano (mejor esta denominación que Hotel Ciudad) es injustificada: compatibilidad con otras tipologías en la normativa turística

Si el objetivo de la Ordenanza, como se dice, es adaptarse a la normativa turística, debe usarse la terminología que ésta utiliza. Empezando por sustituir la denominación de Hotel Ciudad por la de Hotel Urbano, como hace el Reglamento de la Actividad Turística, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre. Esta norma (artículo 2) dice que Hotel Urbano es, simplemente, «el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico». No hay ninguna referencia a un supuesto deber de delimitar «áreas de centralidad» ni a otros requisitos, y la propia Exposición de Motivos lo reafirma:

> Se suprimen los requisitos exigibles para la obtención de la especialización de los hoteles, de forma que, la dirección comercial del establecimiento en función del segmento de clientes potenciales al que se dirija, sea definida por la persona titular de la propiedad o de la explotación del establecimiento. En este sentido, es preciso mencionar el giro dado al nuevo tipo establecido en la modalidad hotelera y que es denominado hotel urbano. Si bien recuerda a la especialización contenida en la antigua regulación de hotel de ciudad, el hotel urbano nace como una tipología de la modalidad hotelera, y la limitación hasta ahora existente para aquellos establecimientos denominados de ciudad, además de los requisitos que se exigían, de que sólo podían estar enclavados en los cascos urbanos de Arrecife, San Cristóbal de La Laguna, Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de La Palma, Santa Cruz de Tenerife, San Sebastián, Valverde y Puerto del Rosario, ha sido sustituida por una obligación más genérica, *su ubicación será en cascos urbanos consolidados*

Es más, el artículo 10 dispone que «los hoteles, hoteles urbanos, apartamentos y villas podrán ser establecimientos compatibles, pudiendo presentar en los establecimientos propios de su tipología, unidades de alojamiento características de otras, debiendo clasificarse en este caso, en la tipología que prevalezca en función del número de unidades».

2. Sobre los cambios de uso en suelo urbano consolidado

2.1. La aclaración que pretende hacer la Ordenanza no es necesaria: el artículo 9.5 de la Ley 4/2017 ya dispone cómo debe interpretarse la discrepancia entre los planos y el texto escrito: se resuelven en favor de lo que disponga el texto escrito, «a no ser que se complementen de tal modo que no pueda entenderse el uno sin los otros, en cuyo caso se aplicará el principio de interpretación integrada». De nuevo, se observa cómo se está utilizando la Ordenanza para resolver un problema meramente interpretativo (ver alegaciones al chat 1, sobre la necesidad y oportunidad de su aprobación).

2.2. La limitación del 20% no está justificada. Según el artículo 139 de la Ley 4/2017, el planeamiento urbanístico puede establecer los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y, en su caso, determinar los usos prohibidos. Pero la restricción del cambio de uso a supuestos en los que no se afecte a más de un 20% de la edificabilidad ni está justificada –no se explican las razones– ni es acorde con el régimen de la Ley 4/2017, que los permite con carácter general –se autorizan por comunicación previa–

CONCLUSIONES (SOLICITO)

1. Que, para el caso de continuar la tramitación de esta Ordenanza, se incluya como Área de Centralidad a los efectos de permitir el uso turístico el ámbito Las Colinas-Quisisana.
2. Que se reconozca la compatibilidad de la categoría Hotel Urbano con otras modalidades, como hace el Reglamento de la Actividad Turística
3. Que se elimine la limitación del 20% para los cambios de uso, así como el requisito de que se justifique por relación a los objetivos del Plan y la condición de que el nuevo uso esté previsto como compatible (letras a y d del texto propuesto para el artículo 7.4.4.1 de la normativa del PGO.
4. Que se amplíe el ámbito objetivo de la Ordenanza para esclarecer qué determinaciones del PGO-05 han quedado derogadas por ser contrarias al planeamiento insular; en particular, al PTEOSVAM (ver alegaciones a "problemas que pretende solucionar la iniciativa" y "necesidad y oportunidad de su aprobación")

IV. Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias

Los objetivos propuestos pueden cumplirse por vía interpretativa. El Ayuntamiento tiene el deber de aclarar qué disposiciones del planeamiento urbanístico han quedado derogadas por ser contrarias al planeamiento de superior jerarquía (Disposición Derogatoria Única, apartado 3), así como el de interpretar la legalidad territorial y ambiental junto con la urbanística en el momento de concesión de las licencias (artículo 342.3). Y, en su caso, a través de instrumentos de desarrollo (artículo 165.1.c)
En todo caso, si se sigue adelante con la Ordenanza, la adaptación pretendida debe ser completa y no sólo circunscrita a los objetivos escogidos.

[redacted]
Firmado digitalmente por [redacted]
Fecha: 2021.07.06 09:35:25 +02'00'

GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF	G76672088
Nombre y apellidos / Razón social	ASOCIACION DE VECINOS URBAN CENTRO EL PERENQUEN
Representado por	
Domicilio: Calle/Plaza	CALLE SAN LUCAS 21 P03. EDF. SAN LUCAS
Provincia	SANTA CRUZ DE TENERIFE
Población / País	SANTA CRUZ DE TENERIFE
Código Postal:	38003
Teléfono fijo	822663900
Teléfono móvil	618685102
Correo electrónico	AVUCELPERENQUEN@GMAIL.COM

DATOS DEL INMUEBLE

Nombre vía	Seleccione un opción...
Numero	
Bloque	
Portal	
Planta	
Puerta	
Ref. Catastral	

Datos de la solicitud

Expone	ENCONTONTRANDOSE EN FASE DE SUGERENCIAS LA ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL REGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETEMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS
Solicita	QUE HABIENDO PRESENTADO ESTE ESCRITO CON DOCUMENTACION QUE ACOMPAÑA Y SUS COPIAS SE SIRVA ADMITIRLO, ME TENGA POR PERSONADO Y PARTE REPRESENTACION INVOCADA EN EL EXPEDIENTE DE SU RAZON, Y, EN MERITO DE LO EXPUESTO TENGA POR EFECTUADAS LAS MANIFESTACIONES CONTENIDAS EN EL CUERPO DEL MISMO Y POR EFFECTUADAS EN TIEMPO Y FORMA LAS SUGERENCIAS EXPUESTAS AL BORRADOR DE ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL REGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS , Y, ACUERDE DEJAR SIN EFECTO EL CONTENIDO DE LA ORDENANZA PROVISIONAL EN LOS TERMINOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE ESCRITO. Y EN TODO CASO SUPRIMA LA DELIMITACION DE LAS AREAS DE CENTRALIDAD Y LA POSIBILIDAD DE IMPLANTAR ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y USOS TURISTICOS EN LOS TERMINOS EXPUESTOS EN EL DOCUMENTO

En S/C de Tfe., a 06/07/2021

Sr/a. Consejero/a Director/a de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife

Firmado:GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE. Fecha:09/09/2021 08:57:46

La autenticidad de este documento se puede comprobar introduciendo el código 3B9DFBE6C73A5697008A5D1F53977502E4D69617 en la siguiente dirección https://sede.urbanismosantacruz.es/ de la Sede Electrónica de la Entidad.

AL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO - PLANEAMIENTO

Dª [redacted], mayor de edad, titular del DNI nº [redacted], en calidad de Presidenta de la **ASOCIACIÓN DE VECINOS URBAN CENTRO EL PERENQUÉN,** provista de CIF G76672088, con domicilio en la Calle San Lucas 21, 3 piso, 38003 Santa Cruz de Tenerife, **Email: aavvelperenquen@gmail.com,** conforme acredito con la certificación del Acta de la Asamblea de fecha 25 de junio de 2021 , que se adjunta como documento nº 1, a medio del presente escrito, en tiempo y forma, y con relación al borrador de **Ordenanza provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas,** que se somete a **consulta pública** y que según refiere el Ayuntamiento "tiene por objeto dar respuesta urgente a la problemática detectada en la aplicación del régimen de usos del planeamiento vigente, que, tras la publicación en el BOC nº 219, de 27 de octubre de 2020, del Acuerdo de la Comisión Autonómica e Informe Único de Canarias, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, tomando conocimiento de la Sentencia de 21 de julio de 2017 del TSJC que declaró nulo el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013, es el Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 (PGOU-05)", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común, se formulan las siguientes:

SUGERENCIAS

Antecedentes.- Tras la Sentencia que anuló el PGO de Santa Cruz de Tenerife, el planeamiento vigente vuelve a ser el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife no 23, de 15 de febrero de 2007. El PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92) al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

El alcance limitado de dichas Adaptaciones Básicas o Simples al DL-1/2000 se recogía en la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto y fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

El PGOU-92 tampoco fue adaptado de forma plena a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT). Una adaptación plena al PIOT hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

Primero.- Según refiere la Administración Local, la necesidad y oportunidad de la aprobación de la ordenanza provisional se encuentra, en el caso del uso comercial y del uso turístico hotelero, en la imprescindible adaptación a normas vigentes de superior jerarquía; y en el caso de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, en evitar una serie de disfunciones que se están produciendo en relación con el planeamiento precedente.

Según indican, los objetivos de la ordenanza provisional son los siguientes:

• Respecto al uso comercial: adaptar las categorías de usos comerciales del PGOU-05 a la legislación vigente, posibilitando que todos los establecimientos, ya sean independientes o agrupaciones, sin distinción entre alimentario y no alimentario, puedan adscribirse a alguna categoría comercial.

• Respecto al uso turístico hotelero: delimitar las áreas de centralidad en las que podrán implantarse hoteles ciudad en los términos del PTEOTT.

• Respecto a los cambios de uso en suelo urbano consolidado: garantizar que el régimen de cambio de usos mantiene los criterios de aplicación de la ordenación precedente.

En este sentido, es preciso destacar que, para la aprobación de la ordenanza referida, debe tenerse en cuenta en todo caso lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de los Espacio Naturales Protegidos de Canarias, de aplicación básica, que establece en su **Artículo 154,** relativo a las Ordenanzas provisionales insulares y municipales, lo siguiente:

*"**1. En caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido**, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de estas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen.*

2.** Estas ordenanzas provisionales **no podrán reclasificar suelo.

3.** Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, en un plazo máximo de dos años, **debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.

***4.** La aprobación de esta clase de ordenanzas podrá llevarse a cabo, también, cuando, iniciada la aprobación o la modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación, territorial o urbanística, urgente y básica para su viabilidad.*

5. *Sin perjuicio del deber de comunicación a otras administraciones dispuesto por la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la ordenanza será comunicado al departamento con competencias en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias, así como, en su caso, al que las ostente en el cabildo insular correspondiente."*

Esta Asociación entiende que dicho precepto, entre otros, se incumple por los motivos que indicaremos a continuación.

Segundo.- Respecto **al uso comercial**, se pretende conciliar el artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 que establece las categorías comerciales con lo dispuesto en el DL-1/2012 para los grandes establecimientos comerciales, de forma que siendo las categorías del PGOU-05, las siguientes:

> B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.
>
> A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
>
> 1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.
>
> 2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.
>
> 3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.
>
> 4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta.
>
> 5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m^2, según establece el Decreto 237/1998.

Tras la propuesta en la ordenanza, quedaría con el siguiente contenido:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.
2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.
3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.
4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil cuatrocientos noventa y nueve (**2.499) metros cuadrados de superficie de venta.**
5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público **superior a los 2.500 m2, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril,** por el

que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

Esta propuesta de modificación **carece del requisito de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social**, exigida por el art. 154 de la Ley 4/2017 del Suelo de Canarias, dado que la discrepancia se solventaría aplicando directamente el citado Decreto Legislativo al ostentar una jerarquía normativa superior al PGOU-05, de carácter reglamentario. Como indica la administración, las determinaciones sectoriales vigentes resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

Pero es que, además, y en los tiempos que corren, lo que se debería fomentar es la ayuda y la revitalización del pequeño comercio, del que viven muchos residentes de la ciudad, por lo que la modificación tampoco parece apropiada no solo por cuestiones de legalidad sino también por cuestiones de oportunidad.

Tercero.- Respecto al **uso turístico hotelero**: **delimitar las áreas de centralidad** en las que podrán implantarse hoteles ciudad en los términos del PTEOTT.

Sobre la necesidad de delimitar en el planeamiento vigente las áreas de centralidad para poder aplicar las determinaciones del PTEOTT y la propuesta de una nueva regulación para incorporar al PGOU-05 la delimitación de dichas áreas, tal y como se plantea por la Administración, esta Asociación manifiesta su rotunda oposición, toda vez que ello implicaría una reconsideración del modelo del Plan General, y más aún cuando está en tramitación el NUEVO Plan de Ordenación. Delimitar dichas áreas de centralidad ahora, y la implantación de hoteles ciudad implicaría vulnerar la ley del suelo, entre otras, toda vez que se debe evitar condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento, actualmente en tramitación.

Pero es que además, de acuerdo con las determinaciones del PTEOTT, Santa Cruz de Tenerife no es zona turística, y aunque por Orden de 27 de junio de 2011 del Consejero de Empleo, Industria y Comercio se declaró zona de gran afluencia turística, es una cuestión la exime del régimen general de horarios comerciales, pero no determina por arte de magia la calificación de suelo de uso turístico, como se pretende encubiertamente por esa Administración a través de la figura de las áreas centralizada, e incluso dibujando en el plano la delimitación en líneas rojas discontinuas llamándola "DELIMITACIÓN ZONA DE GRAN AFLUENCIA TURÍSTICA".



Y tampoco concurre urgente necesidad pública o interés social, más allá del interés especulativo y el ánimo de lucro, dicho sea en términos de defensa, que afecta claramente a una zona residencial, en la que como más adelante se dirá, existen graves problemas sin resolver, con zonas saturadas a nivel de hostelería y establecimientos hoteleros, y donde ser producen a diario daños y perjuicios que vulneran otros derechos de los vecinos residentes de la zona, derechos fundamentales, que son jerárquicamente superiores al derecho empresarial o al ocio, tales como derecho a la integridad física y moral (Art. 15 CE), el derecho a la intimidad (Art. 18 CE) y el derecho a la inviolabilidad del domicilio (Art. 18.1 CE), así como otros derechos constitucionales como el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado (Art. 45 CE), el derecho de protección de la salud (artículo 46 CE).

El fichero de ordenación del PGOU-05 y en especial el art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05, que regula los cambios de uso en el suelo urbano consolidado, establece que:

Artículo 7.4.4. Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.

b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

c) No producir perjuicios a terceros.

d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.

La ordenanza provisional ahora en trámite de consulta considera que la autorización genérica del art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 para implantar uso de Hotel Ciudad con determinadas condiciones **debería acotarse para señalar que sólo será posible en las áreas de centralidad y que el planeamiento debería de delimitar las mencionadas áreas de centralidad,** y debiendo considerarse también la regulación contenida en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife

(PTEOTT) aprobado definitivamente el 6-4-05 (BOC 168/2005 de 26-8-05), que establece en el art. 3.2.1 y el apartado a) del art. 3.2.2 de la normativa lo siguiente:

3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES

1-AD. Los **establecimientos turísticos convencionales** son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.

2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, no afectos a los límites y ritmos de crecimiento conforme con la directriz 27.2.b. DOTC, cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten ***en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas*** y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los **hoteles de ciudad,** en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT[4], situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma

b) Los establecimientos que con análogas características se proyecten en los núcleos de Icod de Los Vinos, Los Realejos, La Orotava, Tacoronte, Candelaria, Arafo, Güimar, Fasnia, Granadilla de Abona, San Isidro, Guía de Isora, Vilaflor y Santiago del Teide. Serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma, con una capacidad no superior al 5% de la población residente en el correspondiente núcleo censal, en la fecha de aprobación del planeamiento que los habilite, con un mínimo de 100 plazas. La capacidad de estos establecimientos no será superior a 120 plazas.

c) Los establecimientos cuyo emplazamiento se proyecte en **edificios histórico-artístico** declarados formalmente como tales o en edificios de interés arquitectónico catalogados por el planeamiento urbanístico. Tendrán una capacidad no superior a 120 plazas alojativas, ni al resultado de la relación de 1 plaza por cada 5 m² construidos de la superficie previamente integrante del edificio catalogado, una vez deducida la superficie correspondiente a cuerpos añadidos o aquellas otras partes de la edificación que, por sus características arquitectónicas, disconformes con los criterios de rehabilitación, sea procedente su demolición.

d) En localizaciones ligadas a las **grandes infraestructuras** de comunicaciones, -puertos, aeropuertos- y en las áreas de implantación de actividades vinculadas al sector secundario -polígonos industriales-, todos ellos previstos como operaciones singulares estructurantes en el PIOT, con capacidad adecuada a las necesidades que en cada caso pudieran ser previsibles. El instrumento que ordene estos espacios preverá, en su caso, su localización en relación a los usos terciarios y dotacionales previstos y donde puedan paliarse las molestias que ocasione su entorno exigiendo para estas edificaciones las medidas correctoras correspondientes.

Y en base a eso, propone la siguiente redacción del apartado 2. del artículo 7.4.4. de la Normativa del PGOU-05, que quedaría con el siguiente contenido:

"2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / **Hotel Urbano**), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. **En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.** En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior."

La AAVV que suscribe interesa la supresión del párrafo indicado en negrita: "**En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas a tal fin";** así como la delimitación y denominación que se efectúa de las áreas de centralidad, así como su consideración de ser zonas en las que es posible el uso turístico en la modalidad de Hotel Ciudad.

Se pretende introducir indirectamente en el PGOU-05 a través de la Ordenanza provisional objeto ahora de consulta, el término áreas de centralidad y la delimitación de zona de gran afluencia turística, introduciendo específicamente el uso turístico Hotel Urbano, incluso adjuntando plano 4 y cuadro explicativo de cada una de las Áreas y ámbitos, denominándolas, como es de ver de la página 19 del documento, que se reproduce a continuación:

ÁREA DE CENTRALIDAD	ÁMBITO PGOU-05	ÁREA PGOU-05
CENTRO HISTÓRICO	CENTRO HISTÓRICO	CH-3 GENERAL MOLA
		CH-4 SALAMANCA
		CH-6 ASUNCIÓN
		CH-7 DUGGI 1
		CH-8 DUGGI 2
		CH-9 ANSELMO BENÍTEZ
		CH-10 ÁLVAREZ DE LUGO
		CH-11 COLINAS BAJAS
		CH-12 LOS HOTELES
		CH-13 PINO DE ORO
		CH-14 RAMBLA - MÉNDEZ NÚÑEZ
		CH-15 MENCEY
		CH-16 RAMBLAS
		CH-17 ANCHETA
		CH-18 SALESIANOS
		CH-19 ÁNGEL GUIMERÁ
		CH-20 CONSTRUCTORA
		CH-21 TEOBALDO POWER
		CH-22 PARQUE RECREATIVO
		CH-23 TOSCAL - SANTIAGO
		CH-24 TOSCAL - SAN FRANCISCO
		CH-25 LA MURALLA
		CH-26 EL CABO
		CH-27 FACHADA MARÍTIMA
		CH-28 LA CONCEPCIÓN
		CH-29 CENTRO COMERCIAL
		CH-30 CUADRILÁTERO
LA SALLE	LA SALLE	LS-2 EL GRECO
		LS-3 EL CHAPATAL
		LS-4 TOMÉ CANO
		LS-5 LA SALLE
		LS-6 RASCACIELOS
		LS-7 LOS LLANOS
		LS-8 ENSANCHE SUR
LAS COLINAS	LAS COLINAS	LC-2 RESIDENCIAL ANAGA I
LITORAL DE ANAGA	LITORAL DE ANAGA	LA-5.1 NÚCLEO PRIMITIVO
		LA-6 LAS TERESITAS, EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN "A"

El PGOU-05 no delimita las áreas de centralidad, lo cual reconoce la propia Administración. Pero es que el PTEOTT no habla de áreas de centralidad, sino que indica:

"Los establecimientos turísticos convencionales son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.

2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, **se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional,** no afectos a los límites y ritmos de crecimiento conforme con la directriz 27.2.b. DOTC, cuando **constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten en suelo urbano consolidado** de carácter no turístico o, con categoría mínima de tres estrellas y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los hoteles de ciudad, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT4, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Ciudad **delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma."**

Así, el PIOT4 los define:

"Se entenderán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos convencionales los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente.

Se distinguirán, a efectos de regulación diferenciada, al menos las siguientes categorías, según sus características y calificación oficial, de acuerdo a la legislación sectorial:

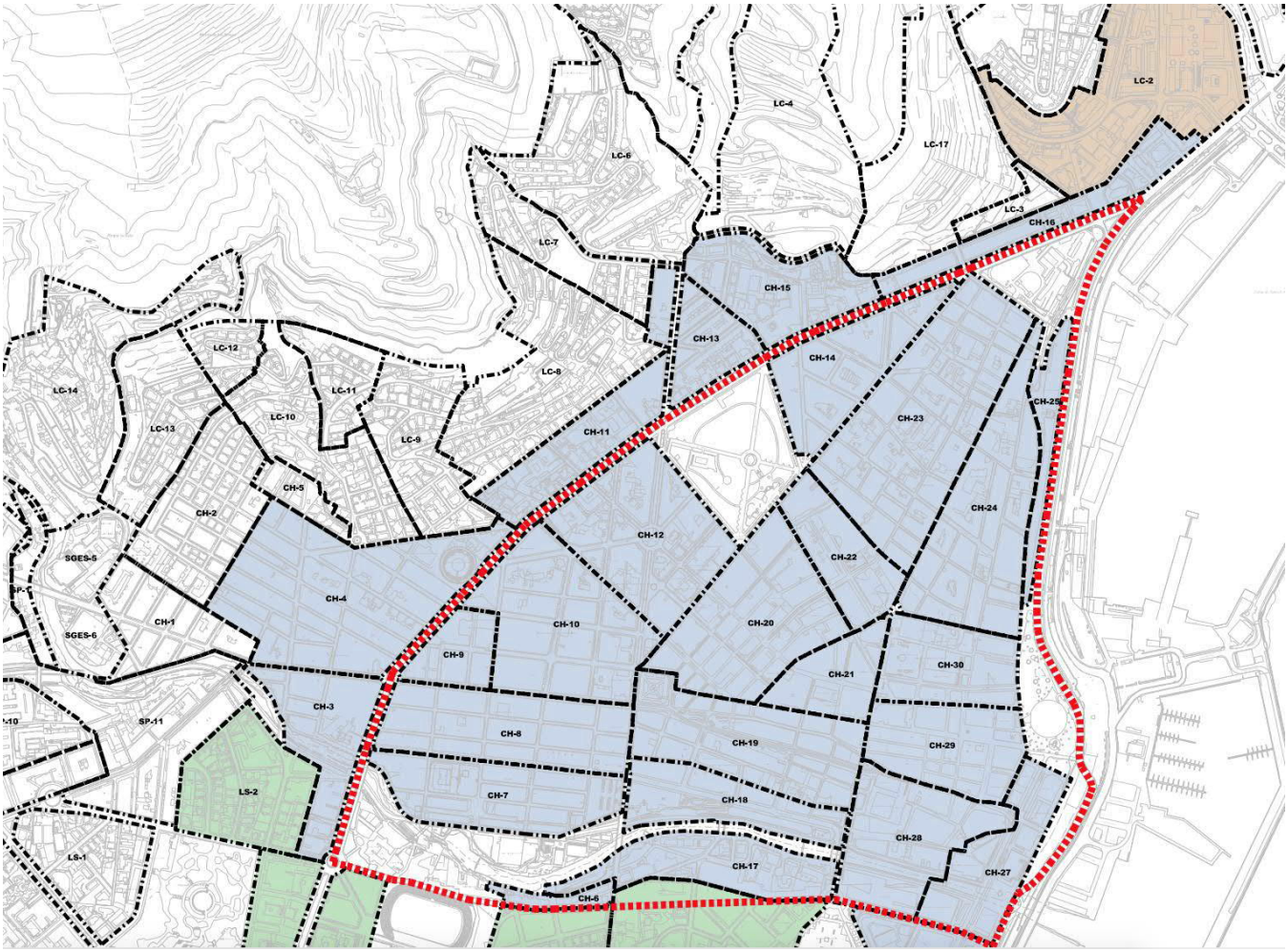
- Hotel de Ciudad: Se podrá calificar como "Hotel de Ciudad" a los enclavados en cascos urbanos no turísticos, conforme a la normativa sectorial, los cuales estarán exentos de los siguientes requisitos:

1. Hoteles de cinco, cuatro y tres estrellas: No será preceptiva la existencia de jardines exteriores; ni zona deportiva en los de tres estrellas.

2. Hoteles **de cualquier categoría**: No será preceptiva la instalación de comedor dentro del establecimiento."

Sin embargo, el documento que se consulta omite este segundo apartado, refiriendo que el requisito es que sean de mínimo 3 estrellas.

La norma indica que se admitirán con carácter excepcional. Y en el documento sometido a consulta se delimitan dichas áreas de forma generalizada, dibujando prácticamente dicho municipio y dividiéndolo en dichas áreas, como se ve en el dibujo a continuación, que es parte del PLANO 4:



Una ordenanza provisional no es el instrumento legitimado para delimitar dichas áreas, vulnerando entre otros el principio de jerarquía normativa de la ley del suelo. Así, el artículo 9 de la referida Ley establece:

"Artículo 9 Relaciones entre planes y criterios de interpretación

1. Los principios de jerarquía normativa y especialidad informan y ordenan las relaciones entre los distintos instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística conforme al sistema que se establece en la presente ley.

4. La interpretación del planeamiento se regirá por los criterios de interpretación normativa establecidos en el ordenamiento jurídico. De persistir las dudas en la interpretación entre documentos de igual rango normativo, se resolverán atendiendo a los criterios de mayor protección ambiental, mayor dotación para espacios públicos y menor edificabilidad, aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas."

Y el **artículo 10** que establece:

"3. El ejercicio de las potestades públicas se realizará de acuerdo con los principios de proporcionalidad, confianza legítima, utilización de la medida

menos gravosa para las personas afectadas, eficiencia administrativa y economía procedimental."

Y no puede ampararse esa Administración en un análisis de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio, que incorpora como Anexo, el cual impugnamos desde ahora, para justificar y delimitar las áreas de centralidad, que son excepcionales y además que el precepto indica que se admitirán respecto a "establecimientos hoteleros que se proyecten en suelo urbano consolidado" y no para los preexistentes ni tampoco los que se encuentran fuera del suelo urbano consolidado, como es el caso de los delimitados en el plano nº 4 referido, y cuadro de la página nº 19 aludida, por ejemplo, el caso del Área de Centralidad Litoral de Anaga LA6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A" . Tampoco puede una ordenanza provisional reclasificar suelo.

Es preciso destacar, conforme a lo expuesto, algunos preceptos de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que vulnera claramente dicha ordenanza provisional:

Artículo 133 Instrumentos de ordenación urbanística

1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

A. Normas técnicas del planeamiento urbanístico.

B. Planes generales de ordenación.

C. Instrumentos urbanísticos de desarrollo:

a) Planes parciales.

b) Planes especiales.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.

3. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación.

Artículo 134 Instrumentos complementarios

1. La ordenación urbanística se complementa con los siguientes instrumentos: …

2. Igualmente, la ordenación podrá ser ***complementada y, en su caso, completada*** *por ordenanzas provisionales insulares y municipales en los supuestos establecidos por esta ley.*

Artículo 135 Niveles de ordenación urbanística

1. La ordenación urbanística de los municipios canarios se desarrolla en dos niveles diferentes:

a) La ordenación estructural, que define el modelo urbanístico del municipio.

b) La ordenación pormenorizada, que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.

2. La ordenación estructural se llevará a cabo en el plan general de ordenación, de acuerdo con las determinaciones previstas en esta ley.

3. La ordenación pormenorizada se establecerá, preferentemente, en los instrumentos de desarrollo del plan general y contendrá las determinaciones previstas en esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

Potestativamente, el plan general de ordenación podrá establecer la ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo.

4. Las determinaciones de la ordenación estructural prevalecerán, en caso de contradicción, sobre las determinaciones de la ordenación pormenorizada, con las excepciones previstas en el artículo siguiente.

Por tanto, se **vulnera el artículo 134.2 de la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias,** ya que la ordenanza provisional no complementa o completa, sino que pretende modificar sustancialmente la ordenación, cambiando y delimitando ámbitos urbanos e incluso plantea un cambio de modelo de una parte de la ciudad, olvidando que el uso predominante es el residencial y el de pequeño comercio.

Por otra parte, el **artículo 154.3** de la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias establece que:

" Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, en un plazo máximo de dos años, ***debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento****.*

4. La aprobación de esta clase de ordenanzas podrá llevarse a cabo, también, cuando, iniciada la aprobación o la modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una ***situación sobrevenida*** *que requiera una ordenación, territorial o urbanística,* ***urgente y básica para su viabilidad.***

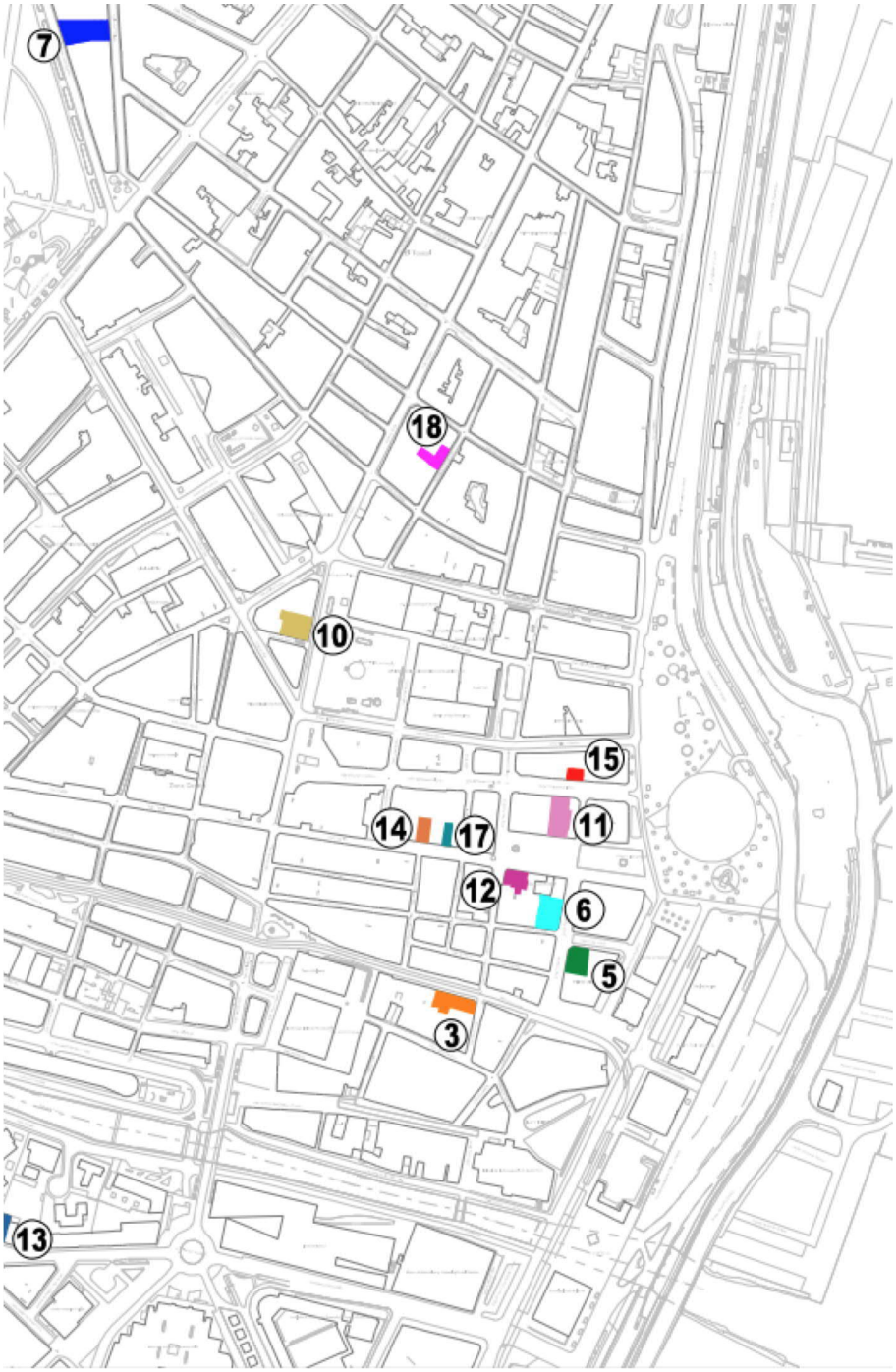
A la vista de dichos preceptos, es obvio que la delimitación de las referidas áreas de centralidad además condiciona el modelo que puede establecer el futuro planeamiento, imponiendo dicho modelo hasta expulsar a los residentes de la zona.

Tampoco aparece justificada ni debidamente motivada la situación urgente y básica para su viabilidad como exige el precepto.

Por otra parte, la intervención municipal y el cambio de modelo así como las competencias en materia turística que se arroga la Corporación municipal no se encuentran definidas en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, que se limitan entre otras a:

> *"**2.** El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:*
>
> ***a)** Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.*
>
> ***b)** Medio ambiente urbano: en particular, parques y jardines públicos, gestión de los residuos sólidos urbanos y protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas.*
>
> ***f)** Policía local, protección civil, prevención y extinción de incendios.*
>
> ***g)** Tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad. Transporte colectivo urbano.*
>
> ***j)** Protección de la salubridad pública."*

Cuarto.- A mayor abundamiento, si atendemos a la capacidad de negocio existente o prevista, es obvio que algunas de las zonas en cuestión están **absolutamente saturadas**, hasta el punto en que afectan a los residentes de la zona, como es de ver del PLANO 1 relativo a la localización de recursos turísticos, que se aporta por la administración, y que contempla hasta 19 hoteles, incluido el Hotel AC Tenerife, de reciente apertura. Carece de motivación por tanto y sentido alguno implantar o delimitar estas áreas y este uso específico en aquellas zonas saturadas.

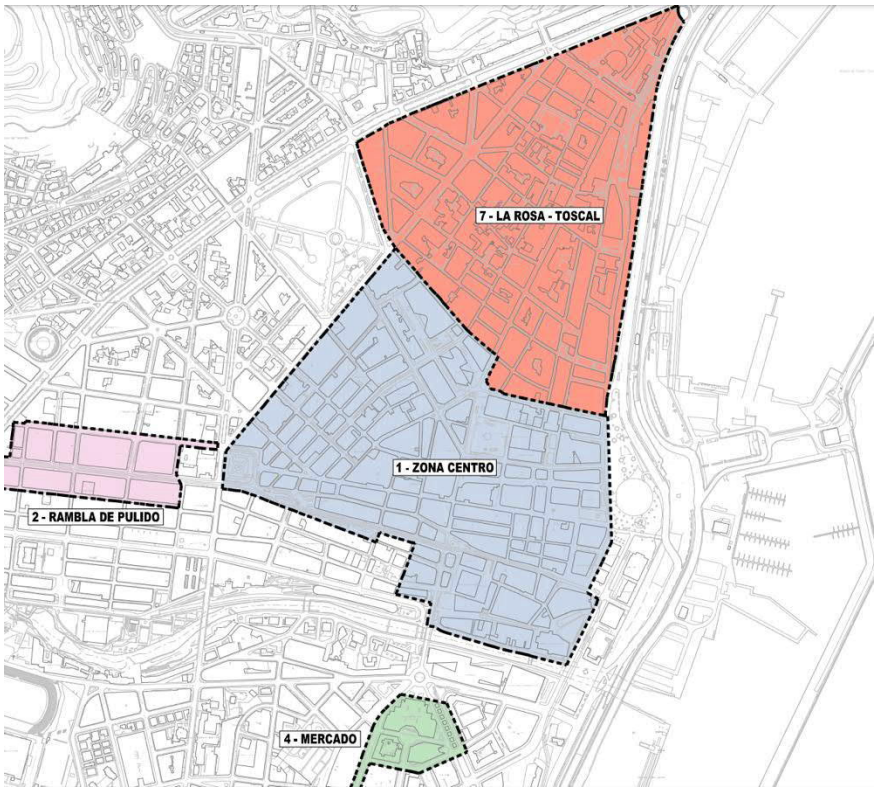

7
18
10
15
14
17
11
12
6
5
3
13

Los establecimientos alojativos hoteleros del municipio, excluidas las pensiones, son los que se detallan a continuación (se anexa Plano nº 1 con su localización):

CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	REFERENCIA EN PLANO
5 ESTRELLAS	IBEROSTAR HOTEL MENCEY	1
4 ESTRELLAS	HOTEL SILKEN ATLÁNTIDA	2
	URBAN ANAGA HOTEL	3
	HOTEL ESCUELA SANTA CRUZ	4
	HOTEL NH TENERIFE	5
	HOTEL AC TENERIFE	6
3 ESTRELLAS	HOTEL TABURIENTE	7
	HOTEL COLÓN RAMBLA	8
	HOTEL OCCIDENTAL SANTA CRUZ CONTEMPORÁNEO	9
	HOTEL PRÍNCIPE PAZ	10
	HOTEL ADONIS PLAZA	11
	HOTEL ADONIS CAPITAL	12
	HOTEL TANAUSÚ	13
2 ESTRELLAS	HOTEL ATLÁNTICO	14
	HOTEL PELINOR	15
	HOTEL CALEDONIA NÁUTICO	16
1 ESTRELLA	HOTEL OCÉANO	17
	HOTEL HORIZONTE	18

Nota: Se incluye el Hotel AC Tenerife, de reciente apertura y para el que no se dispone de datos estadísticos.

En especial, algunas de las zonas más afectadas son las de la Zona Centro y La Rosa-Toscal, denominadas CHA 22, 24, 28, 29 Y 30, donde se concentran muchos hoteles, siendo, cuanto menos, inoportuno incluirlas por tanto dentro de lo que denominan el área de centralidad.



En estas zonas, así como en las denominadas en el documento sometido a consulta, **CH14, CH19, CH20, CH21, CH-22, CH-29 y CH-30, existe una grave afección respecto a:**

1) Problemas de Movilidad. De hecho, fue recurrida la ordenanza de movilidad habiendo recaído sentencia estimatoria de la demanda.
2) Problemas de Accesibilidad.
3) Carencia de aparcamientos y de cargas y descargas. Problemas de seguridad vial.
4) Son las zonas con más BIC.
5) Carecen de Hidrantes homologados, esto es, Bocas contra incendios, dotadas de suministro de agua a presión constante y con certificados de mantenimiento y control por empresa cualificada y dada de alta en el Registro de Instaladores /mantenedores de sistemas de protección activa contra Incendios en la Consejería de Industria del Gobierno Autónomo de Canarias.
6) Son unas zonas de gran densidad poblacional (residencial).
7) Problemas de ruidos de fiestas, terrazas, eventos y actividades y suciedad.
8) Problemas de inseguridad.
9) Ya existen numerosos hoteles y alquileres de viviendas vacacionales.
10) Falta de espacios públicos y dotaciones, más aún tratándose de zonas residenciales.

11) Faltan zonas ajardinadas y peatonales

12) Es necesaria la mejora de las infraestructuras: saneamiento, drenaje de viario, alumbrado.

13) No existe plan de evacuación.

Sería deseable primero priorizar la resolución de todos estos problemas que son competencia municipal, y que vienen padeciendo los vecinos residentes, que promover la instalación de nuevos hoteles en la zona y el cambio de usos.

Quinto.- Especial mención tiene la problemática de ruidos y contaminación acústica que vienen padeciendo los vecinos de las zonas referidas, y que se viene tolerando por la administración. Se pretende potenciar en zonas residenciales y con el argumento del turismo, eventos y actividades, así como terrazas, que contravienen la normativa del ruido. Se intuye que se pretende extender y consolidar el uso turístico y la delimitación de áreas de centralidad como solución alternativa, en lugar de aplicar la legislación en esta materia en las zonas de uso predominantemente residencial.

En este sentido, se invocan algunos preceptos y jurisprudencia que el planificador deberá tener en cuenta:

- ✓ **Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido:**

Artículo 2 Ámbito de aplicación

1. Están sujetos a las prescripciones de esta ley todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos

Artículo 6 Ordenanzas municipales y planeamiento urbanístico

Corresponde a los ayuntamientos aprobar ordenanzas en relación con las materias objeto de esta ley. Asimismo, los ayuntamientos deberán adaptar las ordenanzas existentes y el planeamiento urbanístico a las disposiciones de esta ley y de sus normas de desarrollo.

- ✓ **Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias**

El artículo 42 de la Ley 7/2011 dice:

"4. Si en el exterior y/o en las proximidades de un local público donde se expendan bebidas alcohólicas se produjera con reiteración la acumulación de personas con consumo de alcohol procedente de dicho establecimiento o se produjera con reiteración la emisión no autorizada de música o ruidos que tengan su origen, de forma exclusiva o compartida, en dicho establecimiento, la autoridad municipal podrá declarar el local inadecuado para el fin cuya apertura fue autorizada o comunicada y proceder a la adopción de las medidas pertinentes, ya cautelares ya definitivas, para poner fin a tal situación.

Sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de emplazamiento señaladas para los establecimientos sujetos a las actividades clasificadas, los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial, según proceda conforme a la legislación territorial aplicable, podrán prever limitaciones a la instalación de establecimientos sujetos a la presente ley en determinadas zonas del municipio cuando, por la acumulación de establecimientos de similar naturaleza, se produzcan o se prevea la producción de efectos aditivos que ocasionen molestias imposibles de solventar mediante medidas correctoras".

- ✓ **El artículo 17 del Decreto 86/2013, de 1 de agosto**, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, establece lo siguiente:

"Artículo 17 Condiciones acústicas

1. Las actividades clasificadas y espectáculos públicos, así como los establecimientos, instalaciones o espacios que sirven de soporte al ejercicio de las mismas, **deben ser compatibles con las determinaciones y condicionantes que establezcan los mapas de ruido o capacidad acústica, los planes de acciones y los planes específicos municipales de medidas para minimizar el impacto**

acústico y, en general, respetuosos con el resto de normas y programas vigentes para evitar o reducir la contaminación acústica.

- ✓ **Vulneración de derechos constitucionales y fundamentales que deben prevalecer frente al derecho del ocio y a la libertad de empresa, como son los derechos a la vida privada, a la integridad física o moral, a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio (artículos 15, 18.1 y 18.2 de la Constitución).**

Los residentes de las zonas referidas se sienten impotentes y resignados ante la impunidad con la que se actúa, atentando gravemente contra la tranquilidad y el descanso de los mismos y afectando gravemente a las condiciones de habitabilidad de sus inmuebles, situaciones que los mismos no tienen el deber jurídico de soportar, y que no desean ver extendida, limitando el uso residencial en beneficio del uso turístico.

Existen diversos pronunciamientos de la Sala del Tribunal Supremo, -STS de 10 de abril de 2003 (casación 1516/99), 29 de mayo de 2003 (casación 7877/99) y 12 de marzo de 2007 (casación 340/03), en las que el Alto Tribunal ha sintetizado los razonamientos del Tribunal Constitucional en los siguientes apartados:

- Como domicilio inviolable ha de identificarse el espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y donde ejerce su libertad más íntima, por lo que el objeto específico de protección en este derecho fundamental es tanto el espacio físico en sí mismo como lo que en él hay de emanación de la persona que lo habita.
- Este derecho fundamental ha adquirido una dimensión positiva, en relación con el libre desarrollo de la personalidad, orientada a su plena efectividad.
- Habida cuenta que el texto constitucional no consagra derechos meramente teóricos o ilusorios, sino reales y efectivos, se hace imprescindible asegurar la protección del derecho fundamental de que se viene hablando no sólo frente a las injerencias de terceras personas, sino también frente a los riesgos que puedan surgir en una sociedad tecnológicamente avanzada.
- Debe merecer la protección dispensada al derecho fundamental a la vida personal y familiar, en el ámbito domiciliario, una exposición prolongada a determinados niveles de ruido que puedan objetivamente calificarse como evitables e insoportables, en la medida que impidan o dificulten gravemente el libre desarrollo de la personalidad, y aún más si la lesión o menoscabo provenga de acciones y omisiones de entes públicos a los que sea imputable la lesión producida.

Las inmisiones ilegítimas atentan contra el derecho a la intimidad familiar y personal y a la inviolabilidad del domicilio. Todo ello, interpretado en este sentido, por el Tribunal Supremo, de un modo claro y reiterado, así como por el Tribunal Constitucional, con Sentencias 64/1982, 170/1989, 119/2001, y sobre todo, la última de 23-2-2004.

Estamos en presencia de derechos fundamentales que prevalecen frente a los otros derechos como la libertad de empresa (artículo 38 CE) o el derecho al ocio (artículo 43.3 CE), que en modo alguno puede tener un carácter absoluto, pudiendo verse limitados por el derecho al descanso, la salud, la intimidad y el medio ambiente, que se consideran de rango superior.

Señala el Tribunal Constitucional que:

"respecto a los derechos del art. 18 CE, debe ponerse de manifiesto que, en tanto el art. 8.1 CEDH reconoce el derecho de toda persona al respeto a su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia, el art. 18 CE dota de entidad propia y diferenciada a los derechos fundamentales a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio.

Respecto del primero de estos derechos fundamentales, el Tribunal Constitucional ha precisado que su objeto hace referencia a un ámbito de la vida de las personas excluido tanto del conocimiento ajeno como de las intromisiones de terceros, y que la delimitación de este ámbito ha de hacerse en función del libre desarrollo de la personalidad.

De acuerdo con este criterio, el Tribunal considera que uno de dichos ámbitos es el domiciliario, por ser aquél en que los individuos, libres de toda sujeción a los usos y convenciones sociales, ejercen su libertad más íntima (SSTC 22/1984, de 17 de febrero; 137/1985, de 17 de octubre; y 94/1999, de 31 de mayo).

Teniendo esto presente, debemos advertir que, como ya se dijo en la STC 119/2001, de 24 de mayo, una exposición prolongada a unos determinados niveles de ruido, que puedan objetivamente calificarse como evitables e insoportables, ha de merecer la protección dispensada al derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, en el ámbito domiciliario, en la medida en que impidan o dificulten gravemente el libre desarrollo de la personalidad, siempre y cuando la lesión o menoscabo provenga de actos u omisiones de entes públicos a los que sea imputable la lesión producida".

Destacan las siguientes 3 sentencias relevantes del Tribunal de Estrasburgo en donde se enfatiza que el artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos debe ser protegido por las administraciones de una manera concreta y efectiva (OBLIGACIÓN POSITIVA) y no meramente teórica o ilusoria.

-Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, de 9 de diciembre de 1994, recaída en el caso López Ostra frente a España.

-Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, de 16 de noviembre de 2004, recaída en el asunto Gómez Moreno contra España.

-Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, de 16 de enero del 2018, recaída en el caso Cuenca Zarzoso frente a España.

La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, se adentra en la doctrina proteccionista de la calidad de vida, siendo de destacar la gran fuerza que atribuya la protección del medio ambiente y con especial atención al ruido ambiental de lo que son ejemplos las tres sentencias mencionadas, y además afectan al Estado español, al ser condenado por no proteger adecuadamente a los ciudadanos frente a las inmisiones acústicas en sus domicilios particulares.

En las tres sentencias se sienta la misma doctrina jurisprudencial: que el ruido no solo afecta la salud física y mental (artículo 15 de la C.E) sino también al derecho a la intimidad y a la inviolabilidad del domicilio (artículo 18 CE), y que la actividad de la Administración, en concreto de los ayuntamientos, que tienen competencias en virtud del artículo 25.2 b de la Ley de Bases de Régimen Local, en particular en medio ambiente y protección contra contaminación acústica, deben proteger estos derechos fundamentales de una manera eficaz (artículo 103.1 CE).

En definitiva, se requiere una actuación positiva y efectiva en protección de los derechos humanos por parte de los ayuntamientos, para proteger la integridad física y mental, intimidad personal, e inviolabilidad del domicilio de sus vecinos.

Los ayuntamientos tienen la obligación legal no solo de actuar dentro de sus competencias medioambientales, sino que esta actuación tiene que ser POSITIVA, en el sentido de solucionar realmente, efectivamente, la contaminación acústica que padecen los vecinos que han denunciado los ruidos que sufren en sus viviendas.

No es suficiente una simple actividad administrativa, sino que se exige una actuación positiva de solución de la contaminación acústica.

Hay que destacar que la inactividad de los ayuntamientos en la solución de la contaminación acústica, no solo podría dar lugar a la responsabilidad patrimonial como administración pública, sino que podría dar lugar a una responsabilidad penal por omisión de sus alcaldes (prevaricación omisiva).

- ✓ **Deberá tenerse en cuenta la legislación sobre accesibilidad, Ley 8/1995 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.**

Los residentes de las zonas referidas, ven limitados sus derechos de acceso y movilidad. No se está considerando y deberá tenerse en cuenta, la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, que introduce cambios que apuntan a un nuevo concepto de espacio público, más abierto a la diversidad y con una mayor calidad de uso, y deberán aplicarse también a cualquier espacio público urbanizado con anterioridad, a partir del 1 de enero

de 2019.

El planeamiento deberá respetar las distancias mínimas que establece dicha norma, por ejemplo, las relativas al mobiliario urbano, elementos de protección del peatón, elementos vinculados a actividades comerciales, y sobre todo las condiciones generales del itinerario peatonal accesible.

El artículo 4 de dicha Orden Ministerial, establece que "Todo espacio público urbanizado destinado al tránsito o estancia peatonal se denomina área de uso peatonal. Deberá asegurar un uso no discriminatorio. Se denomina itinerario peatonal a la parte del área de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas de forma permanente o temporal, entre éstas y los vehículos.

Sexto.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD EN LAS QUE SE ADMITE LA IMPLANTACIÓN DE HOTELES DE CIUDAD. Particular mención al Carnaval y zona del cuadrilátero.

Esta asociación de vecinos se opone rotundamente al contenido del Anexo de justificación de la delimitación de las áreas de centralidad.

Indica el documento sometido a consulta, entre las justificaciones de la delimitación de las áreas de centralidad, que "mención especial merecen las Fiestas de Carnaval, dada su gran capacidad de atracción de visitantes al municipio". Fundamentalmente en los recursos económicos que genera.

Se discrepa de dicho argumento que no puede constituir un cheque en blanco para vulnerar derechos fundamentales de los residentes de la zona donde se realiza, como es público y notorio por las numerosas quejas de los vecinos que incluso han trascendido a la prensa, y que han dado lugar incluso a procedimientos judiciales. Y no es de recibo trasladar el evento beneficiando a unos vecinos en perjuicio de otros.

Consta incluso una voluntad expresa de esa administración de delimitar dichas zonas, recogida en la Sesión ordinaria del Pleno 1/2020, de 31 de enero, que ACUERDA:

" Definir y proteger la delimitación de las zonas del Cuadrilátero del Carnaval en todos los documentos normativos que regulen estas fiestas, para el adecuado desarrollo de esta celebración popular y respetando los límites en los que han transcurrido las últimas ediciones, dentro del perímetro empleado por el área municipal de Seguridad: avenida Constitución (entre Auditorio y avenida Marítima), avenida Marítima (desde avenida Tres de Mayo), avenida Francisco La Roche hasta Muelle Norte, La Marina, plaza Isabel II, San Francisco, Emilio Calzadilla, La Luna, La Rosa, Santa Rosalía, parque García Sanabria, Numancia, Pilar, Suárez Guerra, Méndez Núñez, Robayna, avenida 25 de Julio, plaza Weyler, Angel Guimerá, Juan Padrón, Ramón y Cajal, Afilarmónica Ni Fu Ni Fa, Charco de la Casona, Fuente Morales, Bravo Murillo, José Manuel Guimerá y avenida Tres de Mayo. Se aprueba por veinticuatro votos a favor (CC-PNC, PSOE, PP, C'S) y tres votos en contra (UP)"

Pues bien, si uno de los medios por los que se pretende proteger las denominadas zonas del llamado Cuadrilátero del Carnaval, es mediante la presente ordenanza provisional, con la delimitación de las áreas de centralidad y el uso turístico, se advierte desde ahora que esa administración estará incumpliendo toda la normativa recogida en las presentes sugerencias, en especial la del ruido.

Existe un precedente judicial en los mismos términos. Un supuesto similar: la **Sentencia sobre el traslado del mogollón carnavalero fuera del área residencial, Sentencia nº 492/02 de 22-7-02 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que fue confirmada íntegramente por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala contencioso Administrativo, Sección Cuarta de 13-4-05,** las cuales son firmes, de las que transcribimos algunos extractos.

Dicha sentencia nº 492/02 de 22-7-02 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, establece en el FALLO lo siguiente:

"Que debemos estimar y estimamos el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de la Comunidad de Propietarios del Edificio … contra la resolución del Alcalde del Ayuntamiento de Las Palmas a que se refiere el antecedente primero del presente Fallo, la cual declaramos no ajustada a Derecho y anulamos, **CON DECLARACIÓN DE SER INCOMPATIBLE LA ACTUAL UBICACIÓN DEL MOGOLLÓN CARNAVALERO CON EL USO RESIDENCIAL DEL ÁREA DE QUE SE TRATA."**

Dicho procedimiento se inició mediante solicitud de la comunidad recurrente al Ayuntamiento en orden al "traslado del mogollón carnavalero a otro lugar distinto de los parques Santa Catalina y Alcalde Juan Rodríguez Doreste, donde no se alteren las condiciones de vida de los vecinos".

En el fundamento de derecho SEGUNDO de la sentencia se indica expresamente: "… pudiendo considerar óptima la presente ubicación del denominado mogollón en el parque Santa Catalina desde el punto de vista estrictamente lúdico si bien no desde el respeto que sin duda merecen también los vecinos del lugar. Y es que por más que pueda resultar una decisión difícil de adoptar por el indudable arraigo popular que la actual situación del mogollón carnavalero disfruta, no puede perderse la necesidad de que toda administración pública actúe desde una postura de defensa y respeto a la vigente legalidad…"

-Y continua dicho fundamento de derecho SEGUNDO indicando: "…No requiere un gran esfuerzo llegar a la conclusión de que la ubicación del mogollón carnavalero en los parques de Santa Catalina y Alcalde Juan Rodríguez Doreste, supone para los vecinos unas molestias y perjuicios que no están obligados a soportar…."

-Finalmente, en el fundamento jurídico tercero, se indica "…debiendo la Corporación demandada fijar la ubicación del mogollón carnavalero donde considere conveniente pero siempre con estricto cumplimiento de la normativa lo que no ocurre en el caso que nos ocupa…"

Téngase en cuenta que actualmente, como quiera que ya ha cesado la situación del estado de alarma ocasionada por el COVID19, probablemente en breve el Ayuntamiento volverá a celebrar nuevos eventos, entre ellos el denominado Carnaval, no siendo recomendable, en cualquier caso, la aglomeración de personas bajo las viviendas de los residentes de la zona, y menos recomendable que se extiendan en dicha zona, en las fachadas de sus viviendas y puertas, restos de bebidas, desechos, vómitos y orines. Desde luego, es claro que otro modelo es necesario, y que los responsables municipales busquen una alternativa en una instalación o recinto adecuado para ello en estos nuevos tiempos. Y en última instancia en todo caso deben prevalecer los derechos fundamentales, como tiene establecido la Jurisprudencia, aun cuando se trate de medidas que a priori puedan parecer impopulares.

El artículo 25.2. b y f) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que el Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en materias de Medio ambiente urbano: en particular, parques y jardines públicos, gestión de los residuos sólidos urbanos **y protección contra la contaminación acústica,** lumínica y atmosférica en las zonas urbanas.

La legislación del Ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre) ha venido a imponer una regulación estricta sobre las emisiones acústicas, de la que el Carnaval de Santa Cruz no es ajeno. El Ayuntamiento viene invocando el artículo 9 de la referida norma olvidando que la Jurisprudencia establece:

•**La excepción del artº 9 de es siempre de interpretación restrictiva ya que afecta a derechos fundamentales.**

•Por sus niveles acústicos, **debe celebrase allí donde sea posible su celebración, y no en el centro de las ciudades,** al aire libre, perturbando y violando de manera notable los derechos.

•**Que el evento haya sido declarado de interés colectivo no es determinante. Ese interés general se reduce al aspecto económico, que no es suficiente para justificar la violación de un derecho fundamental.**

Séptima.- Respecto a los **cambios de uso en suelo urbano consolidado**.

El documento sometido a consulta indica que pretende garantizar que el régimen de cambio de usos mantiene los criterios de aplicación de la ordenación precedente.

Así, en el PGOU-05 el apartado 1 del art. 7.4.4 de la Normativa tiene el siguiente contenido.

1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
c) No producir perjuicios a terceros.
d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Se propone en la ordenanza provisional, que el apartado 1 de dicho artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 quede con el siguiente contenido:

1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
c) No producir perjuicios a terceros.

d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

A los efectos de aplicar esta disposición se considera que tienen usos pormenorizados establecidos en el Plan General las siguientes manzanas o parcelas:

- Las manzanas o parcelas para las que el Plan General establezca secciones potenciales con usos por planta.
- Manzanas o parcelas a las que el Fichero de ordenación urbanística asigna, de forma expresa, un uso o destino concreto (pero sólo en aquellos casos en los que el Fichero no le asigne también su régimen propio de usos compatibles y/o alternativos).

No consideramos necesario la modificación propuesta. Habrá que analizar ficha por ficha y caso por caso, pero introducir de manera genérica la posibilidad del cambio de uso causa cuanta menos inseguridad jurídica.

Octava.- Información sobre la evaluación ambiental.

Adolece el documento de información sobre la evaluación ambiental, conforme a lo dispuesto en la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El artículo 22 de la Ley 14/14 relativo al Ámbito de aplicación y órgano ambiental competente de las evaluaciones ambientales estratégicas, indica que:

"1. Los instrumentos de ordenación que conforman el sistema de planeamiento territorial y urbanístico de Canarias, excepto las directrices de ordenación, generales o sectoriales y los de planeamiento de desarrollo excluidos en el artículo 43 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su procedimiento de elaboración y aprobación, así como en el procedimiento de revisión y modificación, en los términos regulados en el presente título.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria en los términos reglamentariamente previstos los planes y sus revisiones y modificaciones salvo cuando deban someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Asimismo, están sujetos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes e instrumentos de ordenación que, tras la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental competente considere que por tener efectos significativos sobre el medio ambiente deben ser sometidos a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, y aquellos que, en función de su contenido o complejidad, su promotor decida voluntariamente sujetarlos a la evaluación ambiental estratégica ordinaria."

Novena.- Nulidad.

A la vista de todas las alegaciones mencionadas en el presente escrito, y si no fueran atendidas, se invocan, desde ahora, los artículos 47 y 48 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Como indica el artículo 47, relativo a la nulidad de pleno derecho:

> ***"1.** Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:*
>
> ***a)** Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.*
>
> ***b)** Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.*
>
> ***c)** Los que tengan un contenido imposible.*
>
> ***d)** Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.*

e) *Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.*

f) *Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.*

g) *Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley.*

2. *También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales."*

Se invoca igualmente la vulneración de los principios generales del derecho administrativo **(art. 3 Ley 40/2015).**

En su virtud,

SOLICITO DE V.I que habiendo por presentado este escrito con la documentación que lo acompaña, y sus copias, se sirva admitirlo, me tenga por personada y parte en la representación invocada en el expediente de su razón, y, en mérito de lo expuesto tenga por efectuadas las manifestaciones contenidas en el cuerpo del mismo y por efectuadas en tiempo y forma las SUGERENCIAS expuestas al borrador de Ordenanza provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas, y acuerde dejar sin efecto el contenido de la ordenanza provisional en los términos contenidos en el presente escrito. Y en todo caso suprima la delimitación de las áreas de centralidad y la posibilidad de implantar establecimientos hoteleros y el uso turístico en los términos expuestos en el documento.

En Santa Cruz de Tenerife, a 5 de Julio de 2021 .

Fdo: ASOCIACIÓN DE VECINOS URBAN CENTRO EL PERENQUÉN
Presidenta Dª [redacted]

200304EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
ÁREA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SOLICITUD GENERAL

Modelo 001
Versión: 20201112

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE SANTA CRUZ DE TENERIFE
06 JUL 2021
ENTRADA 8185/2021

DATOS DE LA PERSONA QUE SOLICITA

Nombre o Razón Social:	**TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS, S.A Sociedad en**	N.I.F. / C.I.F.:	**A-38009734**
Representante:	[redacted]	N.I.F. / C.I.F.:	[redacted]

DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN

Provincia:	Santa Cruz de Tenerife					Municipio:	Santa Cruz de Tenerife						
C/ Pl/ AVDA:	Calle	Nombre vía pública:	Panama										
Nº:	3	Bloque:		Portal:		Planta:		Pta:		Código Postal:	38009	Fax:	
Teléfono 1:	922220565			Teléfono 2 :	629642174			E-mail:	administracion@Trepesa.com				
Acepta expresamente recibir las notificaciones por medios electrónicos a través de la subsede electrónica de la Gerencia de Urbanismo: sede.urbanismosantacruz.es											Si: ◉	No: ○	

DATOS DEL INMUEBLE

C/ Pl/ AVDA:	C	Nombre vía pública:	Panama								
Nº:	3	Bloque:		Portal:		Piso:		Pta:		Ref. Catastral:	668009CS7468S0001QW

EXPONE

Presentación escrito de alegaciones en el proceso de participación ciudadana en la ordenanza municipal del PGOU 05 .

SOLICITA

Dar por presentado escrito de alegaciones en proceso de participación ciudadana en la ordenanza municipal del PGOU05.

COMUNICACIÓN

La persona abajo firmante, en el caso que corresponda, cuyos datos constan en el presente documento, para la tramitación de la solicitud general por parte de la Administración Municipal DECLARA que es conocedor que el procedimiento no se iniciará:

- Si la solicitud no está debidamente cumplimentada y acmpañada de la documentación que corresponda
- Si no se ha abonado la tasa en caso de que corresponda.

SR./A. CONSEJERO/A DIRECTOR/A DE LA GERENCIA DE MUNICIPAL DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

fdo.:

TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS TREPESA B.º Buenos Aires C/ Panamá, 3 922 22 78 37 922 22 05 65 SANTA CRUZ DE TENERIFE

Santa Cruz de Tenerife, a 06/07/2021

TARIFAS VARIAS:

1.

Copias de documentos.

Por cada fotocopia (b/n) en DIN A4	0,30
Por cada fotocopia (color)en DIN A4	2,80
Por cada fotocopia (b/n) en DIN A3	0,70
Por cada fotocopia (color) en DIN A3	3,80
Por cada copia de planos (b/n) en papel normal, por m.l. o fracción	4,20
Por cada copia de planos (color) en papel normal, por m.l. o fracción	5,60
Por cada copia de planos (b/n) en papel vegetal, por m.l. o fracción	5,90
Por cada copia de planos (color) en papel vegetal, por m.l. o fracción	7,40

2.

Certificado con estudio previo.	26,50
Protocolización de documentos. (no incluye el servicio de fotocopias).	249,50

3.

En aquellos servicios urbanísticos de escasa entidad procedimental como:

a) comunicaciones,
b) de no proceder la prestación de prórroga por no haberse vencido el plazo de la anterior,
c) de titularidad de parcelas en expedientes tramitados por patrimonio,
d) de inexistencia de antecedentes administrativos de expedientes.
e) de ampliación de informes urbanísticos y de viabilidad, etc,

4.

Copias en soporte magnético: 20,70 €

Se aplicará la cuota mínima establecida en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección (15 €).

AVISO ECONÓMICO

Los derechos tributarios se gestionan mediante la modalidad de autoliquidación y tienen el carácter de provisional. La Administración podrá girar liquidaciones complementarias, una vez comprobados los datos autodeclarados. El pago de la tasa por tramitación del expediente se hará mediante autoliquidación o liquidación provisional en el momento de presentación de la solicitud que inicie la actuación que no se tramitará sin que se haya efectuado el mismo, de conformidad con el art. 26.1 b del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. El pago se hará sin perjuicio de cualesquiera otras autoliquidaciones o liquidaciones tributarias que procedieran.

Al vencimiento del plazo de pago en vía voluntaria, se iniciaran las actuaciones en vía apremio, incrementándose el principal de loa tarifa con los intereses y recargo de apremio que correspondan.

En cumplimiento del art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Caracter Personal (LOPD), la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife le informa que los datos personales obtenidos mediante este formulario, pasarán a formar parte de un fichero automatizado titularidad de esta entidad, con la finalidad de gestionar su solicitud, ofreciéndole información sobre los servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo respecto a los que pueda versar dicha solicitud o, en su caso, sobre el estado de la tramitación de los mismos, así como cualquier otra información relacionada con tales aspectos. Los datos son y serán tratados por la Gerencia Municipal de Urbanismo de acuerdo con la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición que le asisten respecto a sus datos de caracter personal de conformidad con lo dispuesto en los arts.23 y ss. del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Caracter Personal (RLOPD).

Asimismo, con objeto de conceder las máximas facilidades para la formulación de sus peticiones, la GMU ha ubicado a su disposición formularios de ejercicio de dichos derechos en los respectivos Servicios u Areas de esta entidad.

A LA GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

D. [redacted] mayor de edad, con DNI [redacted], con domicilio a efectos de notificaciones en C/Panamá, nº3 Bª Polígono Costa Sur, CP 38009, en representación de **TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS SA**, CIF A-38009734, correo electrónico administracion@trepesa.com, tfno 922.22.05.65, en virtud de los arts. 4, 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas (LPAC) ante la Administración comparece, y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE:

Que se ha tenido conocimiento de la publicación en la web de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, del texto íntegro del "Borrador de la Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU05 a determinadas circunstancias sobrevenidas", abriendo el trámite de consulta ciudadana para la aportación y sugerencias de las personas que puedan verse afectadas, de conformidad al trámite previsto en el art. 133 LPAC. A la vista de su contenido, se formulan las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.-Condición de interesado de TREPESA

La mercantil que represento, Transportes Especiales Pesados SA (TREPESA), es titular de la finca catastral 6680009CS7468S0001QW, sita en calle Panamá nº 3 del Polígono Costa Sur, con una superficie aproximada de 5.000 m2, sobre el cual viene desarrollando su actividad en los últimos 35 años. Según la cédula urbanística de fecha 28 de agosto de 2020, en la que se contiene una referencia a la ordenación del PGO 2005, el suelo donde se encuentra ubicada cuenta con calificación de industrial, con tipo de edificación abierta, con una edificabilidad

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

máxima de 1,5 m2/m2. Así, atendiendo a la ordenación del área (ficha CS-7), la parcela se encuentra en la subárea industrial, donde se prohíben los usos terciarios; comercios en categoría 5ª.

De este modo, a la vista de la ordenación vigente para la parcela titularidad de TREPESA, se puede afirmar que esta mercantil resulta directamente afectada por el objeto de la ordenanza provisional actualmente en trámite de consulta pública. Es por ello, que en atención al art. 4 y 133.2 y 3 LPAC, TREPESA cuenta con un interés legítimo para formular sugerencias y aportaciones a este documento.

SEGUNDA.- sobre la adaptación de la normativa del PGO-05 a las categorías comerciales establecidas en la legislación vigente

La anulación sobrevenida **del PGO** de 2013 ha supuesto que las determinaciones urbanísticas del PGO de 2005 vuelvan a estar en vigor. Esta situación sobrevenida ha supuesto un problema a la hora de redactar proyectos de edificación, pues existen algunos problemas de concordancia entre la normativa urbanística contenida en el PGO de 2005 y la normativa sectorial.

En el apartado A.- *Análisis de la adaptación de la normativa del pgou-05 a las categorías comerciales establecidas en la legislación sectorial vigente,* se señala que las categorías de usos comerciales del PGO 2005 no se encuentran adaptadas a la normativa vigente en materia de comercio, en particular, al Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distinta a la del PGOU-05.

En el momento actual, de conformidad al planeamiento vigente se diferencian las siguientes categorías:

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta.

5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m^2, según establece el Decreto 237/1998.

Según se indica en la Memoria de la Ordenanza provisional, Para determinar la superficie que caracteriza a las grandes superficies comerciales del PGOU-05 se adoptaron los criterios del Decreto 237/1998 que en la actualidad está derogado.

Finalmente, se propone en la Memoria de esa ordenanza provisional lo siguiente (folio 5 de 6): *Por todo ello se estima que es necesario conciliar el artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 que establece las categorías comerciales con lo dispuesto en el DL-1/2012 para los grandes establecimientos comerciales, de forma que quedaría con el siguiente contenido:*

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

5) Grandes superficies comerciales; cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 2.500 m2, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

Entendiendo que la modificación de las categorías de uso comercial del plan se realiza para distinguir aquellas que están sometidas o no a licencia comercial, según el DL 1/2012 de Ordenación de la Actividad Comercial, parece procedente realizar las siguientes consideraciones:

El citado DL 1/2012 establece en su art. 41.2 la posibilidad de implantación establecimientos con superficie en cada isla inferiores a las establecidas en el apartado anterior cuya apertura o ampliación determinen o contribuyan a la superación, de manera discontinua, por la empresa o grupo de empresas a que pertenezcan, de superficie útil de exposición y venta de 5.000 metros.

No obstante, tal y como está redactado el borrador de la ordenanza provisional ahora sometido a trámite de consulta, se puede apreciar que para las categorías 3 y 4 se hace referencia a una superficie que no puede superar los 2.499 m2, mientras que la categoría 5 quedaría de forma residual para todas aquellas superficies superiores a 2.500 m2. Esto es, en la categoría 5 quedarían tanto los grandes establecimientos comerciales previstos en el art. 41 del DL 1/2012, como los centros comerciales previstos en el art. 42 de la misma norma; aquellos de superficie superior a 9.000 m2 sometidos a licencia comercial.

Parecería más adecuado elevar la superficie prevista en la categoría cuatro para hacerla coincidir con el límite del art. 41.2 del DL 1/2012, esto es, aquellos establecimientos que no superen los 5.000 m2 de superficie útiles de exposición. Así, la categoría 5 podría incluir todos aquellos que superen esa cifra de 5.000 m2. Esto no alteraría el régimen de categorías y sería de utilidad para todos los suelos con independencia de su configuración. De esta forma se obtendría una regulación más acorde al DL 1/2012 aprovechando la existencia de las cinco categorías ya mencionadas.

TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS, S.A.
www.trepesa.com
C/ Panamá, 3 - Barrio de Buenos Aires • Polígono Industrial Costa Sur • 38009 Santa Cruz de Tenerife
Teléfonos: 922 220 565 y 922 227 837 - Fax: 922 215 066

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

En consecuencia con lo expuesto se propone esta redacción alternativa:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, o en su caso establecimientos independientes de dimensión no superior a cuatro mil novecientos noventa y nueve (4.999) metros cuadrados de superficie de venta.

5) Grandes superficies comerciales; cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 5.000 m2, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

En síntesis, al incrementar la superficie máxima no afectaría a ningún comercio de menor tamaño y además tras la experiencia de la pandemia de la COVID-19 ha quedado de manifiesto que los establecimientos de mayor tamaño garantizan mejor por su dimensión los parámetros de distancia de seguridad, aforos limitados, disponibilidad de existencias y especialmente la movilidad urbana en toda la ciudad al disminuir los desplazamientos. Por ello, la propuesta de incrementar hasta 5.000 m2 la capacidad comercial del grupo 4, mejoraría las capacidades de los establecimientos medianos y generarían un posible beneficio general en el municipio.

TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS, S.A.
www.trepesa.com
C/ Panamá, 3 - Barrio de Buenos Aires • Polígono Industrial Costa Sur • 38009 Santa Cruz de Tenerife
Teléfonos: 922 220 565 y 922 227 837 - Fax: 922 215 066

Por todo lo anterior,

SOLICITO, a la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, al que este escrito se dirige, que lo tenga por presentado, y de conformidad a las sugerencias contenidas en el mismo, se tengan en cuenta para su incorporación al documento de Borrador de la Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU05 de Santa Cruz de Tenerife.

En Santa Cruz de Tenerife, a 5 de julio de 2021



Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

A LA GERENCIA DE URBANISMO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

D. [redacted], mayor de edad, con DNI [redacted] con domicilio a efectos de notificaciones en C/Panamá, nº3 Bª Polígono Costa Sur, CP 38009, en representación de **TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS SA**, CIF A-38009734, correo electrónico administracion@trepesa.com, tfno 922.22.05.65, en virtud de los arts. 4, 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas (LPAC) ante la Administración comparece, y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE:

Que se ha tenido conocimiento de la publicación en la web de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, del texto íntegro del "Borrador de la Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU05 a determinadas circunstancias sobrevenidas", abriendo el trámite de consulta ciudadana para la aportación y sugerencias de las personas que puedan verse afectadas, de conformidad al trámite previsto en el art. 133 LPAC. A la vista de su contenido, se formulan las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.-Condición de interesado de TREPESA

La mercantil que represento, Transportes Especiales Pesados SA (TREPESA), es titular de la finca catastral 6680009CS7468S0001QW, sita en calle Panamá nº 3 del Polígono Costa Sur, con una superficie aproximada de 5.000 m2, sobre el cual viene desarrollando su actividad en los últimos 35 años. Según la cédula urbanística de fecha 28 de agosto de 2020, en la que se contiene una referencia a la ordenación del PGO 2005, el suelo donde se encuentra ubicada cuenta con calificación de industrial, con tipo de edificación abierta, con una edificabilidad

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

máxima de 1,5 m2/m2. Así, atendiendo a la ordenación del área (ficha CS-7), la parcela se encuentra en la subárea industrial, donde se prohíben los usos terciarios; comercios en categoría 5ª.

De este modo, a la vista de la ordenación vigente para la parcela titularidad de TREPESA, se puede afirmar que esta mercantil resulta directamente afectada por el objeto de la ordenanza provisional actualmente en trámite de consulta pública. Es por ello, que en atención al art. 4 y 133.2 y 3 LPAC, TREPESA cuenta con un interés legítimo para formular sugerencias y aportaciones a este documento.

SEGUNDA.- sobre la adaptación de la normativa del PGO-05 a las categorías comerciales establecidas en la legislación vigente

La anulación sobrevenida **del PGO** de 2013 ha supuesto que las determinaciones urbanísticas del PGO de 2005 vuelvan a estar en vigor. Esta situación sobrevenida ha supuesto un problema a la hora de redactar proyectos de edificación, pues existen algunos problemas de concordancia entre la normativa urbanística contenida en el PGO de 2005 y la normativa sectorial.

En el apartado A.- *Análisis de la adaptación de la normativa del pgou-05 a las categorías comerciales establecidas en la legislación sectorial vigente,* se señala que las categorías de usos comerciales del PGO 2005 no se encuentran adaptadas a la normativa vigente en materia de comercio, en particular, al Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distinta a la del PGOU-05.

En el momento actual, de conformidad al planeamiento vigente se diferencian las siguientes categorías:

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta.

5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m^2, según establece el Decreto 237/1998.

Según se indica en la Memoria de la Ordenanza provisional, Para determinar la superficie que caracteriza a las grandes superficies comerciales del PGOU-05 se adoptaron los criterios del Decreto 237/1998 que en la actualidad está derogado.

Finalmente, se propone en la Memoria de esa ordenanza provisional lo siguiente (folio 5 de 6): *Por todo ello se estima que es necesario conciliar el artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 que establece las categorías comerciales con lo dispuesto en el DL-1/2012 para los grandes establecimientos comerciales, de forma que quedaría con el siguiente contenido:*

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

5) Grandes superficies comerciales; cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 2.500 m2, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

Entendiendo que la modificación de las categorías de uso comercial del plan se realiza para distinguir aquellas que están sometidas o no a licencia comercial, según el DL 1/2012 de Ordenación de la Actividad Comercial, parece procedente realizar las siguientes consideraciones:

El citado DL 1/2012 establece en su art. 41.2 la posibilidad de implantación establecimientos con superficie en cada isla inferiores a las establecidas en el apartado anterior cuya apertura o ampliación determinen o contribuyan a la superación, de manera discontinua, por la empresa o grupo de empresas a que pertenezcan, de superficie útil de exposición y venta de 5.000 metros.

No obstante, tal y como está redactado el borrador de la ordenanza provisional ahora sometido a trámite de consulta, se puede apreciar que para las categorías 3 y 4 se hace referencia a una superficie que no puede superar los 2.499 m2, mientras que la categoría 5 quedaría de forma residual para todas aquellas superficies superiores a 2.500 m2. Esto es, en la categoría 5 quedarían tanto los grandes establecimientos comerciales previstos en el art. 41 del DL 1/2012, como los centros comerciales previstos en el art. 42 de la misma norma; aquellos de superficie superior a 9.000 m2 sometidos a licencia comercial.

Parecería más adecuado elevar la superficie prevista en la categoría cuatro para hacerla coincidir con el límite del art. 41.2 del DL 1/2012, esto es, aquellos establecimientos que no superen los 5.000 m2 de superficie útiles de exposición. Así, la categoría 5 podría incluir todos aquellos que superen esa cifra de 5.000 m2. Esto no alteraría el régimen de categorías y sería de utilidad para todos los suelos con independencia de su configuración. De esta forma se obtendría una regulación más acorde al DL 1/2012 aprovechando la existencia de las cinco categorías ya mencionadas.

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

En consecuencia con lo expuesto se propone esta redacción alternativa:

> *1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
>
> *2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
>
> *3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil cuatrocientos noventa y nueve (2.499) metros cuadrados de superficie de venta.*
>
> *4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, o en su caso establecimientos independientes de dimensión no superior a cuatro mil novecientos noventa y nueve (4.999) metros cuadrados de superficie de venta.*
>
> *5) Grandes superficies comerciales; cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 5.000 m2, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.*

En síntesis, al incrementar la superficie máxima no afectaría a ningún comercio de menor tamaño y además tras la experiencia de la pandemia de la COVID-19 ha quedado de manifiesto que los establecimientos de mayor tamaño garantizan mejor por su dimensión los parámetros de distancia de seguridad, aforos limitados, disponibilidad de existencias y especialmente la movilidad urbana en toda la ciudad al disminuir los desplazamientos. Por ello, la propuesta de incrementar hasta 5.000 m2 la capacidad comercial del grupo 4, mejoraría las capacidades de los establecimientos medianos y generarían un posible beneficio general en el municipio.

Insc. en el R.M. de S/C de Tenerife, Hoja 475, Folio 190, Libro 29 de la Sección 3, Insc. 1 NIF A-38009734

Por todo lo anterior,

SOLICITO, a la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, al que este escrito se dirige, que lo tenga por presentado, y de conformidad a las sugerencias contenidas en el mismo, se tengan en cuenta para su incorporación al documento de Borrador de la Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU05 de Santa Cruz de Tenerife.

En Santa Cruz de Tenerife, a 5 de julio de 2021



TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS, S.A.
C/ Panamá, 3 - Barrio de Buenos Aires • Polígono Industrial Costa Sur • 38009 Santa Cruz de Tenerife
Teléfonos: 922 220 565 y 922 227 837 - Fax: 922 215 066
www.trepesa.com

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN DEL PGOU-92 Y ADAPTACIÓN BÁSICA AL DL - 1/2000

SANTA CRUZ DE TENERIFE Texto Refundido Enero 2005

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA

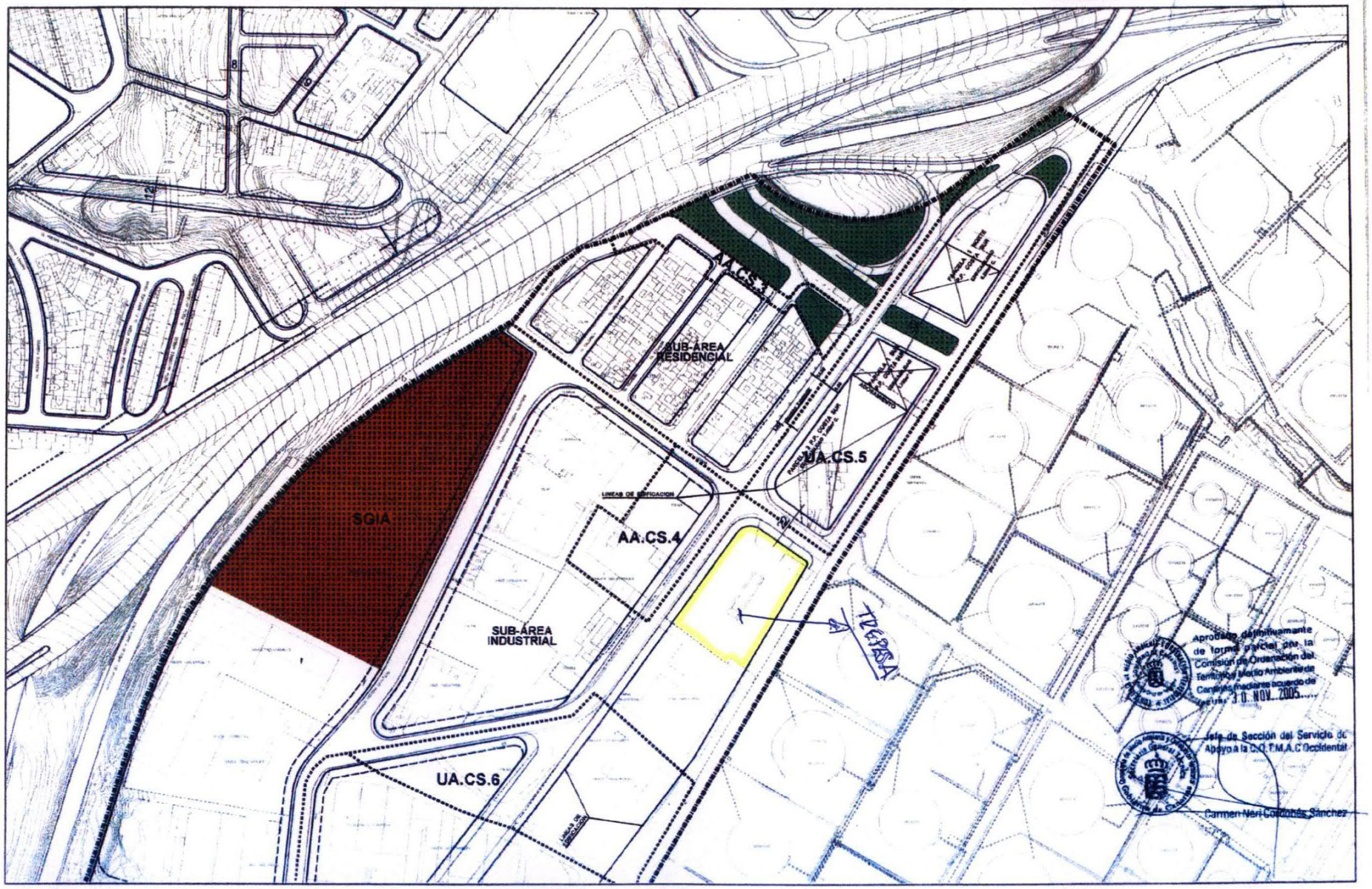
Escala: 1/2000

ÁMBITO: Costa Sur

ÁREA: Buenos Aires

FICHA CS-7

HOJA 5 de 12



Justificante de Presentación

Datos del interesado:

NIF - [redacted]

Dirección: [redacted]

Teléfono de contacto: [redacted]

Correo electrónico: [redacted]

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

Número de registro:	REGAGE21e00012512249
Fecha y hora de presentación:	06/07/2021 10:49:37
Fecha y hora de registro:	06/07/2021 10:49:37
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	REGISTRO ELECTRÓNICO
Organismo destinatario:	L01380380 - Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Organismo raíz:	L01380380 - Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto: Presentacion de Alegaciones.

Expone: Que se tenga por presentado este escrito de Alegaciones dirigido al Ayuntamiento de Santa Cruz - Gerencia de Urbanismo, en relación con la Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas.

Solicita: Que se tenga por presentado este escrito de Alegaciones dirigido al Ayuntamiento de Santa Cruz - Gerencia de Urbanismo, en relación con la Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas.
Se sirvan admitirlo, y en merito a su contenido lo estimen, se tengan por debidamente expresadas las manifestaciones que contienen en el cuerpo del mismo y se acceda a lo solicitado por los motivos expuestos.

Documentos anexados:

ALEGACIONES ORDENANZA PROVISIONAL DEL P - ALEGACIONES ORDENANZA PROVISIONAL DEL PGOU - 05_firmado.pdf (Huella digital: c02333ac82ba6dd4008c7cb11e80b6a5aad72425)

Alerta por SMS:	No
Alerta por correo electrónico:	Sí

En la pestaña Búsqueda de registros de rec.redsara.es, podrá consultar el estado de la presentación de este registro

A LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

D. [redacted], Abogado, con DNI nº [redacted], actuando en nombre propio, con domicilio a efectos de notificaciones en la [redacted], con Tfno.: [redacted] y [redacted], y correo electrónico [redacted]., comparezco ante esta Administración, y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que, por medio del presente escrito, y en relación con la Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05, *a determinadas circunstancias sobrevenidas*, formulo, en tiempo y forma legales, las siguientes:

ALEGACIONES

Primera.- Incumplimiento del art. 154 LSENPC.

En el caso que examinamos, *no concurre ningún caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido*, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística, y a la que no se pueda responder en plazo, por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, y tampoco se ha producido una situación sobrevenida que requiera una ordenación, territorial o urbanística, urgente y básica para su viabilidad.

Si bien, con la anulación del PGO'2013, recobra videncia el PGOU-05 (modificación del PGO'92 y adaptación básica al DL-1/2000, de 8 de mayo, en adelante PGO-AB), es irrelevante lo expresado en la exposición de motivos de que el PGO-AB no se encuentra adaptado de forma plena al PIOT, ni al PTEOTT, ni a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992, ni que tampoco se encuentre adaptado a toda la normativa medioambiental que ha entrado en vigor desde el año 2005, ni al Decreto 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el T.R. de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial (vigente hace ya más de ONCE AÑOS), no concurriendo, en el caso que nos ocupa, los requisitos reglados

en el art. 154 LSENPC para tramitar la alteración del planeamiento pretendida a través de una Ordenanzas Provisionales Municipales.

Segunda.- *En cuanto al análisis de la adaptación de la normativa del PGO-05 a las categorías comerciales establecidas en la Legislación sectorial vigente.*

En el apartado A.-1) de las Ordenanzas Provisionales, se hace una lectura parcial del *art. 8.4.1 apartado 2 B de la normativa del PGO-AB*, en tanto que se omite que en el mismo se expresa que "*a los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:*", de manera que las clases de usos terciarios, como la de comercio reglada en el art. 8.4.1.2B del PGO-AB lo es, únicamente, a los efectos de su pormenorización y establecimiento de condiciones particulares del PGO-AB.

El PGO-AB establece, en los distintos ficheros de su normativa, las categorías de usos comerciales permitidas o no, en cada terreno, sin que sea admisible pretender cambiar, a través de unas ordenanzas provisionales municipales, dichas categorías del PGO-AB para, supuestamente, adaptarlas a la normativa vigente en materia de comercio.

Tal alteración de la normativa del PGO-AB sí supondría incoherencias y disfunciones con la categorización comercial establecida en las fichas del PGO-AB, pues permitiría categorías de usos comerciales no permitidas hasta la fecha.

La normativa sectorial vigente de comercio se aplica independientemente de las categorías establecidas por el PGO-AB.

Así, la categoría 5 de uso comercial del PGO-AB, grandes superficies comerciales, definida en el PGO-AB como aquellas en la que "*la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcance una superficie de venta al público superior a los 1.500 m2...*", resulta aplicable, únicamente, a los efectos de la pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares del PGO-AB, teniendo la consideración de grandes establecimientos comerciales, a los efectos de la Ley sectorial, aquellos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

Que la definición de las "*grandes superficies comerciales*" de la normativa del vigente PGO-AB sea distinta a la de "*grandes establecimientos comerciales*" de la normativa sectorial es irrelevante, pues la definición de grandes establecimientos comerciales, reglado en el art. 41.1.1 del DL 1/2012, de 21 de abril, lo es "*a efectos de la presente Ley*", y la definición de grandes superficies comerciales de la normativa del vigente PGO-AB, lo es a los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares del PGO-AB.

No existe ninguna incoherencia, y menos ninguna circunstancia sobrevenida.

Es evidente que son *grandes establecimientos comerciales*, a los efectos del planeamiento urbanístico, los que cumplan con los requisitos reglados en el art. 8.4.1.2.B).5 de la normativa del PGO-AB, y son *grandes superficies comerciales*, a los efectos de la legislación sectorial, los que cumplan los requisitos reglados en la misma.

Lo mismo cabe decir respecto al resto de categorías de usos comerciales del vigente PGO-AB.

La alteración pretendida, de las categorías 3), 4) y 5) del uso terciario de comercio, reglado en el art. 8.4.1.2.B) del PGO-AB supone una verdadera alteración de planeamiento, que incide directamente en la pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares de los distintos suelos del municipio, en tanto que se propone aumentar, notoriamente, las superficies de los establecimientos comerciales que se podrían implantar en aquellos suelos que el PGO-AB permite o prohíbe estas categorías.

Esta alteración de planeamiento, no sólo no responde a ningún caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, ni a ninguna una situación sobrevenida que requiera una ordenación, territorial o urbanística, urgente y básica para su viabilidad, sino que tampoco se encuentra evaluada ambientalmente, como tampoco se ha analizado si dicha alteración incide en el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento, ni si podría afectar, incluso, al tráfico de la ciudad.

En todo caso, y de la misma manera que, como se reconoce, *las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación con independencia de que*

el régimen del PGOU-05 presente incoherencias con ellas, resulta que las determinaciones sectoriales vigentes en materia de comercio también resultan de aplicación, con independencia de las categorías de usos comerciales establecidos, a los efectos señalados, en la normativa del PGO-AB.

Tercera.- *En cuanto al análisis de la delimitación de las áreas de centralidad a las que se refiere el PTEOTT.-*

El PTEOTT fue aprobado definitivamente y de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC de 6 de abril de 2005, hace ya más de DIECIESEIS AÑOS, y es irrelevante que el vigente PGO-AB del 2005 no esté adaptado al PIOT, ni al referido PTEOTT, pues dichos instrumentos de superior jerarquía se aplican en todo lo que no esté expresamente derogado por la LSENPC.

Hay que tener en cuenta que, de conformidad con lo dispuesto en la disposición derogatoria única de la LSENPC, apartado tercero, "*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*", quedando derogadas, por tanto, las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular (PIOT, PTEOTT…), y por consiguiente, quedando derogadas las determinaciones urbanísticas relativas a la exigencia de delimitar áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de Hotel Ciudad.

Además, y como se reconoce, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, por lo que no nos encontramos ante ningún caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido.

Cuarto.- *En cuanto a la aclaración del régimen aplicable a los cambios de uso en suelo urbano en el PGO-05*

Una vez más, cabe reiterar que no nos encontramos ante ninguna circunstancia sobrevenida que permita tramitar unas ordenanzas provisionales como éstas.

En cuanto a lo expresado de que en ninguna parte de la Memoria del PGO-AB se indica que el PGOU-05 haya introducido algún cambio en el régimen de cambio de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92 decir, que dicha ausencia de motivación acarrearía, en su caso, un vicio determinante de NULIDAD del PGO-AB.

Además, NO ES CIERTO lo expresado de que en el PGOU-05, todas las manzanas en suelo urbano se incluyen en los planos de "Usos pormenorizados" que no existían en el PGOU-92, y, que como resultado de la aparición de dichos planos en el PGOU-05, se pasa de una situación en la que sólo determinadas parcela tienen "usos pormenorizados" (en el PGOU-92), a otra en la que virtualmente todas las parcelas lo tienen (en el PGOU-05), y al respecto, basta consultar, entre otros, el plano O-3-E3 de usos pormenorizados del PGO-AB, para observar que existen suelos urbanos, como los del ámbito de La Alegría, ficha LC-01, cuya ordenación se remite a Planeamiento Especial, y en el que existen parcelas del PGO-AB sin usos pormenorizados.

Si el PGO-05 no pretendía alterar el régimen de cambios de usos del PGOU'92, caso de haberse hecho sin la preceptiva justificación que debía contener en la Memoria, como se afirma, lo que habría de declararse, incluso de oficio, es la NULIDAD del PGO-AB, y no pretender alterar a través de unas ordenanzas provisionales municipales el planeamiento urbanístico como indebidamente se pretende.

En su virtud,

SOLICITO de este Ayuntamiento que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por formuladas en tiempo y forma legales las presentes alegaciones a la Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas, y las estime en virtud de lo expuesto.

En Santa Cruz de Tenerife, en la fecha de la firma electrónica.

Firmado digitalmente por: NOMBRE [redacted] - NIF

Fecha y hora: 06.07.2021 09:32:45

GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE.

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF	[redacted]
Nombre y apellidos / Razón social	[redacted]
Representado por	
Domicilio: Calle/Plaza	[redacted]
Provincia	[redacted]
Población / País	[redacted]
Código Postal:	[redacted]
Teléfono fijo	[redacted]
Teléfono móvil	[redacted]
Correo electrónico	[redacted]

DATOS DEL INMUEBLE

Nombre vía	Seleccione un opción...
Numero	
Bloque	
Portal	
Planta	
Puerta	
Ref. Catastral	

Datos de la solicitud

Expone	Encontrándose en periodo de consulta pública el documento denominado “Ordenanza Provisional para adaptar el Régimen de Usos de PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas”, en tiempo y forma, quiero plantear las siguientes sugerencias contenidas en el escrito que se anexa
Solicita	Que se incorpore el presente escrito anexo a la tramitación de la Ordenanza Provisional que se encuentra actualmente en periodo de participación pública.

En S/C de Tfe., a 06/07/2021

Sr/a. Consejero/a Director/a de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife

Firmado:GERENCIA DE URBANISMO DE S/C DE TFE. Fecha :09/09/2021 08:57:4
La autenticidad de este documento se puede comprobar introduciendo el código 85D2E3FB9B0E65194E2198B1E7454ACD33B7B8D5 en la siguiente dirección https://sede.urbanismosantacruz.es/ de la Sede Electrónica de la Entidad.

AL EXMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

(PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE LAS ORDENANZAS PROVISIONALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE)

D. [redacted], arquitecto, con D.N.I. [redacted] y domicilio a efectos de notificación en la [redacted]

Encontrándose en periodo de consulta pública el documento denominado "Ordenanza Provisional para adaptar el Régimen de Usos de PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas", en tiempo y forma, quiero plantear la siguiente sugerencia:

1.- El que suscribe, pertenece a la Junta de Compensación de la UA LC-3 (El Partido 1) como miembro de pleno derecho.

2.- Que estando en proceso de urbanización y desarrollo la mitad de la actuación El Partido 1 y dada su posición respecto de la ciudad, no se entiende que no esté recogida dentro de las áreas de Centralidad del municipio, que se definen en el correspondiente cuadro y planos pertenecientes a la Ordenanza Provisional expuesta.

Todo ello, en relación con la Unidad de Actuación LC-2 (La Colina) -Residencial Anaga- que sí ha quedado recogida en la documentación de la Ordenanza, que define las Áreas de Centralidad del municipio, con la finalidad de permitirse en las mismas, la construcción de Hoteles de Ciudad (Hoteles Urbanos).

Por todo ello, SOLICITO:

Que dado por presentado el presente escrito, se tenga en cuenta en la redacción del documento definitivo y sea recogida dentro de las áreas de centralidad del municipio, la Unidad de Actuación LC-3 (El Partido1).

En Santa Cruz de Tenerife, a 6 de julio de 2021.

[redacted]

Firmado digitalmente por [redacted]

Fecha: 2021.07.06 18:35:28 +01'00'

Expediente nº 2020006261

INFORME DE RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS RECIBIDAS DURANTE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA RELATIVA A LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Memoria justificativa de la ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS se sometió a consulta pública previa a través de las páginas web de este Organismo y del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife durante un mes (del 7 de junio al 7 de julio de 2021), habiéndose recibido las siguientes sugerencias:

FECHA DE ENTRADA	Nº REGISTRO DE ENTRADA	PRESENTADA POR
30/06/2021	2021007873	ASOCIACIÓN BARRIO DEL TOSCAL DE LAS TRIBULACIONES
06/07/2021	2021008147	INMOBILIARIA ACEK S.L. (*)
06/07/2021	2021008172	ASOCIACIÓN DE VECINOS URBAN CENTRO EL PERENQUÉN
06/07/2021	2021008185	TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS S.A.
06/07/2021	2021008191	[redacted]
06/07/2021	2021008217	[redacted]

(*) INMOBILIARIA ACEK S.L. presentó también sus sugerencias en el portal web habilitado para ello.

Con carácter previo a sintetizar y dar respuesta a las sugerencias recibidas, procede poner de manifiesto la conveniencia de realizar determinadas correcciones y de introducir algunos cambios semánticos (respecto al contenido de la Memoria justificativa de la ordenanza que se incluyó en la consulta pública previa) en la nueva redacción que se propone para los artículos 7.4.4 y 8.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU-05, con el fin de mejorar su redacción y comprensión y de eliminar imprecisiones que pudieran dificultar su futura aplicación.

Analizadas las sugerencias recibidas y a efectos de responder a las mismas, se pueden sintetizar y agrupar temáticamente de la siguiente manera:

SUGERENCIAS GENERALES:

- No concurren los presupuestos de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, ni tampoco se trata de una situación sobrevenida que requiera de una ordenación urgente y básica para su viabilidad, por lo que no se cumplen los requisitos reglados en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) para tramitar la alteración del planeamiento vigente vía ordenanza provisional, máxime si se tiene en cuenta que la normativa sectorial vigente en materia de comercio y turismo es de aplicación directa, sin necesidad de previa adaptación.

En este sentido, la Oficina de Consulta Jurídica del Gobierno de Canarias ha interpretado el artículo 154 de la LSENPC en el sentido de considerar que debe acreditarse con motivación reforzada cuáles son las razones para formular ordenanzas provisionales, razones que han de aparecer después de iniciado el procedimiento de modificación al que pretenden transitoriamente sustituir; debiendo acreditarse el carácter extraordinario y urgente de las necesidades a atender.

- No se ha realizado la evaluación ambiental estratégica.
- La eventual aprobación definitiva de la ordenanza estará viciada de nulidad de pleno derecho.
- El objeto de la ordenanza debe ampliarse para determinar, en aras de la certidumbre jurídica, qué determinaciones del PGOU-05 han quedado derogadas por toda la normativa sectorial y territorial posterior. En particular, debe aclararse que la Vía de Cornisa del PGOU-05 está derogada por la Circunvalación Norte del Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (PTEOSVAM), por lo que las determinaciones del PGOU-05 referidas a la Vía de Cornisa son nulas por ser contrarias al planeamiento territorial de superior jerarquía.
- Los problemas invocados como justificación para formular la ordenanza se pueden solucionar vía interpretación del PGOU-05 de conformidad con la normativa sectorial y territorial sobrevenida, siendo innecesaria la ordenanza.

SUGERENCIAS AL APARTADO "A.- ANÁLISIS DE LA ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-05 A LAS CATEGORÍAS COMERCIALES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE":

- La adaptación de las categorías de usos comerciales del PGOU-05 al vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, carece del requisito de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social exigido en el artículo 154 de la LSENPC, y se puede solventar vía aplicación directa del DL-1/2012 en virtud del principio de jerarquía normativa.
- Se debe fomentar la ayuda y revitalización del pequeño comercio.
- La categorización de usos comerciales del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05 lo es sólo a los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, de forma que en el fichero de ordenación se establecen las categorías de usos comerciales permitidas o no en cada suelo, no siendo admisible pretender cambiar dichas categorías con unas ordenanzas provisionales para adaptarlas a la normativa vigente en materia de comercio. Tal alteración supondría incoherencias y disfunciones con la categorización comercial establecida en las fichas del PGOU-05, al permitir categorías de usos comerciales no permitidas hasta la fecha.

  La normativa sectorial vigente de comercio se aplica independientemente de las categorías establecidas por el PGOU-05, que sólo lo son para la pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, siendo irrelevante que las definiciones de las categorías sean distintas en el PGOU-05 y en la normativa sectorial. El propio DL-1/2012 establece, en el caso de la definición de grandes establecimientos comerciales, que los es "a efectos de la presente Ley". Así, a efectos del planeamiento urbanístico, son grandes superficies comerciales las que cumplan los requisitos del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05; mientras que, a efectos de la normativa sectorial, son grandes establecimientos comerciales los que cumplan los requisitos establecidos en la misma.

  No hay, por tanto, incoherencias ni circunstancias sobrevenidas, y la alteración de las categorías 3), 4) y 5) del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05 implica una verdadera alteración de planeamiento con incidencia en la pormenorización zonal y condiciones particulares de los suelos del municipio, al proponer el aumento de las superficies de los establecimientos comerciales que se podrían implantar en aquellos suelos en que el PGOU-05 prohíba o permita estas categorías.

Esta alteración no se ha evaluado ambientalmente, ni se ha analizado si tiene repercusiones en la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, ni en el tráfico de la ciudad.

- Con las categorías comerciales propuestas en el borrador de ordenanza, la categoría 5 se define de manera residual por la referencia a superficies de venta superiores a 2.500 m^2, por lo que se incluyen en ella tanto los grandes establecimientos comerciales previstos en el artículo 41.2 del DL-1/2012 como los centros comerciales a los que se refiere el artículo 42 de la misma norma (los de superficie de venta superior a 9.000 m^2 sujetos a licencia comercial).

  Por ello, se propone regular las categorías comerciales de forma más acorde al DL-1/2012, elevando la superficie de venta prevista para la categoría 4 hasta los 5.000 m^2, para hacerla coincidir con el límite del artículo 41.2 del DL-1/2012, y elevando también la superficie de venta de la categoría 5, que incluiría todos aquellos con superficie de venta superior a 5.000 m^2. Esta nueva regulación no altera el régimen de las categorías comerciales, no afecta a los comercios de menor tamaño y tiene beneficios sobre la movilidad urbana en forma de disminución de los desplazamientos.

SUGERENCIAS AL APARTADO "B.- ANÁLISIS DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A LAS QUE SE REFIERE EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE":

- La ordenanza se excede de la finalidad legalmente prevista en el artículo 154 de la LSENPC para este tipo de instrumentos, al plantear un cambio del modelo de ordenación de parte de la ciudad que condiciona al nuevo plan general actualmente en tramitación, propiciando la conversión de espacios propios de la ciudadanía en espacios de renta.
- La delimitación de áreas de centralidad supone incorporar una nueva regulación al PGOU-05.
- La declaración de la zona de gran afluencia turística sólo afecta a los horarios comerciales, y no implica la calificación de suelo de uso turístico, como se pretende hacer de forma encubierta con la ordenanza.
- La delimitación de áreas de centralidad responde al interés especulativo y al ánimo de lucro existente sobre una zona residencial en la que concurren graves problemas no resueltos (movilidad, accesibilidad, presencia de BIC, gran densidad poblacional, ruidos, presencia de numerosos hoteles y viviendas vacacionales, carencia de espacios públicos, etc.), con zonas saturadas de establecimientos hoteleros y de hostelería que vulneran los derechos de los residentes. Es preciso priorizar la búsqueda de soluciones a estos problemas, en particular, a los ruidos y la contaminación acústica.
- El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) no hace referencia a áreas de centralidad, sino que establece que los establecimientos turísticos convencionales sólo se admitirán fuera de las zonas turísticas con carácter excepcional y cuando cumplan una serie de requisitos (establecidos en el artículo 3.2 del PTEOTT y en el artículo 1.4.2.8 del PIOT). Por el contrario, el borrador de ordenanza delimita áreas de centralidad de forma generalizada, abarcando prácticamente todo el municipio. Además, el PTEOTT no incluye los establecimientos preexistentes ni los que se sitúan fuera del suelo urbano consolidado, no pudiendo la ordenanza reclasificar suelo, como se hace al delimitar como área de centralidad el ámbito LA-6 Las Teresitas.
- Parte de las áreas de centralidad propuestas se delimitan sobre el BIC-Conjunto Histórico del Barrio de El Toscal, cuya ordenación y gestión ha de hacerse vía plan especial de protección.
- Los ayuntamientos carecen de competencias directas en materia de turismo, según el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Es cuestionable que las áreas de centralidad se refieran exclusivamente a los hoteles ciudad.
- Se vulnera el artículo 3.2.2 de la Normativa del PTEOTT al incluir un suelo urbano no consolidado como área de centralidad (LA-6 Las Teresitas).

- No se justifica la delimitación de las áreas de centralidad ni por qué se excluyen determinados ámbitos. En concreto, deberían delimitarse como áreas de centralidad los ámbitos LC-3 El Partido I y LC-8 Quisisana.
- En lugar de permitir el uso turístico sólo en las áreas de centralidad, lo que se debería hacer es permitirlo con carácter general, y limitarlo, en su caso, sólo si hay razones para ello.
- Por el principio de jerarquía normativa y en todo lo que no esté expresamente derogado por la LSENPC, el PTEOTT se aplica sobre el PGOU-05, con independencia de que éste esté o no adaptado a sus determinaciones.
- La disposición derogatoria única de la LSENPC derogó las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular (PIOT, PTEOTT, etc.), entre ellas la determinación urbanística relativa a la exigencia de delimitar áreas de centralidad para implantar el uso turístico en la modalidad de hotel ciudad. Por ello, no existe obligación de delimitar áreas de centralidad, ya que ese mandato del PTEOTT está derogado por la LSENPC, que establece y acota el objeto de los planes territoriales especiales.

  A mayor abundamiento, el Decreto 142/2010 define el hotel urbano como el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico, sin imponer deber alguno de delimitar áreas de centralidad como requisito previo a su implantación; y establece la compatibilidad del hotel urbano con otras modalidades (hoteles, hoteles urbanos, apartamentos y villas).

SUGERENCIAS AL APARTADO “C.- ACLARACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO EN SUELO URBANO DEL PGOU-05”:

- Es innecesario modificar el vigente régimen de los cambios de uso en suelo urbano, ya que permitir cambios de uso de forma genérica causa inseguridad jurídica. Lo que debe hacerse es analizar cada caso individualmente.
- El PGOU-05 se basa en el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU-92, cuestión que no respeta el borrador de la ordenanza, en el que se indica que se modifica el PGOU-05. Se trata de una corrección de una vulneración del ordenamiento jurídico vigente desde el PGOU-05 hasta la entrada en vigor del PGO-13.
- El hecho de que en la memoria del PGOU-05 no se motive la alteración introducida respecto al PGOU-92 en el régimen de cambios de uso en suelo urbano es un vicio determinante de nulidad del PGOU-05.
- Es errónea la afirmación de que en el PGOU-05 todas las manzanas en suelo urbano se incluyen en los planos de usos pormenorizados que no existían en el PGOU-92: existen suelos urbanos, como los del ámbito LC-01 La Alegría, con ordenación remitida a plan especial, en donde existen parcelas sin usos pormenorizados.
- El régimen aplicable a los cambios de uso en suelo urbano ha de clarificarse vía interpretación en los términos del artículo 9.5 de la LSENPC, sin que quepa acudir a la ordenanza para un problema interpretativo.
- La limitación del 20% carece de justificación a la luz del artículo 139 de la LSENPC, así como el requisito de que se justifique por relación a los objetivos del plan y la condición de que el nuevo uso esté previsto como compatible.

A continuación, se da respuesta motivada a las sugerencias recibidas.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS GENERALES:

En cuanto a las sugerencias presentadas que aluden a cuestiones generales de la propia ordenanza provisional, se informa lo siguiente:

En primer lugar, se pone en cuestión la extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que justifica la redacción y aprobación de esta ordenanza provisional.

En efecto, el artículo 154 de la LSENPC prevé, en su apartado 1, que *"en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales (…)."* En este sentido, en el preámbulo de la LSENPC se justifica la creación de esta figura "*para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, (…)."*

La presente ordenanza provisional nace como consecuencia de **algunos problemas detectados en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05 durante los últimos meses, desde que recobrara su vigencia, una vez fue publicada, el 27 de octubre de 2020, la toma de conocimiento de la sentencia firme de anulación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13)**.

Así, es indiscutible que la desaparición del mundo jurídico del PGO-13 ha sido una **circunstancia absolutamente sobrevenida** en el devenir urbanístico de Santa Cruz de Tenerife que se ha quedado sometido a un instrumento de ordenación formulado en los años 80 (es importante tener presente que la adaptación básica del PGOU-92, tuvo un alcance muy limitado, ciñéndose a establecer la clasificación y categorización del suelo, conforme al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC) y a incorporar las normas de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

En concreto, el régimen de usos del vigente PGOU-05, a día de hoy, puede considerarse obsoleto y sin capacidad de adaptarse a una ciudad cada vez más diversa, que precisa de un mayor acercamiento de los servicios a la ciudadanía, y en un contexto económico que exige la máxima agilidad y flexibilidad, dentro de los límites legales, para dar respuesta a las demandas sociales.

Por estas razones, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, está impulsando la redacción del nuevo Plan General de Ordenación. Sin embargo, tal como reconoce nuestra propia ley del suelo, este procedimiento es rígido y largo en el tiempo, por lo que resulta inviable esperar a su aprobación para la resolución de los problemas concretos con que se encuentran, en la actualidad, la Administración y la ciudadanía.

A lo anterior, hay que sumar la pandemia generada por la COVID-19, de la cual tampoco puede negarse su carácter sobrevenido. La debacle económica a nivel mundial que está suponiendo la situación generada por esta enfermedad ha puesto en jaque la capacidad de las sociedades de hacer frente a una realidad absolutamente desconocida hasta el momento y, en el centro de ello, la capacidad de los agentes económicos de reinventarse, a contrarreloj, para dar servicio a las nuevas exigencias de la población, entre otras, la de cercanía de los servicios.

Por su parte, según datos del ISTAC de 2018, aproximadamente el 87,3% de los trabajadores de las islas estarían vinculados al sector servicios. Con estos números es fácil entender la importancia del mismo en Canarias y, en consecuencia, la extraordinaria necesidad de recuperar el sector donde, sin duda, se ha perdido la mayor parte de los empleos durante este último año y medio.

Desde el punto de vista urbanístico, el régimen de usos previsto por los instrumentos de ordenación general constituye el marco base para la implantación de actividades, servicios, equipamientos, etc. Por tanto, dicho régimen debe ser acorde, por un lado, con el equilibrio territorial y la sostenibilidad y, por otro, lo suficientemente flexible para no impedir que se ubiquen actividades y servicios que suponen un beneficio para la vida en la ciudad.

Por tanto, y en base a lo expuesto, sí se considera que existen razones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad e interés social para redactar esta ordenanza provisional que, sin suponer una modificación sustancial del planeamiento en vigor, sí **eliminará fricciones en la normativa vigente que impulsarán la actividad económica** en el municipio.

En segundo lugar, y sobre las cuestiones planteadas en las que se alega que los problemas que pretenden solucionarse con esta ordenanza, pueden ser resueltos desde la vía de la interpretación, en línea con lo anterior, hay que observar que precisamente en una situación delicada como la que vivimos, se necesita **certidumbre y seguridad jurídica**, sin que pueda dejarse al albur de una interpretación la posibilidad de implantar o ampliar un negocio, con las implicaciones económicas y sociales que conlleva.

En tercer lugar, sobre la ampliación del objeto de la presente ordenanza a otras cuestiones, por ejemplo, las relacionadas con los efectos provocados por la entrada en vigor de planeamiento territorial, con posterioridad al PGOU-05. Al respecto se considera que las ordenanzas provisionales deben abordar cuestiones concretas y perfectamente acotadas, precisamente por su carácter extraordinario y urgente necesidad que, además, deben ser de interés general. Esta ordenanza está dirigida a resolver cierta problemática relacionada con el régimen de usos aplicable a todo el municipio y, no procede, por tanto, que amplíe su objeto a cuestiones completamente ajenas al mismo. Ello no obsta para que pudiera plantearse la tramitación de otras ordenanzas provisionales, siempre y cuando se justifiquen los extremos señalados con anterioridad.

En cuanto a la falta de evaluación ambiental, se considera que **las modificaciones en el planeamiento vigente que pretenden introducirse no suponen, en ningún caso, efectos significativos sobre el medio ambiente, limitándose a constituir determinaciones de carácter general que de ninguna manera constituyen una modificación del modelo** del municipio, ni de sus barrios. No obstante, esta ordenanza, una vez sea aprobada inicialmente, se remitirá, en trámite de consulta, a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, dentro de la cual se inserta el órgano ambiental que, al contar con las competencias en la materia, se pronunciará al respecto.

Por último, en base a lo anterior, y en respuesta a una de las cuestiones planteadas en las sugerencias, se considera que la aprobación definitiva de la presente ordenanza provisional no se encontraría, en ningún caso, viciada de nulidad de pleno derecho puesto que se cumplen todos los requisitos legales para su tramitación, tal como se ha ido detallando.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "A.- ANÁLISIS DE LA ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-05 A LAS CATEGORÍAS COMERCIALES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE":

En relación con las sugerencias vertidas a la adecuación de las categorías comerciales establecidas en el PGOU-05 a la regulación prevista en el DL-1/2012, es necesario tener en cuenta lo siguiente:

Tal como se señalaba en la Memoria que se sometió a consulta ciudadana, la regulación hoy vigente fue elaborada en el marco del derogado Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprobaban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias, esto es, el PGOU-05 se adecuó a la normativa sectorial vigente en el momento de su aprobación.

Durante estos 23 años (desde que entrara en vigor dicho Decreto) se han sucedido una serie de normas, principalmente derivadas de la potestad legislativa de la Unión Europea, con incidencia directa en el sector de los servicios que los estados miembros han tenido la obligación de trasponer a sus respectivos ordenamientos jurídicos. La más destacada, la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, tenía como principal objetivo la simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios.

A raíz de la entrada en vigor de dicha Directiva, y en el ejercicio de las competencias autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el

vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril.

En la exposición de motivos de este último, se traen a colación los motivos de este cambio de regulación, entre los que se destaca el reconocimiento de Canarias como región ultraperiférica, que implica *"costes adicionales a la actividad comercial, todos ellos vinculados con una serie de dificultades tales como el tamaño reducido de los mercados, el aislamiento con respecto a los mercados principales, el déficit de economías de escala en la producción y la necesidad de las empresas de disponer de existencias importantes, la duración reducida de la amortización de bienes, los costes adicionales de abastecimiento de energía, los déficit de acceso a conexiones de alta velocidad o la dificultad de organizar la promoción de los productos locales fuera de la región."*

En el artículo 2 del Texto Refundido se establecen, entre otros, como principios rectores de la actividad comercial los siguientes:

> *"(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la* ***necesaria ordenación y equilibrio territorial****, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan* ***disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual****.*
>
> *c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos,* ***reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios*** *que congestionen las infraestructuras públicas.*
>
> *d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las* ***mismas posibilidades de accesibilidad*** *y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*
>
> *(…)*
>
> *f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el* ***óptimo aprovechamiento del suelo*** *en cuanto recurso escaso natural singular. (…)".*

A la vista de lo expuesto y considerando las circunstancias actuales en las que debe primar, por un lado, la recuperación de la actividad económica y, por otro, la implementación de las medidas necesarias para que los distintos servicios estén cada vez más integrados en las ciudades, de manera que se incremente la accesibilidad, la oferta y, en definitiva, la calidad de vida de la ciudadanía, reviste especial necesidad contar con una **normativa de usos adecuada a la legislación sectorial que ha justificado sus determinaciones no solo desde el punto de vista de su competencia, sino desde una perspectiva puramente territorial**.

Así, en cuanto a las sugerencias que hacen referencia a que el cambio propuesto supone *"una verdadera alteración de planeamiento con incidencia en la pormenorización zonal y condiciones particulares de los suelos del municipio, al proponer el aumento de las superficies de los establecimientos comerciales que se podrían implantar en aquellos suelos en que el PGOU-05 prohíba o permita estas categorías. (…)*", se advierte que únicamente se trata de una modificación en el rango de admisibilidad de superficie comercial.

El uso comercial se seguirá implantando de acuerdo con el mismo régimen de admisibilidad establecido para el mismo, con la única diferencia de que se considerará, a efectos de su implantación, «gran establecimiento comercial» aquel cuya superficie sea igual o superior a 2500 m^2. En cuanto a la evaluación de los efectos de este cambio, desde el punto de vista ambiental, territorial y urbanístico, es la propia normativa sectorial la que, habiendo analizado las implicaciones territoriales del uso comercial ha puesto este límite de superficie para las islas de Tenerife y Gran Canaria.

En la exposición de motivos de la Ley 12/2009 (hoy refundida en el vigente DL-1/2012), que determinó la superficie a partir de la cual un establecimiento comercial se considera «gran establecimiento» y, por tanto, se encontraría sujeto a licencia comercial, expresamente se manifiesta:

> *"Es por ello que a nivel teórico se puede correlacionar la población existente en cada isla, entendida como población potencial de atracción y, por tanto, como* ***potencial impacto que puede generar sobre el territorio y el medioambiente, con la superficie de venta de los grandes establecimientos y centros comerciales*** *sometidos a licencia comercial. Estableciéndose como hipótesis que* ***los grandes establecimientos y centros comerciales***

que tengan la dimensión igual o superior a la prevista en los artículos 4 y 5 de esta ley, producen efectos significativos en el territorio y medioambiente, debiendo estar sujetos a planificación territorial en cuanto a su localización y autorización mediante la obtención de licencia comercial*. Esta incidencia territorial, no por difusa es menos intensa en el supuesto de superación discontinua de los umbrales prevista en el artículo 4.2; sino, por el contrario, más, por tratarse de establecimientos que, en su conjunto, consumen territorio y recursos naturales en mayor medida."*

En base a lo expuesto en la propia Ley, se entiende que producen efectos sobre el territorio y el medio ambiente aquellos establecimientos que superan las dimensiones establecidas (2.500m^2 en Tenerife) y, en consecuencia, están sujetos a una autorización específica. Por el contrario, la admisibilidad de establecimientos comerciales que no superen dicha superficie, no solo no supone modificaciones sustanciales sobre el territorio sino que coadyuva al cumplimiento de los principios rectores de la legislación, entre los que se encuentra facilitar el acceso a los servicios a la ciudadanía, potenciando la actividad económica en los entornos urbanos.

Por tanto, siendo cierto que la regulación prevista en la normativa sectorial lo es a sus efectos competenciales, también lo es que el planeamiento urbanístico debe adecuarse a la misma, más cuando la justificación de sus determinaciones tiene incidencia urbanística y territorial, como es el caso, no procediendo que el planeamiento mantenga mayores limitaciones que las previstas en la normativa sectorial, a la cual no se encuentra adaptado.

En cuanto a las sugerencias que solicitan regular las categorías comerciales de forma más acorde al DL-1/2012, elevando la superficie de venta prevista para la categoría 4 hasta los 5.000 m^2, para hacerla coincidir con el límite del artículo 41.2 del DL-1/2012, y elevando también la superficie de venta de la categoría 5, que incluiría todos aquellos con superficie de venta superior a 5.000 m^2, se advierte que, en este caso, no existe contradicción con la regulación sectorial que considera grandes equipamientos comerciales todos aquellos que superen los 2.500m^2.

En cuanto a las sugerencias que solicitan fomentar las ayudas al pequeño comercio, debe señalarse que siendo ésta una ordenanza provisional de carácter urbanístico, en virtud de la legislación de suelo vigente, no procede incorporar determinaciones en materia económica.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "B.- ANÁLISIS DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A LAS QUE SE REFIERE EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE":

El PTEOTT se formuló en cumplimiento del mandato contenido en la disposición adicional primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. La disposición derogatoria de la LSENPC mantiene vigentes tanto la disposición adicional primera de la Ley 19/2003 como las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT), al establecer que:

"1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

(…)

b) La disposición adicional segunda y las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

c) Las Directrices de Ordenación de 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.

(…)

3. Igualmente, 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.

(…)".

Por tanto, **no puede considerarse derogado con carácter general el PTEOTT, pues los preceptos en base a los que se formuló (disposición adicional primera de la Ley 19/2003 y**

DOT) siguen vigentes, y esta figura de planeamiento en desarrollo de las directrices de ordenación está expresamente prevista en el artículo 118.1 de la LSENPC. Ello sin perjuicio de que, en aplicación del apartado 3 de la disposición derogatoria de la LSENP, algunas de sus determinaciones –urbanísticas– sí estén tácitamente derogadas.

En este sentido se ha pronunciado el Cabildo de Tenerife en una serie de reuniones celebradas con los técnicos municipales de los ayuntamientos de las zonas turísticas con el objetivo de identificar las concretas determinaciones urbanísticas del PTEOTT que están derogadas, partiendo de la base de que no son todas, puesto que parte de ellas tienen su fundamento en las DOT. En dichas reuniones se llegó al consenso de considerar derogados algunas determinaciones del PTEOTT entre las que no está en el artículo 3.2.

A mayor abundamiento, ya en el marco del Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2018[1], relativo a la vigencia del PIOT tras la entrada en vigor de la LSENPC y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 de su disposición derogatoria única, el Cabildo de Tenerife concluyó lo siguiente en relación a los planes territoriales especiales:

> *"(…) la ordenación de actividades económicas como tales, por más que tengan relevancia sobre el territorio, no puede ser materia de un Plan Territorial Especial, toda vez que el artículo 120 de la LSENP limita el objeto de éstos a asuntos concretos entre los que no están aquéllas. Distinto es que algunos de los planes territoriales especiales previstos en el PIOT puedan ser admisibles bien porque en realidad tengan por objeto la ordenación de infraestructuras o equipamientos de ámbito supramunicipal (por ejemplo el PTE de ordenación de residuos o el PTE de ordenación de la actividad industrial)* ***o bien porque así vengan establecidos en la legislación sectorial (por ejemplo, el PTE de ordenación turística*** *o el PTE de grandes equipamientos comerciales y de ocio). Así, si el PIOT solo puede remitir la ordenación de actividades económicas a planes especiales cuando se trata de definir y ordenar infraestructuras y equipamientos vinculados o cuando lo ordena una ley sectorial (…)".*

Aclarada la cuestión de la vigencia del PTEOTT, es manifiesto que **el planeamiento urbanístico de Santa Cruz de Tenerife ha de adaptarse a sus determinaciones, en particular a la exigencia de delimitar áreas de centralidad, determinación que no puede aplicarse directamente (es norma directiva, no de aplicación directa) invocando la superior jerarquía del plan territorial y requiere la previa adaptación del planeamiento urbanístico**. Por otra parte, esta delimitación se configura como **presupuesto necesario para que se puedan implantar en el municipio –pero sólo en esas áreas– establecimientos turísticos convencionales** en la modalidad de hoteles de ciudad con categoría mínima de tres estrellas y en suelo urbano consolidado no turístico.

Dicha exigencia está expresamente establecida en al artículo 3.2 de las Disposiciones Normativas del PTEOTT, si bien su inserción al principio de una página y en medio de una extensa nota al pie dificulta su lectura. Se inserta imagen extraída directamente del PTEOTT publicado en la web del Cabildo de Tenerife que ilustra esta circunstancia (se recuadran en rojo las determinaciones de aplicación al municipio de Santa Cruz de Tenerife):

[1] El citado Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 63, de 23 de mayo de 2018, y en el Boletín Oficial de Canarias nº 102, de 28 de mayo de 2018.

sus materiales o su diseño arquitectónico, sean disconformes con las condiciones de calidad del entorno en el que se insertan. Excepcionalmente, podrá superarse la altura de cinco plantas en cualquier edificio, cuando no se halle localizado en las Zonas Turísticas o en éstas, cuando haya sido objeto de un proceso de renovación edificatoria y en ambos casos, esté ello previsto en el planeamiento urbanístico de aplicación por coherencia con las condiciones tipológicas de su entorno.

3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES

1-AD. Los **establecimientos turísticos convencionales** son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.

2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, no afectos a los límites y ritmos de crecimiento conforme con la directriz 27.2.b. DOTC, cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten ***en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría máxima de tres estrellas*** y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los **hoteles de ciudad,** en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT[4], situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la

[4] **Art 1.4.2.8. Usos turísticos.**
1-R A los efectos de regulación de usos del PIOT, son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se ofrezca en régimen de estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.
2-R Se define como establecimiento turístico todo inmueble individualizable registral y urbanísticamente donde se presten servicios turísticos de carácter alojativo y/o complementario o recreativo. Todo establecimiento turístico se adscribirá a una sola titularidad de gestión empresarial, con independencia de que existan una o varias propiedades en dicho conjunto.
3-R Los establecimientos turísticos se clasifican, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente documento y sin perjuicio de que cada establecimiento haya de adscribirse a alguna de las modalidades señaladas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, en los siguientes categorías, diferenciadas según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollen:
- Establecimientos turísticos convencionales.
- Complejos turísticos.
- Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza.
- Establecimientos de Turismo Rural.
- Campamentos de Turismo.
- Establecimientos turísticos recreativos.
4-R Se entenderán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos convencionales los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente. Se distinguirán, a efectos de regulación diferenciada, al menos las siguientes categorías, según sus características y calificación oficial, de acuerdo a la legislación sectorial:
- Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría, ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de Ordenación Hotelera.
- Hotel Apartamento: El establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los hoteles en el párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, frías y calientes.
- Pensión: establecimiento hotelero que se emplaza compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificados dentro de las categorías anteriores, de acuerdo a la normativa sectorial.
- Apartamentos turísticos: Aquellos establecimientos integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas y que presten los servicios correspondientes, de acuerdo a la legislación sectorial.
- Hotel de Ciudad: Se podrá calificar como "Hotel de Ciudad" a los enclavados en cascos urbanos no turísticos, conforme a la normativa sectorial, los cuales estarán sometidos de los siguientes requisitos:
1. Hoteles de cinco, cuatro y tres estrellas: No será preceptiva la existencia de jardines exteriores, ni zona deportiva en los de tres estrellas.
2. Hoteles de cualquier categoría: No será preceptivo la instalación de comedor dentro del establecimiento.
5-R Se considerarán incluidos en la categoría de Complejos Turísticos los establecimientos que combinen la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella, las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir el propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:
- Las características y dimensiones de los espacios destinados a la oferta complementaria identificarán por sí solos el conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 50% del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico.
- La dimensión alojativa del complejo se establecerá en relación a la capacidad máxima de uso de los espacios dedicados a oferta complementaria, en base a indicadores contrastados. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística contendrá criterios objetivos para definir tales indicadores.
- Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en los artículos 38 a 40 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.
6-R Corresponderá a los planes de desarrollo o a las normas sectoriales establecer, en su caso, una clasificación en categorías de los complejos turísticos, diferenciadas por cada tipo de demanda (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de negocios, de turismo familiar, de naturaleza, de agroturismo, y otros) en función de:
- Su localización respecto a determinados recursos que constituyan la base de la explotación.
- La prestación de servicios complementarios especializados.
- Las características del equipamiento de sus unidades alojativas o de los espacios comunes.
7-R Se calificará como establecimiento turístico ligados a la naturaleza a todo inmueble en el que se presten servicios régimen de explotación, se sitúen en entornos de alto valor natural, fuera de núcleos poblados, a fin de permitir el disfrute pasivo de la naturaleza.
8-R Se considerarán incluidos en la categoría de Turismo Rural los establecimientos de alojamiento turístico en edificaciones de arquitectura tradicional situados en el medio rural, en núcleos rurales o en cascos urbanos de valor histórico artístico relacionados con entornos rurales, reconocidos como tales por el planeamiento urbanístico municipal, el cual, en tal caso se recomienda que contenga un inventario de edificaciones potencialmente aptas para el uso de turismo rural. Pueden distinguirse los siguientes tipos:
- Casas Rurales: edificaciones de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en emplazamientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características físicas y de forma de uso, Los establecimiento hoteleros podrán tener la categoría de "Hoteles Ligados a la Naturaleza" cuando, con los servicios propios de este de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se preste el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.
- Hotel Rural: establecimiento consistente en un edificio, que reuna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.
9-R Se consideran incluidos en la categoría de Campamentos de turismo los espacios acondicionados para la prestación del servicio de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, en las condiciones que se determinen en la normativa sectorial aplicable y caracterizándose dicho espacio por su destino para el disfrute de la convivencia vacacional al aire libre.
10-R Se consideran incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos recreativos los inmuebles, espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, destinados fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la isla.

Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma

b) Los establecimientos que con análogas características se proyecten en los núcleos de Icod de Los Vinos, Los Realejos, La Orotava, Tacoronte, Candelaria, Arafo, Güímar, Fasnia, Granadilla de Abona, San Isidro, Guía de Isora, Vilaflor y Santiago del Teide. Serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma, con una capacidad no superior al 5% de la población residente en el correspondiente núcleo censal, en la fecha de aprobación del planeamiento que los habilite, con un mínimo de 100 plazas. La capacidad de estos establecimientos no será superior a 120 plazas.

c) Los establecimientos cuyo emplazamiento se proyecte en **edificios histórico-artístico** declarados formalmente como tales o en edificios de interés arquitectónico catalogados por el planeamiento urbanístico. Tendrán una capacidad no superior a 120 plazas alojativas, ni al resultado de la relación de 1 plaza por cada 5 m² construidos de la superficie previamente integrante del edificio catalogado, una vez deducida la superficie correspondiente a cuerpos añadidos o aquellas otras partes de la edificación que, por sus características arquitectónicas, disconformes con los criterios de rehabilitación, sea procedente su demolición.

d) En localizaciones ligadas a las **grandes infraestructuras** de comunicaciones, «puertos, aeropuertos» y en las áreas de implantación de actividades vinculadas al sector secundario - polígonos industriales-, todos ellos previstos como operaciones singulares estructurantes en el PIOT, con capacidad adecuada a las necesidades que en cada caso pudieran ser previsibles. El instrumento que ordene estos espacios preverá, en su caso, su localización en relación a los usos terciarios y dotacionales previstos y donde puedan paliarse las molestias que ocasione su entorno exigiendo para estas edificaciones las medidas correctoras correspondientes.

3-AD. Con carácter singular y en ausencia de una nueva normativa específica que las regule desde una concepción más próxima a su necesidad social, podrán autorizarse **pensiones**, en los términos de la vigente normativa turística, cuando se ubiquen en suelo urbano consolidado, en núcleos poblacionales no comprendidos en las Zonas Turísticas, tengan una capacidad inferior a 40 plazas, ocupen un inmueble con tipología de edificación adosada y por sus características no sean equiparables a otras modalidades hoteleras o extrahoteleras. El planeamiento urbanístico justificará la capacidad máxima del núcleo residencial en el que se prevean en función de las características socio-económicas de su población.

4-AD. Los establecimientos autorizables al amparo de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo estarán exentos de la aplicación del estándar de densidad, en los términos previstos en el artículo 35.3 de la Ley 7/1995, modificada por la Ley 2/2000, de 17 de julio, por orden del consejero competente en materia de turismo previa solicitud por los interesados.

3.3.- COMPLEJOS TURÍSTICOS

1-AD. Los **complejos turísticos**, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT, se localizarán en las Áreas con destino Turístico y Mixto y, en ellas, preferentemente en las Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas en los términos establecidos por este Plan y el planeamiento urbanístico.

3.4.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS LIGADOS A LA NATURALEZA

1-AD. La implantación de establecimientos turísticos ligados a la naturaleza, en los términos establecidos en el artículo 3.7.5.5 PIOT[5], sólo se permitirá en el ámbito de los Parques Rurales y cuando el instrumento de ordenación del espacio así lo establezca por considerarlo de interés para el uso público del parque.

2-AD. No será de aplicación a estos supuestos lo dispuesto en el artículo 3.7.5.5.3 PIOT.

3.5.- ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL.

3.5.1.- Objeto

[5] **Art 3.7.5.5. Condiciones de los establecimientos turísticos de naturaleza.**
1-AD La capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos de naturaleza será de 50 plazas; podrá llegarse hasta las 75 plazas en proyectos singulares que acrediten suficientemente una capacidad excepcional para cualificar el destino.
2-AD Los establecimientos turísticos de naturaleza se instalarán preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolos mediante obras de rehabilitación y eventual ampliación, prioritarias aquellas de mayor calidad o interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta si en el entorno no hay edificaciones aptas para tales usos (bien por sus características o ubicación).
3-AD Los establecimientos de este tipo que tengan la consideración de hoteles de naturaleza cumplirán los requisitos propios de un establecimiento hotelero de cuatro estrellas. Los espacios edificados no alojativos de uso común de los diferentes destinados a los servicios propios de su carácter, tendrán una superficie construida no inferior al 50% de la total edificada del inmueble o, en su caso, la misma proporción de superficie de suelo respecto a la superficie total de la actuación. La superficie mínima de la actuación será de 10 has.

La delimitación de las áreas de centralidad **no implica un nuevo modelo de ordenación** ni condiciona el modelo que pueda establecer el nuevo plan general en tramitación, limitándose única y exclusivamente a cumplir el mandato establecido en el artículo 3.2 de las Disposiciones Normativas del PTEOTT. Para ello, se ha elaborado un análisis que pivota sobre los elementos que el PTEOTT considera determinantes de lo que denomina «turismo no vacacional» y que, en el caso del Área Capitalina, son su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos, en particular relacionados con el Puerto de Santa Cruz de Tenerife como puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos.

La delimitación de las áreas de centralidad no supone, en definitiva, una nueva regulación, **ni una nueva clasificación, categorización ni calificación del suelo**, por cuanto su única implicación es que los hoteles ciudad que, en ausencia del PTEOTT y a la luz de la redacción hoy vigente del artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 –que no lo considera cambio de uso–, podrían implantarse en todo el suelo urbano consolidado del municipio, quedan **limitados a dichas áreas de centralidad en los términos que disponga el PGOU-05**. Ello no significa que el suelo incluido en los ámbitos para los que se propone delimitar las áreas de centralidad pase a tener uso característico turístico –el uso característico de cada ámbito seguirá siendo el que tiene establecido a día de hoy–, ni que el ámbito de suelo urbano no consolidado LA-6 Las Teresitas se recategorice a suelo urbano consolidado –por cuanto se establece expresamente que dichas áreas se delimitan en suelo urbano no turístico, consolidado y no consolidado que adquiera tal condición, es decir, cuando reúna los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para ser considerado suelo urbano consolidado.

Los concretos ámbitos del PGOU-05 sobre los que se propone delimitar las áreas de centralidad están convenientemente justificados en el anexo elaborado al efecto, y la decisión de incluir o no un determinado ámbito se motiva en la presencia de recursos con capacidad de atraer turistas, ya sea en el propio ámbito o en el inmediatamente colindante, lo que explica que queden fuera, entre otros, los ámbitos LC-3 El Partido I y LC-8 Quisisana.

La propuesta de delimitación de áreas de centralidad incluye los tres Conjuntos Históricos declarados en el municipio (El Toscal, Antiguo Santa Cruz, Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro), sin que ello condicione en absoluto la ordenación a establecer por el correspondiente plan especial de protección, que establecerá, en su caso, las concretas parcelas –pertenecientes al área de centralidad de que se trate– en las que se podrán implantar hoteles ciudad.

Por último, hay que decir que parte de los problemas no resueltos, que se invocan como justificación para no delimitar las áreas de centralidad, exceden de la esfera urbanística y deben abordarse desde otra óptica aplicando la correspondiente normativa; y otra parte de los aludidos problemas, como la carencia de espacios públicos y dotaciones, será objeto de análisis en el marco del nuevo plan general de ordenación que está en tramitación.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "C.- ACLARACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO EN SUELO URBANO DEL PGOU-05":

El PGOU-05 no es más que una adaptación básica del PGOU-92 al entonces vigente TRLOTENC, hoy derogado por la LSENPC. El **alcance de las adaptaciones básicas** se regulaba en la disposición transitoria segunda del TRLOTENC, modificada por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, y quedaba limitado a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, evitando condicionar la futura adaptación plena del planeamiento, de forma que, en relación con el planeamiento territorial, únicamente se contemplaba la adaptación a sus disposiciones de directa aplicación.

En el caso del municipio de Santa Cruz de Tenerife, el resultado de este procedimiento de adaptación básica es el PGOU-05, que ha recobrado vigencia tras ser declarado nulo por sentencia judicial firme el PGO-13, y sobre el que no hay pronunciamientos judiciales relativos a su supuesta nulidad.

El planteamiento de partida del PGOU-05 es el **mantenimiento de la ordenación precedente** –la del PGOU-92–, como se explica y motiva en su Memoria Justificativa, **no existiendo voluntad alguna de alterar el régimen de usos del PGOU-92**.

Así, con el PGOU-92, el régimen de cambios de uso en suelo urbano se regulaba de forma que:

- Aquellas parcelas que tuvieran uso pormenorizado podían modificar el uso con el límite del 20% de la edificabilidad y la previa verificación de una serie de condiciones (no tratarse de un uso prohibido en el área, etc.).
- Aquellas parcelas que no tuvieran uso pormenorizado podían modificar el uso sin sujeción al límite del 20% de la edificabilidad, y siempre previa verificación de una serie de condiciones (no tratarse de un uso prohibido en el área, etc.).

El artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 se expresa en similares términos que su equivalente del PGOU-92, pero mientras que en el PGOU-92 únicamente tenían uso pormenorizado asignado determinadas parcelas, en el PGOU-05 tienen uso pormenorizado las mismas que en el PGOU-92 (lo cual es coherente con el limitado alcance de las adaptaciones básicas de planeamiento) y todas aquellas grafiadas en unos planos de ordenación pormenorizada que no existían en el PGOU-92 y en los que se asignan los usos característicos del área; lo que se traduce en que la práctica totalidad de las parcelas en suelo urbano consolidado tienen limitado el cambio de uso al 20% de la edificabilidad, hecho que no ocurría con el PGOU-92.

La problemática descrita, que **afecta al régimen urbanístico** de aplicación a las parcelas en suelo urbano consolidado, **excede del alcance de una solución meramente interpretativa** y, por razones de seguridad jurídica, debe solventarse precisando qué parcelas de suelo urbano consolidado tienen asignado un uso pormenorizado, de forma que se clarifique el régimen aplicable a los cambios de uso y no quede sujeto a interpretaciones.

Es cuanto corresponde informar.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma

La Técnico de Administración General	**La Técnico de Administración General**	**La Jefa del Servicio**	**La Secretaria Delegada**
Mª Carmen Garriga Acosta	Sara Jacinto Rodríguez	Elena Pérez Ayala	Belinda Pérez Reyes

INFORME-PROPUESTA

Visto el **expediente nº 2020006261**, relativo a **"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"**, cúmpleme informar lo siguiente

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13).

Desde dicha fecha, decayó la vigencia del PGO-13, con la consiguiente reviviscencia del planeamiento anterior: **Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 (PGOU-05)**, que es, por tanto, el planeamiento urbanístico general de aplicación en el municipio.

El PGOU-05 fue aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de la Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

II.- El PGOU-05 es, en realidad, una **adaptación básica del anterior plan general de ordenación** (PGOU-92) al, entonces vigente, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma y **limitada**, por tanto, a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, así como a la incorporación de las disposiciones de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), ya que una adaptación plena al PIOT hubiera supuesto la alteración del modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible en el marco de una adaptación básica. Por el mismo motivo, el PGOU-05 tampoco se adaptó plenamente a la normativa sectorial posterior al año 1992.

Asimismo, el PGOU-05 no está adaptado a la normativa posterior a su fecha de aprobación.

III.- Desde la entrada en vigor del PGOU-05 en el año 2006, fueron surgiendo **diversos problemas en la aplicación de su régimen de usos, derivados de su falta de adaptación plena a la normativa sectorial**. Esta problemática se concreta en lo siguiente:

- El vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los regulados en el PGOU-05.

- El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

Por otra parte, se han detectado problemas en la **aplicación de la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado**.

Esta problemática, que se expondrá brevemente a continuación, se solucionó parcialmente durante la vigencia del PGO-13, si bien ha reaparecido con la reviviscencia del PGOU-05.

Respecto a las categorías comerciales:

El PGOU-05 categoriza el comercio, en la redacción actual del artículo 8.4.1, apartado 2, de su Normativa Urbanística, en los siguientes términos:

> *"B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> *1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
>
> *2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
>
> *3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.*
>
> *4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficies de venta.*
>
> *5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m^2, según establece el Decreto 237/1998".*

Esta categorización, que es el resultado de la adopción de los criterios del hoy derogado Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias, difiere de la definición y estándares establecidos en el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, que en su artículo 41.1 dispone lo siguiente:

> *"1. A efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, […]".*

Como se puede observar, el límite que establece el PGOU-05 para considerar que un comercio es gran establecimiento comercial es que su superficie útil de venta supere los 1.500 m^2, mientras que el DL-1/2012 fija dicho límite en 2.500 m^2, de forma que los establecimientos con superficie útil de venta inferior a 2.500 m^2 no son gran establecimiento comercial.

Comoquiera que el PGOU-05 considera comercio medio los establecimientos independientes cuya superficie útil de venta sea superior a 200 m^2 e igual o inferior a 750 m^2, para comercios alimentarios, y superior a 200 m^2 e igual o inferior a 1.500 m^2, en comercios no alimentarios, resulta que:

- los establecimientos independientes alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 750 m^2 e inferior a 2.500 m^2
- los establecimientos independientes no alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2

no pueden adscribirse a ninguna categoría comercial del PGOU-05, por aplicación de la disposición derogatoria del DL-1/2012, que deroga todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a sus disposiciones, lo que significa que sólo tienen la consideración de gran establecimiento comercial aquellos cuya superficie útil de venta sea igual o superior a 2.500 m^2.

Y lo mismo sucede con las agrupaciones comerciales: aquellas cuya superficie de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2 no se pueden adscribir a ninguna categoría comercial del PGOU-05.

Por otra parte, la distinción entre comercio alimentario y no alimentario que establece el PGOU-05 en la categoría de comercio medio no aparece recogida en el DL-1/2012.

Respecto al uso turístico hotelero:

El PGOU-05 autoriza expresamente el uso turístico en determinadas parcelas, y, en virtud de la redacción actual del artículo 7.4.4 de su Normativa Urbanística, no considera cambio de uso el establecimiento del uso turístico modalidad hotelera (hotel ciudad) si se respetan una serie de condiciones establecidas en el propio artículo 7.4.4.

Sin embargo, el PGOU-05 no está adaptado a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), que, como se verá a continuación, vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

El PTEOTT no reconoce al municipio de Santa Cruz de Tenerife como zona turística, estableciendo expresamente en el apartado 3.c) del artículo 2.1.1. de sus Disposiciones Normativas (AD) que:

> *"El Área capitalina Santa Cruz-La Laguna no se identifica con ningún Ámbito de Referencia Turístico, por lo que se constituye como modelo turístico específico sobre su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos así como, puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos".*

El PTEOTT dedica el Capítulo 3 de sus Disposiciones Normativas a la ordenación específica del uso turístico, estableciendo, en su artículo 3.1.1 (AD):

> *"[…] las condiciones a las que deben someterse los establecimientos turísticos, cualquiera que sea su localización en el ámbito insular condiciones que, sin perjuicio de las establecidas por la legislación sectorial, son de directa aplicación a la autorización de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor del Plan".*

Para el municipio de Santa Cruz de Tenerife, tales condiciones se concretan en el artículo 3.2 (AD), según el cual:

> *"3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES*
>
> *1-AD. Los establecimientos turísticos convencionales son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes del PTOTT.*
>
> *2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, […], cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:*
>
> *a) Los hoteles de ciudad, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma".*

A la vista de las disposiciones específicas del PTEOTT para la implantación de establecimientos hoteleros en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, el PGOU-05 debe delimitar las áreas de centralidad a las que se refiere el PTEOTT, de forma que la ubicación en una de dichas áreas de centralidad será un requisito a verificar con carácter previo a la implantación de tales establecimientos.

Respecto a los cambios de uso en suelo urbano consolidado:

La redacción actual del artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 regula los cambios de uso en suelo urbano consolidado en los siguientes términos:

> *"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
>
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
>
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.*
>
> *En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.*
>
> *3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General".*

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, el PGOU-05 es una adaptación básica del PGOU-92 al entonces vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma. El carácter básico de esta adaptación implica el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU-92, tal y como se explica en la Memoria Justificativa del PGOU-05, con la única excepción de determinadas modificaciones debidamente motivadas en el apartado 4 de dicha Memoria y relacionadas expresamente en sus Anexos I y III, y entre los que no se encuentra la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado.

Por tanto, la voluntad fue mantener la regulación de los cambios de uso del PGOU-92, contenida en el artículo 7.1.5 de su Normativa Urbanística en los siguientes términos:

> *"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano común podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
>
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en el Artículo 10.5.5.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
>
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *2. Cualquier uso asignado a una edificación, dentro del suelo urbano común, podrá sustituirse (sin que ello suponga Modificación del P.G.O.U.) por los siguientes:*
>
> *- El uso característico del área.*
>
> *- Usos dotacionales comunitarios, clase de equipamiento y servicios urbanos de administración pública.*
>
> *- Uso terciario clase hospedaje.*
>
> *Siempre que cumplan las siguientes condiciones:*
>
> *a) No ser un uso prohibido en el área*

b) Respetar las limitaciones correspondientes al artículo 10.5.5.

c) No producir perjuicios a terceros".

Según los artículos trascritos del PGOU-92 y del vigente PGOU-05, se comprueba que, aquellas parcelas para las que el plan general establezca usos pormenorizados sólo podrán cambiar dicho uso si no afecta a más del 20% de la edificabilidad y se cumplen las cuatro condiciones que se señalan.

El problema radica en que, en el PGOU-92, sólo tienen uso pormenorizado establecido determinadas parcelas, mientras que, en el PGOU-05, todas las manzanas en suelo urbano están comprendidas en unos planos de usos pormenorizados que no existían en el PGOU-92 y que asignan a dichas manzanas el uso característico del área en la que se incluyen, resultando que quedan sometidas a un régimen de cambio de usos más restrictivo que el del PGOU-92, sin ser ésta la voluntad del PGOU-05.

IV.- A la vista de la problemática existente en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, por **Resolución del Sr. Consejero Director de esta Gerencia Municipal de Urbanismo dictada el 25 de mayo de 2021** se dispuso:

> "***PRIMERO.- Iniciar de oficio, por propia iniciativa, el procedimiento de tramitación de la "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS," sustanciando la preceptiva consulta pública previa***".

V.- La **consulta pública previa** se sustanció a través de las páginas web de este Organismo y del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife durante el **plazo de un (1) mes (del 7 de junio al 7 de julio del presente)**, y versó sobre los cuatro temas expresamente previstos en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC):

- Los problemas que se pretenden solucionar:

  Se pretende dar respuesta urgente a la problemática detectada en la aplicación del régimen de usos del planeamiento vigente (PGOU-05), que no es más que una adaptación básica y, por tanto, de alcance limitado, del anterior plan general de ordenación (PGOU-92) al entonces vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma. El carácter básico de esta adaptación impidió la adaptación plena al Plan Insular de Ordenación de Tenerife y a la normativa sectorial vigente en aquel momento, pues ello hubiera supuesto alteraciones de la ordenación del PGOU-92 que excedían del alcance de una adaptación básica. El PGOU-05 tampoco está adaptado a la normativa posterior a su fecha de aprobación.

  La información publicada en la web habilitada para la consulta pública incluyó un resumen de cada uno de los tres problemas a solucionar, en los términos en que se han descrito en el antecedente III.

- La necesidad y oportunidad de su aprobación:

  En el caso del uso comercial y del uso turístico hotelero, la necesidad y oportunidad de la aprobación de la ordenanza provisional se justifica por la imprescindible adaptación a normas vigentes de superior jerarquía; y en el caso de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, en evitar una serie de disfunciones que se están produciendo en relación con el planeamiento precedente.

- Los objetivos de la norma:

  Los objetivos de la ordenanza provisional son los siguientes:

  Respecto al uso comercial: adaptar las categorías de usos comerciales del PGOU-05 a la legislación vigente, posibilitando que todos los establecimientos, ya sean independientes o agrupaciones, sin distinción entre alimentario y no alimentario, puedan adscribirse a alguna categoría comercial.

Respecto al uso turístico hotelero: delimitar las áreas de centralidad en las que podrán implantarse hoteles ciudad en los términos del PTEOTT.

Respecto a los cambios de uso en suelo urbano consolidado: garantizar que el régimen de cambio de usos mantiene los criterios de aplicación de la ordenación precedente.

- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:

  La naturaleza de los problemas señalados hace que únicamente se puedan abordar con soluciones de carácter regulatorio. Además de con la ordenanza provisional, los objetivos podrían alcanzarse con la aprobación de una modificación menor del PGOU-05, y también con la aprobación de un nuevo plan general de ordenación.

Con el objeto de enriquecer la consulta pública previa, se publicó en la web habilitada para ella la Memoria justificativa de la ordenanza.

VI.- Durante la celebración de la consulta pública previa se recibieron las siguientes **sugerencias**:

FECHA DE ENTRADA	Nº REGISTRO DE ENTRADA	PRESENTADA POR
30/06/2021	2021007873	ASOCIACIÓN BARRIO DEL TOSCAL DE LAS TRIBULACIONES
06/07/2021	2021008147	INMOBILIARIA ACEK S.L. (*)
06/07/2021	2021008172	ASOCIACIÓN DE VECINOS URBAN CENTRO EL PERENQUÉN
06/07/2021	2021008185	TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS S.A.
06/07/2021	2021008191	[redacted]
06/07/2021	2021008217	[redacted]

(*) INMOBILIARIA ACEK S.L. presentó también sus sugerencias en el portal web habilitado para ello.

VII.- Con fecha 20 de julio de 2021, el Servicio de Planeamiento y Gestión de este Organismo emitió **informe técnico-jurídico en el que se responde motivadamente a las sugerencias recibidas**, y en el que se pone de manifiesto la conveniencia de realizar determinadas correcciones y de introducir algunos cambios semánticos (respecto al contenido de la Memoria justificativa de la ordenanza que se incluyó en la consulta pública previa) en la nueva redacción que se propone para los artículos 7.4.4 y 8.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU-05, con el fin de mejorar su redacción y comprensión y de eliminar imprecisiones que pudieran dificultar su futura aplicación.

El tenor literal del referido informe es el siguiente:

> "INFORME DE RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS RECIBIDAS DURANTE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA RELATIVA A LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"
>
> En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Memoria justificativa de la ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS se sometió a consulta pública previa a través de las páginas web de este Organismo y del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife durante un mes (del 7 de junio al 7 de julio de 2021), habiéndose recibido las siguientes sugerencias:

FECHA DE ENTRADA	Nº REGISTRO DE ENTRADA	PRESENTADA POR
30/06/2021	2021007873	ASOCIACIÓN BARRIO DEL TOSCAL DE LAS TRIBULACIONES
06/07/2021	2021008147	INMOBILIARIA ACEK S.L. (*)

FECHA DE ENTRADA	Nº REGISTRO DE ENTRADA	PRESENTADA POR
06/07/2021	2021008172	ASOCIACIÓN DE VECINOS URBAN CENTRO EL PERENQUÉN
06/07/2021	2021008185	TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS S.A.
06/07/2021	2021008191	[redacted]
06/07/2021	2021008217	[redacted]

(*) INMOBILIARIA ACEK S.L. presentó también sus sugerencias en el portal web habilitado para ello.

Con carácter previo a sintetizar y dar respuesta a las sugerencias recibidas, procede poner de manifiesto la conveniencia de realizar determinadas correcciones y de introducir algunos cambios semánticos (respecto al contenido de la Memoria justificativa de la ordenanza que se incluyó en la consulta pública previa) en la nueva redacción que se propone para los artículos 7.4.4 y 8.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU-05, con el fin de mejorar su redacción y comprensión y de eliminar imprecisiones que pudieran dificultar su futura aplicación.

Analizadas las sugerencias recibidas y a efectos de responder a las mismas, se pueden sintetizar y agrupar temáticamente de la siguiente manera:

SUGERENCIAS GENERALES:

- No concurren los presupuestos de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, ni tampoco se trata de una situación sobrevenida que requiera de una ordenación urgente y básica para su viabilidad, por lo que no se cumplen los requisitos reglados en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) para tramitar la alteración del planeamiento vigente vía ordenanza provisional, máxime si se tiene en cuenta que la normativa sectorial vigente en materia de comercio y turismo es de aplicación directa, sin necesidad de previa adaptación.

  En este sentido, la Oficina de Consulta Jurídica del Gobierno de Canarias ha interpretado el artículo 154 de la LSENPC en el sentido de considerar que debe acreditarse con motivación reforzada cuáles son las razones para formular ordenanzas provisionales, razones que han de aparecer después de iniciado el procedimiento de modificación al que pretenden transitoriamente sustituir; debiendo acreditarse el carácter extraordinario y urgente de las necesidades a atender.

- No se ha realizado la evaluación ambiental estratégica.

- La eventual aprobación definitiva de la ordenanza estará viciada de nulidad de pleno derecho.

- El objeto de la ordenanza debe ampliarse para determinar, en aras de la certidumbre jurídica, qué determinaciones del PGOU-05 han quedado derogadas por toda la normativa sectorial y territorial posterior. En particular, debe aclararse que la Vía de Cornisa del PGOU-05 está derogada por la Circunvalación Norte del Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (PTEOSVAM), por lo que las determinaciones del PGOU-05 referidas a la Vía de Cornisa son nulas por ser contrarias al planeamiento territorial de superior jerarquía.

- Los problemas invocados como justificación para formular la ordenanza se pueden solucionar vía interpretación del PGOU-05 de conformidad con la normativa sectorial y territorial sobrevenida, siendo innecesaria la ordenanza.

SUGERENCIAS AL APARTADO "A.- ANÁLISIS DE LA ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-05 A LAS CATEGORÍAS COMERCIALES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE":

- La adaptación de las categorías de usos comerciales del PGOU-05 al vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, carece del requisito de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social exigido en el artículo 154 de la LSENPC, y se puede solventar vía aplicación directa del DL-1/2012 en virtud del principio de jerarquía normativa.
- Se debe fomentar la ayuda y revitalización del pequeño comercio.
- La categorización de usos comerciales del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05 lo es sólo a los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, de forma que en el fichero de ordenación se establecen las categorías de usos comerciales permitidas o no en cada suelo, no siendo admisible pretender cambiar dichas categorías con unas ordenanzas provisionales para adaptarlas a la normativa vigente en materia de comercio. Tal alteración supondría incoherencias y disfunciones con la categorización comercial establecida en las fichas del PGOU-05, al permitir categorías de usos comerciales no permitidas hasta la fecha.

  La normativa sectorial vigente de comercio se aplica independientemente de las categorías establecidas por el PGOU-05, que sólo lo son para la pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, siendo irrelevante que las definiciones de las categorías sean distintas en el PGOU-05 y en la normativa sectorial. El propio DL-1/2012 establece, en el caso de la definición de grandes establecimientos comerciales, que los es "a efectos de la presente Ley". Así, a efectos del planeamiento urbanístico, son grandes superficies comerciales las que cumplan los requisitos del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05; mientras que, a efectos de la normativa sectorial, son grandes establecimientos comerciales los que cumplan los requisitos establecidos en la misma.

  No hay, por tanto, incoherencias ni circunstancias sobrevenidas, y la alteración de las categorías 3), 4) y 5) del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05 implica una verdadera alteración de planeamiento con incidencia en la pormenorización zonal y condiciones particulares de los suelos del municipio, al proponer el aumento de las superficies de los establecimientos comerciales que se podrían implantar en aquellos suelos en que el PGOU-05 prohíba o permita estas categorías.

  Esta alteración no se ha evaluado ambientalmente, ni se ha analizado si tiene repercusiones en la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, ni en el tráfico de la ciudad.
- Con las categorías comerciales propuestas en el borrador de ordenanza, la categoría 5 se define de manera residual por la referencia a superficies de venta superiores a 2.500 m^2, por lo que se incluyen en ella tanto los grandes establecimientos comerciales previstos en el artículo 41.2 del DL-1/2012 como los centros comerciales a los que se refiere el artículo 42 de la misma norma (los de superficie de venta superior a 9.000 m^2 sujetos a licencia comercial).

  Por ello, se propone regular las categorías comerciales de forma más acorde al DL-1/2012, elevando la superficie de venta prevista para la categoría 4 hasta los 5.000 m^2, para hacerla coincidir con el límite del artículo 41.2 del DL-1/2012, y elevando también la superficie de venta de la categoría 5, que incluiría todos aquellos con superficie de venta superior a 5.000 m^2. Esta nueva regulación no altera el régimen de las categorías comerciales, no afecta a los comercios de menor tamaño y tiene beneficios sobre la movilidad urbana en forma de disminución de los desplazamientos.

SUGERENCIAS AL APARTADO "B.- ANÁLISIS DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A LAS QUE SE REFIERE EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE":

- La ordenanza se excede de la finalidad legalmente prevista en el artículo 154 de la LSENPC para este tipo de instrumentos, al plantear un cambio del modelo de ordenación de parte de la ciudad que condiciona al nuevo plan general actualmente en tramitación, propiciando la conversión de espacios propios de la ciudadanía en espacios de renta.
- La delimitación de áreas de centralidad supone incorporar una nueva regulación al PGOU-05.
- La declaración de la zona de gran afluencia turística sólo afecta a los horarios comerciales, y no implica la calificación de suelo de uso turístico, como se pretende hacer de forma encubierta con la ordenanza.
- La delimitación de áreas de centralidad responde al interés especulativo y al ánimo de lucro existente sobre una zona residencial en la que concurren graves problemas no resueltos (movilidad, accesibilidad, presencia de BIC, gran densidad poblacional, ruidos, presencia de numerosos hoteles y viviendas vacacionales, carencia de espacios públicos, etc.), con zonas saturadas de establecimientos hoteleros y de hostelería que vulneran los derechos de los residentes. Es preciso priorizar la búsqueda de soluciones a estos problemas, en particular, a los ruidos y la contaminación acústica.
- El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) no hace referencia a áreas de centralidad, sino que establece que los establecimientos turísticos convencionales sólo se admitirán fuera de las zonas turísticas con carácter excepcional y cuando cumplan una serie de requisitos (establecidos en el artículo 3.2 del PTEOTT y en el artículo 1.4.2.8 del PIOT). Por el contrario, el borrador de ordenanza delimita áreas de centralidad de forma generalizada, abarcando prácticamente todo el municipio. Además, el PTEOTT no incluye los establecimientos preexistentes ni los que se sitúan fuera del suelo urbano consolidado, no pudiendo la ordenanza reclasificar suelo, como se hace al delimitar como área de centralidad el ámbito LA-6 Las Teresitas.
- Parte de las áreas de centralidad propuestas se delimitan sobre el BIC-Conjunto Histórico del Barrio de El Toscal, cuya ordenación y gestión ha de hacerse vía plan especial de protección.
- Los ayuntamientos carecen de competencias directas en materia de turismo, según el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Es cuestionable que las áreas de centralidad se refieran exclusivamente a los hoteles ciudad.
- Se vulnera el artículo 3.2.2 de la Normativa del PTEOTT al incluir un suelo urbano no consolidado como área de centralidad (LA-6 Las Teresitas).
- No se justifica la delimitación de las áreas de centralidad ni por qué se excluyen determinados ámbitos. En concreto, deberían delimitarse como áreas de centralidad los ámbitos LC-3 El Partido I y LC-8 Quisisana.
- En lugar de permitir el uso turístico sólo en las áreas de centralidad, lo que se debería hacer es permitirlo con carácter general, y limitarlo, en su caso, sólo si hay razones para ello.
- Por el principio de jerarquía normativa y en todo lo que no esté expresamente derogado por la LSENPC, el PTEOTT se aplica sobre el PGOU-05, con independencia de que éste esté o no adaptado a sus determinaciones.
- La disposición derogatoria única de la LSENPC derogó las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular (PIOT, PTEOTT, etc.), entre ellas la determinación urbanística relativa a la exigencia de delimitar áreas de centralidad para implantar el uso turístico en la modalidad de hotel ciudad. Por ello, no existe obligación de delimitar áreas de centralidad, ya que ese mandato del PTEOTT está derogado por la LSENPC, que establece y acota el objeto de los planes territoriales especiales.

A mayor abundamiento, el Decreto 142/2010 define el hotel urbano como el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico, sin imponer deber alguno de delimitar áreas de centralidad como requisito previo a su implantación; y establece la compatibilidad del hotel urbano con otras modalidades (hoteles, hoteles urbanos, apartamentos y villas).

SUGERENCIAS AL APARTADO "C.- ACLARACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO EN SUELO URBANO DEL PGOU-05":

- Es innecesario modificar el vigente régimen de los cambios de uso en suelo urbano, ya que permitir cambios de uso de forma genérica causa inseguridad jurídica. Lo que debe hacerse es analizar cada caso individualmente.
- El PGOU-05 se basa en el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU-92, cuestión que no respeta el borrador de la ordenanza, en el que se indica que se modifica el PGOU-05. Se trata de una corrección de una vulneración del ordenamiento jurídico vigente desde el PGOU-05 hasta la entrada en vigor del PGO-13.
- El hecho de que en la memoria del PGOU-05 no se motive la alteración introducida respecto al PGOU-92 en el régimen de cambios de uso en suelo urbano es un vicio determinante de nulidad del PGOU-05.
- Es errónea la afirmación de que en el PGOU-05 todas las manzanas en suelo urbano se incluyen en los planos de usos pormenorizados que no existían en el PGOU-92: existen suelos urbanos, como los del ámbito LC-01 La Alegría, con ordenación remitida a plan especial, en donde existen parcelas sin usos pormenorizados.
- El régimen aplicable a los cambios de uso en suelo urbano ha de clarificarse vía interpretación en los términos del artículo 9.5 de la LSENPC, sin que quepa acudir a la ordenanza para un problema interpretativo.
- La limitación del 20% carece de justificación a la luz del artículo 139 de la LSENPC, así como el requisito de que se justifique por relación a los objetivos del plan y la condición de que el nuevo uso esté previsto como compatible.

A continuación, se da respuesta motivada a las sugerencias recibidas.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS GENERALES:

En cuanto a las sugerencias presentadas que aluden a cuestiones generales de la propia ordenanza provisional, se informa lo siguiente:

En primer lugar, se pone en cuestión la extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que justifica la redacción y aprobación de esta ordenanza provisional.

En efecto, el artículo 154 de la LSENPC prevé, en su apartado 1, que "en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales (...)." En este sentido, en el preámbulo de la LSENPC se justifica la creación de esta figura "para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, (...)."

La presente ordenanza provisional nace como consecuencia de algunos problemas detectados en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05 durante los últimos meses, desde que recobrara su vigencia, una vez fue publicada, el 27 de octubre de 2020, la toma de conocimiento de la sentencia firme de anulación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13).

Así, es indiscutible que la desaparición del mundo jurídico del PGO-13 ha sido una circunstancia absolutamente sobrevenida en el devenir urbanístico de Santa Cruz de Tenerife que se ha quedado sometido a un instrumento de ordenación formulado en los años 80 (es importante tener presente que la adaptación básica del PGOU-92, tuvo un alcance muy limitado, ciñéndose a establecer la clasificación y categorización del suelo, conforme al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC) y a incorporar las normas de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

En concreto, el régimen de usos del vigente PGOU-05, a día de hoy, puede considerarse obsoleto y sin capacidad de adaptarse a una ciudad cada vez más diversa, que precisa de un mayor acercamiento de los servicios a la ciudadanía, y en un contexto económico que exige la máxima agilidad y flexibilidad, dentro de los límites legales, para dar respuesta a las demandas sociales.

Por estas razones, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, está impulsando la redacción del nuevo Plan General de Ordenación. Sin embargo, tal como reconoce nuestra propia ley del suelo, este procedimiento es rígido y largo en el tiempo, por lo que resulta inviable esperar a su aprobación para la resolución de los problemas concretos con que se encuentran, en la actualidad, la Administración y la ciudadanía.

A lo anterior, hay que sumar la pandemia generada por la COVID-19, de la cual tampoco puede negarse su carácter sobrevenido. La debacle económica a nivel mundial que está suponiendo la situación generada por esta enfermedad ha puesto en jaque la capacidad de las sociedades de hacer frente a una realidad absolutamente desconocida hasta el momento y, en el centro de ello, la capacidad de los agentes económicos de reinventarse, a contrarreloj, para dar servicio a las nuevas exigencias de la población, entre otras, la de cercanía de los servicios.

Por su parte, según datos del ISTAC de 2018, aproximadamente el 87,3% de los trabajadores de las islas estarían vinculados al sector servicios. Con estos números es fácil entender la importancia del mismo en Canarias y, en consecuencia, la extraordinaria necesidad de recuperar el sector donde, sin duda, se ha perdido la mayor parte de los empleos durante este último año y medio.

Desde el punto de vista urbanístico, el régimen de usos previsto por los instrumentos de ordenación general constituye el marco base para la implantación de actividades, servicios, equipamientos, etc. Por tanto, dicho régimen debe ser acorde, por un lado, con el equilibrio territorial y la sostenibilidad y, por otro, lo suficientemente flexible para no impedir que se ubiquen actividades y servicios que suponen un beneficio para la vida en la ciudad.

Por tanto, y en base a lo expuesto, sí se considera que existen razones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad e interés social para redactar esta ordenanza provisional que, sin suponer una modificación sustancial del planeamiento en vigor, sí eliminará fricciones en la normativa vigente que impulsarán la actividad económica en el municipio.

En segundo lugar, y sobre las cuestiones planteadas en las que se alega que los problemas que pretenden solucionarse con esta ordenanza, pueden ser resueltos desde la vía de la interpretación, en línea con lo anterior, hay que observar que precisamente en una situación delicada como la que vivimos, se necesita certidumbre y seguridad jurídica, sin que pueda dejarse al albur de una interpretación la posibilidad de implantar o ampliar un negocio, con las implicaciones económicas y sociales que conlleva.

En tercer lugar, sobre la ampliación del objeto de la presente ordenanza a otras cuestiones, por ejemplo, las relacionadas con los efectos provocados por la entrada en vigor de planeamiento territorial, con posterioridad al PGOU-05. Al respecto se considera que las ordenanzas provisionales deben abordar cuestiones concretas y perfectamente acotadas, precisamente por su carácter extraordinario y urgente necesidad que, además, deben ser de interés general. Esta

ordenanza está dirigida a resolver cierta problemática relacionada con el régimen de usos aplicable a todo el municipio y, no procede, por tanto, que amplíe su objeto a cuestiones completamente ajenas al mismo. Ello no obsta para que pudiera plantearse la tramitación de otras ordenanzas provisionales, siempre y cuando se justifiquen los extremos señalados con anterioridad.

En cuanto a la falta de evaluación ambiental, se considera que las modificaciones en el planeamiento vigente que pretenden introducirse no suponen, en ningún caso, efectos significativos sobre el medio ambiente, limitándose a constituir determinaciones de carácter general que de ninguna manera constituyen una modificación del modelo del municipio, ni de sus barrios. No obstante, esta ordenanza, una vez sea aprobada inicialmente, se remitirá, en trámite de consulta, a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, dentro de la cual se inserta el órgano ambiental que, al contar con las competencias en la materia, se pronunciará al respecto.

Por último, en base a lo anterior, y en respuesta a una de las cuestiones planteadas en las sugerencias, se considera que la aprobación definitiva de la presente ordenanza provisional no se encontraría, en ningún caso, viciada de nulidad de pleno derecho puesto que se cumplen todos los requisitos legales para su tramitación, tal como se ha ido detallando.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "A.- ANÁLISIS DE LA ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-05 A LAS CATEGORÍAS COMERCIALES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE":

En relación con las sugerencias vertidas a la adecuación de las categorías comerciales establecidas en el PGOU-05 a la regulación prevista en el DL-1/2012, es necesario tener en cuenta lo siguiente:

Tal como se señalaba en la Memoria que se sometió a consulta ciudadana, la regulación hoy vigente fue elaborada en el marco del derogado Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprobaban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias, esto es, el PGOU-05 se adecuó a la normativa sectorial vigente en el momento de su aprobación.

Durante estos 23 años (desde que entrara en vigor dicho Decreto) se han sucedido una serie de normas, principalmente derivadas de la potestad legislativa de la Unión Europea, con incidencia directa en el sector de los servicios que los estados miembros han tenido la obligación de trasponer a sus respectivos ordenamientos jurídicos. La más destacada, la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, tenía como principal objetivo la simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios.

A raíz de la entrada en vigor de dicha Directiva, y en el ejercicio de las competencias autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril.

En la exposición de motivos de este último, se traen a colación los motivos de este cambio de regulación, entre los que se destaca el reconocimiento de Canarias como región ultraperiférica, que implica "costes adicionales a la actividad comercial, todos ellos vinculados con una serie de dificultades tales como el tamaño reducido de los mercados, el aislamiento con respecto a los mercados principales, el déficit de economías de escala en la producción y la necesidad de las empresas de disponer de existencias importantes, la duración reducida de la amortización de bienes, los costes adicionales de abastecimiento de energía, los déficit de acceso a conexiones de alta velocidad o la dificultad de organizar la promoción de los productos locales fuera de la región."

En el artículo 2 del Texto Refundido se establecen, entre otros, como principios rectores de la actividad comercial los siguientes:

> "(...) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la necesaria ordenación y equilibrio territorial, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.
>
> c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios que congestionen las infraestructuras públicas.
>
> d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las mismas posibilidades de accesibilidad y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.
>
> (...)
>
> f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso escaso natural singular. (...)".

A la vista de lo expuesto y considerando las circunstancias actuales en las que debe primar, por un lado, la recuperación de la actividad económica y, por otro, la implementación de las medidas necesarias para que los distintos servicios estén cada vez más integrados en las ciudades, de manera que se incremente la accesibilidad, la oferta y, en definitiva, la calidad de vida de la ciudadanía, reviste especial necesidad contar con una normativa de usos adecuada a la legislación sectorial que ha justificado sus determinaciones no solo desde el punto de vista de su competencia, sino desde una perspectiva puramente territorial.

Así, en cuanto a las sugerencias que hacen referencia a que el cambio propuesto supone "una verdadera alteración de planeamiento con incidencia en la pormenorización zonal y condiciones particulares de los suelos del municipio, al proponer el aumento de las superficies de los establecimientos comerciales que se podrían implantar en aquellos suelos en que el PGOU-05 prohíba o permita estas categorías. (...)", se advierte que únicamente se trata de una modificación en el rango de admisibilidad de superficie comercial.

El uso comercial se seguirá implantando de acuerdo con el mismo régimen de admisibilidad establecido para el mismo, con la única diferencia de que se considerará, a efectos de su implantación, «gran establecimiento comercial» aquel cuya superficie sea igual o superior a 2500 m^2. En cuanto a la evaluación de los efectos de este cambio, desde el punto de vista ambiental, territorial y urbanístico, es la propia normativa sectorial la que, habiendo analizado las implicaciones territoriales del uso comercial ha puesto este límite de superficie para las islas de Tenerife y Gran Canaria.

En la exposición de motivos de la Ley 12/2009 (hoy refundida en el vigente DL-1/2012), que determinó la superficie a partir de la cual un establecimiento comercial se considera «gran establecimiento» y, por tanto, se encontraría sujeto a licencia comercial, expresamente se manifiesta:

> "Es por ello que a nivel teórico se puede correlacionar la población existente en cada isla, entendida como población potencial de atracción y, por tanto, como potencial impacto que puede generar sobre el territorio y el medioambiente, con la superficie de venta de los grandes establecimientos y centros comerciales sometidos a licencia comercial. Estableciéndose como hipótesis que los grandes establecimientos y centros comerciales que tengan la dimensión igual o superior a la prevista en los artículos 4 y 5 de esta ley, producen efectos significativos en el territorio y medioambiente, debiendo estar sujetos a planificación territorial en cuanto a su localización y autorización mediante la obtención de licencia comercial. Esta incidencia territorial, no por difusa es menos intensa en el supuesto de superación discontinua de los umbrales prevista en el artículo 4.2; sino, por el contrario, más, por tratarse de establecimientos que, en su conjunto, consumen territorio y recursos naturales en mayor medida."

En base a lo expuesto en la propia Ley, se entiende que producen efectos sobre el territorio y el medio ambiente aquellos establecimientos que superan las dimensiones establecidas (2.500m^2 en Tenerife) y, en consecuencia, están sujetos a una autorización específica. Por el contrario, la admisibilidad de establecimientos comerciales que no superen dicha superficie, no solo no supone modificaciones sustanciales sobre el territorio sino que coadyuva al cumplimiento de los principios rectores de la legislación, entre los que se encuentra facilitar el acceso a los servicios a la ciudadanía, potenciando la actividad económica en los entornos urbanos.

Por tanto, siendo cierto que la regulación prevista en la normativa sectorial lo es a sus efectos competenciales, también lo es que el planeamiento urbanístico debe adecuarse a la misma, más cuando la justificación de sus determinaciones tiene incidencia urbanística y territorial, como es el caso, no procediendo que el planeamiento mantenga mayores limitaciones que las previstas en la normativa sectorial, a la cual no se encuentra adaptado.

En cuanto a las sugerencias que solicitan regular las categorías comerciales de forma más acorde al DL-1/2012, elevando la superficie de venta prevista para la categoría 4 hasta los 5.000 m^2, para hacerla coincidir con el límite del artículo 41.2 del DL-1/2012, y elevando también la superficie de venta de la categoría 5, que incluiría todos aquellos con superficie de venta superior a 5.000 m^2, se advierte que, en este caso, no existe contradicción con la regulación sectorial que considera grandes equipamientos comerciales todos aquellos que superen los 2.500m^2.

En cuanto a las sugerencias que solicitan fomentar las ayudas al pequeño comercio, debe señalarse que siendo ésta una ordenanza provisional de carácter urbanístico, en virtud de la legislación de suelo vigente, no procede incorporar determinaciones en materia económica.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "B.- ANÁLISIS DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A LAS QUE SE REFIERE EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE":

El PTEOTT se formuló en cumplimiento del mandato contenido en la disposición adicional primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. La disposición derogatoria de la LSENPC mantiene vigentes tanto la disposición adicional primera de la Ley 19/2003 como las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT), al establecer que:

> "1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:
>
> (...)
>
> b) La disposición adicional segunda y las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
>
> c) Las Directrices de Ordenación de 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.
>
> (...)
>
> 3. Igualmente, 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.
>
> (...)".

Por tanto, no puede considerarse derogado con carácter general el PTEOTT, pues los preceptos en base a los que se formuló (disposición adicional primera de la Ley 19/2003 y DOT) siguen vigentes, y esta figura de planeamiento en desarrollo de las directrices de ordenación está expresamente prevista en el artículo 118.1 de la LSENPC. Ello sin perjuicio de que, en aplicación

del apartado 3 de la disposición derogatoria de la LSENP, algunas de sus determinaciones –urbanísticas– sí estén tácitamente derogadas.

En este sentido se ha pronunciado el Cabildo de Tenerife en una serie de reuniones celebradas con los técnicos municipales de los ayuntamientos de las zonas turísticas con el objetivo de identificar las concretas determinaciones urbanísticas del PTEOTT que están derogadas, partiendo de la base de que no son todas, puesto que parte de ellas tienen su fundamento en las DOT. En dichas reuniones se llegó al consenso de considerar derogados algunas determinaciones del PTEOTT entre las que no está en el artículo 3.2.

A mayor abundamiento, ya en el marco del Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2018[1], relativo a la vigencia del PIOT tras la entrada en vigor de la LSENPC y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 de su disposición derogatoria única, el Cabildo de Tenerife concluyó lo siguiente en relación a los planes territoriales especiales:

> "(...) la ordenación de actividades económicas como tales, por más que tengan relevancia sobre el territorio, no puede ser materia de un Plan Territorial Especial, toda vez que el artículo 120 de la LSENP limita el objeto de éstos a asuntos concretos entre los que no están aquéllas. Distinto es que algunos de los planes territoriales especiales previstos en el PIOT puedan ser admisibles bien porque en realidad tengan por objeto la ordenación de infraestructuras o equipamientos de ámbito supramunicipal (por ejemplo el PTE de ordenación de residuos o el PTE de ordenación de la actividad industrial) o bien porque así vengan establecidos en la legislación sectorial (por ejemplo, el PTE de ordenación turística o el PTE de grandes equipamientos comerciales y de ocio). Así, si el PIOT solo puede remitir la ordenación de actividades económicas a planes especiales cuando se trata de definir y ordenar infraestructuras y equipamientos vinculados o cuando lo ordena una ley sectorial (...)".

Aclarada la cuestión de la vigencia del PTEOTT, es manifiesto que el planeamiento urbanístico de Santa Cruz de Tenerife ha de adaptarse a sus determinaciones, en particular a la exigencia de delimitar áreas de centralidad, determinación que no puede aplicarse directamente (es norma directiva, no de aplicación directa) invocando la superior jerarquía del plan territorial y requiere la previa adaptación del planeamiento urbanístico. Por otra parte, esta delimitación se configura como presupuesto necesario para que se puedan implantar en el municipio –pero sólo en esas áreas– establecimientos turísticos convencionales en la modalidad de hoteles de ciudad con categoría mínima de tres estrellas y en suelo urbano consolidado no turístico.

Dicha exigencia está expresamente establecida en al artículo 3.2 de las Disposiciones Normativas del PTEOTT, si bien su inserción al principio de una página y en medio de una extensa nota al pie dificulta su lectura. Se inserta imagen extraída directamente del PTEOTT publicado en la web del Cabildo de Tenerife que ilustra esta circunstancia (se recuadran en rojo las determinaciones de aplicación al municipio de Santa Cruz de Tenerife):

[1] El citado Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 63, de 23 de mayo de 2018, y en el Boletín Oficial de Canarias nº 102, de 28 de mayo de 2018.

sus materiales o su diseño arquitectónico, sean disconformes con las condiciones de calidad del entorno en el que se insertan. Excepcionalmente, podrá superarse la altura de cinco plantas en cualquier edificio, cuando no se halle localizado en las Zonas Turísticas o en éstas, cuando haya sido objeto de un proceso de renovación edificatoria y en ambos casos, esté ello previsto en el planeamiento urbanístico de aplicación por coherencia con las condiciones tipológicas de su entorno.

3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES

1-AD. Los **establecimientos turísticos convencionales** son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.

2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, no afectos a los límites y ritmos de crecimiento conforme con la directriz 27.2.b. DOTC, cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten ***en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría máxima de tres estrellas*** y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los **hoteles de ciudad,** en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT[4], situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la

[4] **Art 1.4.2.8. Usos turísticos.**
1-R A los efectos de regulación de usos del PIOT, son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se ofrezca en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.
2-R Se define como establecimiento turístico todo inmueble individualizable registral y urbanísticamente donde se presten servicios turísticos de carácter alojativo y/o complementario o recreativo. Todo establecimiento turístico se adscribirá a una sola titularidad de gestión empresarial, con independencia de que existan una o varias propiedades en dicho conjunto.
3-R Los establecimientos turísticos se clasifican, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente documento y sin perjuicio de que cada establecimiento haya de adscribirse a alguna de las modalidades señaladas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, en los siguientes categorías, diferenciadas según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollen:
- Establecimientos turísticos convencionales.
- Complejos turísticos.
- Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza.
- Establecimientos de Turismo Rural.
- Campamentos de Turismo.
- Establecimientos turísticos recreativos.
4-R Se entenderán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos convencionales los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente. Se distinguirán, a efectos de regulación diferenciada, al menos las siguientes categorías, según sus características y calificación oficial, de acuerdo a la legislación sectorial:
- Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría; ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de Ordenación Hotelera.
- Hotel Apartamento: El establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los hoteles en el párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, fríos y calientes.
- Pensión: establecimiento hotelero que se explota compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificados dentro de las categorías anteriores, de acuerdo a la normativa sectorial.
- Apartamentos turísticos: Aquellos establecimientos integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual, cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas y que presten los servicios consiguientes, de acuerdo a la legislación sectorial.
- Hotel de Ciudad: Se podrá calificar como "Hotel de Ciudad" a los enclavados en cascos urbanos no turísticos, conforme a la normativa sectorial, los cuales estarán sometidos a los siguientes requisitos:
1. Hoteles de cinco, cuatro y tres estrellas: No será preceptiva la existencia de jardines exteriores, ni zona deportiva en los de tres estrellas.
2. Hoteles de cualquier categoría: No será preceptiva la instalación de comedor dentro del establecimiento.
5-R Se considerarán incluidos en la categoría de Complejos Turísticos los establecimientos que combinen la oferta alojativa con una o más dimensiones de oferta complementaria al servicio de aquella, las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser consideradas como un establecimiento independiente capaz de definir el propio conjunto. Habrán de cumplir además los siguientes condiciones:
- Las características y dimensiones de los espacios destinados a la oferta complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 50% del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico.
- La dimensión alojativa del complejo se establecerá en relación a la capacidad máxima de uso de los espacios dedicados a oferta complementaria, en base a indicadores contrastados. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística contendrá criterios objetivos para definir tales indicadores.
- Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en los artículos 38 a 40 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, vinculando los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.
6-R Corresponderá a los planes de desarrollo o a las normas sectoriales establecer, en su caso, una clasificación en categorías de los complejos turísticos, diferenciadas por cada tipo de demanda (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de negocios, de turismo familiar, de naturaleza, de agroturismo, y otros) en función de:
- Su localización respecto a determinados recursos que constituyen la base de la explotación,
- La prestación de servicios complementarios especializados,
- Las características del equipamiento de sus unidades alojativas o de los espacios comunes.
7-R Se calificará como establecimiento turístico ligados a la naturaleza a todo inmueble en el que se presten servicios régimen de explotación, se sitúen en entornos de alto valor natural, fuera de núcleos poblados, a fin de permitir el disfrute pasivo de la naturaleza.
8-R Se considerarán incluidos en la categoría de Turismo Rural los establecimientos de alojamiento turístico en edificaciones de arquitectura tradicional situados en el medio rural, en núcleos rurales o en cascos urbanos de valor histórico artístico relacionados con entornos rurales, reconocidos como tales por el planeamiento urbanístico municipal, el cual, en tal caso se reconocerá que contenga un inventario de edificaciones potencialmente aptas para el uso de turismo rural. Pueden distinguirse los siguientes tipos:
- Casas Rurales: edificaciones de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en emplazamientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características físicas y de forma de uso, Los establecimiento hoteleros podrán tener la categoría de "Hoteles Ligados a la Naturaleza" cuando, con los servicios propios de este de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se preste el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.
- Hotel Rural: establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.
9-R Se consideran incluidos en la categoría de Campamentos de turismo los espacios acondicionados para la prestación del servicio de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, en las condiciones que se determinen en la normativa sectorial aplicable y caracterizándose dicho espacio por su destino para el disfrute de la convivencia vacacional al aire libre.
10-R Se consideran incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos recreativos los inmuebles, espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, destinados fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la isla.

Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma

b) Los establecimientos que con análogas características se proyecten en los núcleos de Icod de Los Vinos, Los Realejos, La Orotava, Tacoronte, Candelaria, Arafo, Güímar, Fasnia, Granadilla de Abona, San Isidro, Guía de Isora, Vilaflor y Santiago del Teide. Serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma, con una capacidad no superior al 5% de la población residente en el correspondiente núcleo censal, en la fecha de aprobación del planeamiento que los habilite, con un mínimo de 100 plazas. La capacidad de estos establecimientos no será superior a 120 plazas.

c) Los establecimientos cuyo emplazamiento se proyecte en **edificios histórico-artístico** declarados formalmente como tales o en edificios de interés arquitectónico catalogados por el planeamiento urbanístico. Tendrán una capacidad no superior a 120 plazas alojativas, ni al resultado de la relación de 1 plaza por cada 5 m² construidos de la superficie previamente integrante del edificio catalogado, una vez deducida la superficie correspondiente a cuerpos añadidos o aquellas otras partes de la edificación que, por sus características arquitectónicas, disconformes con los criterios de rehabilitación, sea procedente su demolición.

d) En localizaciones ligadas a las **grandes infraestructuras** de comunicaciones, -puertos, aeropuertos- y en las áreas de implantación de actividades vinculadas al sector secundario -polígonos industriales-, todos ellos previstos como operaciones singulares estructurantes en el PIOT, con capacidad adecuada a las necesidades que en cada caso pudieran ser previsibles. El instrumento que ordene estos espacios preverá, en su caso, su localización en relación a los usos terciarios y dotacionales previstos y donde puedan paliarse las molestias que ocasione su entorno exigiendo para estas edificaciones las medidas correctoras correspondientes.

3-AD. Con carácter singular y en ausencia de una nueva normativa específica que las regule desde una concepción más próxima a su necesidad social, podrán autorizarse **pensiones**, en los términos de la vigente normativa turística, cuando se ubiquen en suelo urbano consolidado, en núcleos poblacionales no comprendidos en las Zonas Turísticas, tengan una capacidad inferior a 40 plazas, ocupen un inmueble con tipología de edificación adosada y por sus características no sean equiparables a otras modalidades hoteleras o extrahoteleras. El planeamiento urbanístico justificará la capacidad máxima del núcleo residencial en el que se prevean en función de las características socio-económicas de su población.

4-AD. Los establecimientos autorizables al amparo de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo estarán exentos de la aplicación del estándar de densidad, en los términos previstos en el artículo 35.3 de la Ley 7/1995, modificada por la Ley 2/2000, de 17 de julio, por orden del consejero competente en materia de turismo previa solicitud por los interesados.

3.3.- COMPLEJOS TURÍSTICOS

1-AD. Los **complejos turísticos**, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT, se localizarán en las Áreas con destino Turístico y Mixto y, en ellas, preferentemente en las Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas en los términos establecidos por este Plan y el planeamiento urbanístico.

3.4.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS LIGADOS A LA NATURALEZA

1-AD. La implantación de establecimientos turísticos ligados a la naturaleza, en los términos establecidos en el artículo 3.7.5.5 PIOT[5], sólo se permitirá en el ámbito de los Parques Rurales y cuando el instrumento de ordenación del espacio así lo establezca por considerarlo de interés para el uso público del parque.

2-AD. No será de aplicación a estos supuestos lo dispuesto en el artículo 3.7.5.5.3 PIOT.

3.5.- ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL.

3.5.1.- Objeto

[5] **Art 3.7.5.5. Condiciones de los establecimientos turísticos de naturaleza.**
1-AD La capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos de naturaleza será de 50 plazas; podrá llegarse hasta las 75 plazas en proyectos singulares que acrediten suficientemente una capacidad excepcional para cualificar el destino.
2-AD Los establecimientos turísticos de naturaleza se instalarán preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y eventual ampliación, primándose aquellas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta si en el entorno no hay edificaciones aptas para tales usos (bien por sus características o ubicación).
3-AD Los establecimientos de este tipo que tengan la consideración de hoteles de naturaleza cumplirán los requisitos propios de un establecimiento hotelero de cuatro estrellas. Los espacios edificados no alojativos de uso común de los clientes destinados a los servicios propios de su carácter, tendrán una superficie construida no inferior al 50% de la total edificada del inmueble o, en su caso, la misma proporción de superficie de suelo respecto a la superficie total de la actuación. La superficie mínima de la actuación será de 10 has.

La delimitación de las áreas de centralidad no implica un nuevo modelo de ordenación ni condiciona el modelo que pueda establecer el nuevo plan general en tramitación, limitándose

única y exclusivamente a cumplir el mandato establecido en el artículo 3.2 de las Disposiciones Normativas del PTEOTT. Para ello, se ha elaborado un análisis que pivota sobre los elementos que el PTEOTT considera determinantes de lo que denomina «turismo no vacacional» y que, en el caso del Área Capitalina, son su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos, en particular relacionados con el Puerto de Santa Cruz de Tenerife como puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos.

La delimitación de las áreas de centralidad no supone, en definitiva, una nueva regulación, ni una nueva clasificación, categorización ni calificación del suelo, por cuanto su única implicación es que los hoteles ciudad que, en ausencia del PTEOTT y a la luz de la redacción hoy vigente del artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 –que no lo considera cambio de uso–, podrían implantarse en todo el suelo urbano consolidado del municipio, quedan limitados a dichas áreas de centralidad en los términos que disponga el PGOU-05. Ello no significa que el suelo incluido en los ámbitos para los que se propone delimitar las áreas de centralidad pase a tener uso característico turístico –el uso característico de cada ámbito seguirá siendo el que tiene establecido a día de hoy–, ni que el ámbito de suelo urbano no consolidado LA-6 Las Teresitas se recategorice a suelo urbano consolidado –por cuanto se establece expresamente que dichas áreas se delimitan en suelo urbano no turístico, consolidado y no consolidado que adquiera tal condición, es decir, cuando reúna los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para ser considerado suelo urbano consolidado.

Los concretos ámbitos del PGOU-05 sobre los que se propone delimitar las áreas de centralidad están convenientemente justificados en el anexo elaborado al efecto, y la decisión de incluir o no un determinado ámbito se motiva en la presencia de recursos con capacidad de atraer turistas, ya sea en el propio ámbito o en el inmediatamente colindante, lo que explica que queden fuera, entre otros, los ámbitos LC-3 El Partido I y LC-8 Quisisana.

La propuesta de delimitación de áreas de centralidad incluye los tres Conjuntos Históricos declarados en el municipio (El Toscal, Antiguo Santa Cruz, Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro), sin que ello condicione en absoluto la ordenación a establecer por el correspondiente plan especial de protección, que establecerá, en su caso, las concretas parcelas –pertenecientes al área de centralidad de que se trate– en las que se podrán implantar hoteles ciudad.

Por último, hay que decir que parte de los problemas no resueltos, que se invocan como justificación para no delimitar las áreas de centralidad, exceden de la esfera urbanística y deben abordarse desde otra óptica aplicando la correspondiente normativa; y otra parte de los aludidos problemas, como la carencia de espacios públicos y dotaciones, será objeto de análisis en el marco del nuevo plan general de ordenación que está en tramitación.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "C.- ACLARACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO EN SUELO URBANO DEL PGOU-05":

El PGOU-05 no es más que una adaptación básica del PGOU-92 al entonces vigente TRLOTENC, hoy derogado por la LSENPC. El alcance de las adaptaciones básicas se regulaba en la disposición transitoria segunda del TRLOTENC, modificada por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, y quedaba limitado a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, evitando condicionar la futura adaptación plena del planeamiento, de forma que, en relación con el planeamiento territorial, únicamente se contemplaba la adaptación a sus disposiciones de directa aplicación.

En el caso del municipio de Santa Cruz de Tenerife, el resultado de este procedimiento de adaptación básica es el PGOU-05, que ha recobrado vigencia tras ser declarado nulo por sentencia judicial firme el PGO-13, y sobre el que no hay pronunciamientos judiciales relativos a su supuesta nulidad.

El planteamiento de partida del PGOU-05 es el mantenimiento de la ordenación precedente –la del PGOU-92–, como se explica y motiva en su Memoria Justificativa, no existiendo voluntad alguna de alterar el régimen de usos del PGOU-92.

Así, con el PGOU-92, el régimen de cambios de uso en suelo urbano se regulaba de forma que:

- Aquellas parcelas que tuvieran uso pormenorizado podían modificar el uso con el límite del 20% de la edificabilidad y la previa verificación de una serie de condiciones (no tratarse de un uso prohibido en el área, etc.).
- Aquellas parcelas que no tuvieran uso pormenorizado podían modificar el uso sin sujeción al límite del 20% de la edificabilidad, y siempre previa verificación de una serie de condiciones (no tratarse de un uso prohibido en el área, etc.).

El artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 se expresa en similares términos que su equivalente del PGOU-92, pero mientras que en el PGOU-92 únicamente tenían uso pormenorizado asignado determinadas parcelas, en el PGOU-05 tienen uso pormenorizado las mismas que en el PGOU-92 (lo cual es coherente con el limitado alcance de las adaptaciones básicas de planeamiento) y todas aquellas grafiadas en unos planos de ordenación pormenorizada que no existían en el PGOU-92 y en los que se asignan los usos característicos del área; lo que se traduce en que la práctica totalidad de las parcelas en suelo urbano consolidado tienen limitado el cambio de uso al 20% de la edificabilidad, hecho que no ocurría con el PGOU-92.

La problemática descrita, que afecta al régimen urbanístico de aplicación a las parcelas en suelo urbano consolidado, excede del alcance de una solución meramente interpretativa y, por razones de seguridad jurídica, debe solventarse precisando qué parcelas de suelo urbano consolidado tienen asignado un uso pormenorizado, de forma que se clarifique el régimen aplicable a los cambios de uso y no quede sujeto a interpretaciones".

VIII.- A la vista de lo expuesto, procede continuar la tramitación del presente expediente, a efectos de aprobación del proyecto de ordenanza por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife y posterior aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- MARCO NORMATIVO.

El marco normativo aplicable está constituido fundamentalmente por la **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC)** y el **Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC)**, que limitan las **posibles soluciones a la problemática detectada** en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05 a las dos siguientes: una **modificación del PGOU-05** o unas **ordenanzas provisionales municipales**.

Si se optara por una **modificación del PGOU-05**, y de acuerdo con el artículo 164 de la LSENPC, tal modificación sería menor, al no quedar subsumida en ninguno de los supuestos de modificación sustancial fijados en el artículo 163 de dicho texto legal, en relación con el artículo 107 del RPC; si bien la modificación, sea menor o sustancial, habrá de tramitarse por el mismo procedimiento establecido para la aprobación de los planes generales de ordenación, con la única excepción de los trámites de consulta pública previa y avance, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 165 de la LSENPC y 106 del RPC. Teniendo en cuenta la rigidez de dichos requisitos procedimentales, se considera que con la modificación menor del PGOU-05 **no es posible ofrecer una solución en plazo** a la problemática expuesta.

En cuanto a las **ordenanzas provisionales municipales**, ya desde el Preámbulo de la LSENPC se configuran como un instrumento ideado *"para responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas"*.

Los artículos 134 de la LSENPC, y 2.2.e) y 54.e) del RPC, les dan el rango de instrumento complementario de la ordenación urbanística.

Se regulan específicamente en el artículo 154 de la LSENPC, para aquellos casos de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requieran una modificación de la ordenación urbanística a la que no sea posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento.

Tienen carácter provisional, no pueden reclasificar suelo y, una vez aprobadas, tienen los mismos efectos que los instrumentos de ordenación a los que, transitoriamente, reemplazan, de forma que mantienen su vigencia hasta que dichos instrumentos se adapten, sin perjuicio de la obligación de proceder a dicha adaptación en el plazo máximo de dos años establecido en el artículo 93.2 del RPC.

Su contenido debe limitarse a establecer los requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.

Pueden aprobarse también cuando, iniciada la aprobación o modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación urgente y básica para su viabilidad.

Se trata, por tanto, de establecer una ordenación provisional que sustituya transitoriamente al planeamiento vigente, con el fin de responder a la urgente necesidad sobrevenida de que se trate.

SEGUNDO.- OBJETO DE LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS".

Para solucionar la problemática detectada en relación a las categorías comerciales, **la ordenanza provisional debe adaptar el artículo 8.4.1, apartado 2, de la Normativa Urbanística del PGOU-05, en las categorías 3, 4 y 5, a lo dispuesto en el artículo 41.1 del DL-1/2012, estableciendo el límite de 2.500 m^2 de superficie útil de venta para las grandes superficies comerciales, y eliminando la distinción entre alimentario y no alimentario en el comercio medio**.

La **nueva redacción del artículo 8.4.1, apartado 2.B)**, es la siguiente:

> *"B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial".*

Para solucionar la problemática detectada en relación al uso turístico hotelero, **la ordenanza provisional debe delimitar las áreas de centralidad en las que se admitirá dicho uso y, por ende, la implantación de hoteles ciudad, para lo que se incorpora un artículo con la siguiente redacción**:

"A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:

*a) Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:*

- *CH-3 General Mola*
- *CH-4 Salamanca*
- *CH-6 Asunción*
- *CH-7 Duggi 1*
- *CH-8 Duggi 2*
- *CH-9 Anselmo Benítez*
- *CH-10 Álvarez de Lugo*
- *CH-11 Colinas Bajas*
- *CH-12 Los Hoteles*
- *CH-13 Pino de Oro*
- *CH-14 Rambla – Méndez Núñez*
- *CH-15 Mencey*
- *CH-16 Ramblas*
- *CH-17 Ancheta*
- *CH-18 Salesianos*
- *CH-19 Ángel Guimerá*
- *CH-20 Constructora*
- *CH-21 Teobaldo Power*
- *CH-22 Parque Recreativo*
- *CH-23 Toscal - Santiago*
- *CH-24 Toscal – San Francisco*
- *CH-25 La Muralla*
- *CH-26 El Cabo*
- *CH-27 Fachada Marítima*
- *CH-28 La Concepción*
- *CH-29 Centro Comercial*
- *CH-30 Cuadrilátero*

*b) Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LS-2 El Greco*
- *LS-3 El Chapatal*
- *LS-4 Tomé Cano*
- *LS-5 La Salle*
- *LS-6 Rascacielos*
- *LS-7 Los Llanos*
- *LS-8 Ensanche Sur*

*c) Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LC-2 Residencial Anaga I*

*d) Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LA-5.1 Núcleo Primitivo*
- *LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A" ".*

Asimismo, **la ordenanza debe conciliar la redacción del artículo 7.4.4, apartado 2, de la Normativa Urbanística del PGOU-05 con la delimitación de las áreas de centralidad, añadiendo un inciso al final del primer párrafo en el que se precise que el uso turístico modalidad hotelera sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas al efecto**. Asimismo, se señalará en dicho artículo que **el término "Hotel Ciudad" equivale al de "Hotel Urbano"**, que se adopta en diversas normas sectoriales vigentes.

La **nueva redacción del artículo 7.4.4, apartado 2**, es la siguiente:

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior".

Por último, para solucionar la problemática detectada en la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, **la ordenanza provisional debe precisar y acotar a qué parcelas / manzanas les resulta de aplicación la limitación del 20% de la edificabilidad a efectos de los cambios de uso, y a cuáles no les es de aplicación**.

La **nueva redacción del artículo 7.4.4, apartado 1**, es la siguiente:

"1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.

b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

c) No producir perjuicios a terceros.

d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles)".

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALMENTE ESTABLECIDOS PARA LAS ORDENANZAS PROVISIONALES MUNICIPALES.

La Ordenanza tiene por objeto dar una **respuesta inmediata a la problemática derivada de la aplicación del régimen de usos del PGOU-05**, problemática que se ha puesto de manifiesto tras la **nulidad por sentencia firme del PGO-13**, **circunstancia absolutamente sobrevenida que ha supuesto la reviviscencia del meritado PGOU-05**, que no es más que una adaptación básica y, por tanto, limitada del planeamiento anterior –PGOU-92–, tal y como se ha explicado en el antecedente II, **cuyo régimen de usos está obsoleto y no se encuentra adaptado a la normativa sectorial ni al planeamiento territorial de superior jerarquía**, ni a la realidad de los tiempos. Dado que el régimen de usos del planeamiento urbanístico es la base que permite la implantación de actividades, la extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social es más que evidente, pues se trata de eliminar las fricciones que existen en la actualidad, impulsando la actividad económica en el municipio.

A la vista de lo expuesto, se considera que la problemática en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, y su solución vía ordenanza provisional, **reúne los requisitos establecidos legal y reglamentariamente establecidos para estos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística**, concurriendo, tal y como se ha explicado, **razones de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, de carácter sobrevenido**, ya que se ha puesto de manifiesto tras la **nulidad por sentencia judicial firme del PGO-13**, que requieren de una modificación de la ordenación a la que **no es posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento**, dada la rigidez de los requisitos procedimentales a los que está sujeta dicha modificación. Además, **la ordenanza no reclasifica suelo, ni introduce modificaciones que supongan la alteración del modelo urbanístico del municipio, limitándose a establecer determinaciones de carácter general cuyo fin es legitimar las actividades correspondientes**.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS ORDENANZAS PROVISIONALES MUNICIPALES Y ÓRGANO COMPETENTE.

De acuerdo con el artículo 154 de la LSENPC, las ordenanzas provisionales municipales se elaborarán y aprobarán de oficio, bien por propia iniciativa –como es el caso que nos ocupa–, bien a petición de personas o entidades con intereses legítimos, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación de régimen local para estas normas reglamentarias, de forma que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 133 de la LPAC para la consulta pública previa, y lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), según el cual:

> *"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:*
>
> *a) Aprobación inicial por el Pleno.*
> *b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.*
> *c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.*
> *En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".*

Asimismo, y atención a su condición de instrumentos –complementarios– de ordenación, las ordenanzas provisionales municipales deberán ser sometidas al trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudieran resultar afectadas, tal y como se establece, con carácter general, en el artículo 19 de la LSENPC y en el artículo 10 del RPC.

En relación al órgano competente en los municipios de gran población, la LBRL atribuye, en su artículo 127.1.a), la aprobación de los proyectos de ordenanzas a la Junta de Gobierno Local y, en su artículo 123.1.d), la aprobación de las ordenanzas al Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123 y concordantes del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 26 de noviembre, en relación con el artículo 122 de la LBRL.

QUINTO.- COMUNICACIÓN, PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.

A tenor de lo expresado en el artículo 15 del Reglamento de Procedimientos sobre materias de competencia del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife:

> *"1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la publicación y entrada en vigor de las disposiciones generales aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento, se producirá de la siguiente forma:*
>
> *a) El acuerdo de aprobación definitiva se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado y a la de la Comunidad Autónoma.*
>
> *b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de las comunicaciones, el acuerdo y el texto íntegro de la disposición se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, por anuncio del Secretario General del Pleno.*
>
> *c) La disposición general entrará en vigor en la fecha que en la misma se determine o, en su defecto, a los veinte días de su íntegra publicación, extendiéndose la oportuna diligencia por el Secretario General del Pleno, que será comunicada a todos los órganos y unidades de la Administración Municipal, dando cuenta al Pleno.*
>
> *2. Las ordenanzas fiscales se regirán por la legislación específica en materia de Haciendas Locales.*
>
> *3. El Secretario General del Pleno acordará la edición periódica de todas las disposiciones generales y ordenanzas fiscales de la Corporación".*

Por último, y sin perjuicio del deber de comunicación a otras administraciones establecido en la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la ordenanza se comunicará a los departamentos del Gobierno de Canarias y del Cabildo Insular correspondiente competentes en materia de ordenación del territorio, tal y como mandata el artículo 154.5 de la LSENPC.

A la vista de los antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas expuestos, se eleva el presente informe-propuesta a la Junta de Gobierno de la Ciudad, previo dictamen del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo y de la Comisión Informativa de Planificación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente e Infraestructuras, para que adopte el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Aprobar el Proyecto de *"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"* en los términos recogidos en el documento anexo al presente acuerdo.

SEGUNDO.- Posteriormente, se remitirá el documento de la *"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"* al Pleno de la Corporación a efectos de su aprobación inicial.

TERCERO.- La Ordenanza aprobada inicialmente se someterá a información pública por un plazo de treinta (30) días hábiles, previa publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, y en las páginas web municipales. El plazo se computará a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

CUARTO.- Simultáneamente al trámite de información pública, la Ordenanza aprobada inicialmente se someterá a consulta de las administraciones públicas afectadas (a través de notificación individual) y de las personas interesadas (a través la publicación oficial).

QUINTO.- Todas las reclamaciones y sugerencias presentadas se resolverán dentro del plazo correspondiente elevando el expediente al Pleno de la Corporación para su aprobación definitiva, significando que, en el caso de no se hubiera presentado reclamación o sugerencia alguna, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

SEXTO.- El acuerdo de aprobación definitiva de la Ordenanza se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado, a la de la Comunidad Autónoma y al Cabildo Insular de Tenerife.

Es cuanto corresponde informar, salvo mejor criterio fundado en Derecho.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma

LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL	Vº Bº LA JEFA DEL SERVICIO	LA SECRETARIA DELEGADA
Mª Carmen Garriga Acosta	Elena Pérez Ayala	Belinda Pérez Reyes

ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomó conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13). A partir de la citada fecha de publicación, perdió la vigencia el PGO-13, recobrándola, automáticamente, el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05).

Por consiguiente, en la actualidad, el planeamiento urbanístico general de aplicación es el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92), y el alcance de dicha adaptación fue muy limitado, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto 1/2000, que fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

La adaptación del PGOU-92 al entonces vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) tampoco fue plena dado que esto hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

En el mismo sentido, el PGOU-05 tampoco implementó una adaptación plena del planeamiento general a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992, y, como como es lógico, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a toda la normativa medioambiental, de ordenación del territorio, urbanística y sectorial que se ha ido sucediendo desde 2005.

Durante los años de vigencia del PGOU-05 se ha ido detectando diversa problemática derivada de su no adaptación plena a toda la normativa sectorial vigente. Así, uno de los problemas que más frecuentemente se presentaba en la tramitación de expedientes se refería a la conciliación del régimen de usos del PGOU-05 con la normativa sectorial vigente que resultaba de aplicación en materia de usos.

Entre otras cuestiones relacionadas con los usos hay que señalar que el PGOU-05 no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los del PGOU-05.

También ha generado diversa problemática la no adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial vigente en materia de Turismo, sin perjuicio de que, en todo caso, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

No obstante, en materia de ordenación turística, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) que, entre otras cuestiones, y para poder aplicar determinadas disposiciones en Santa Cruz de Tenerife, requiere que el planeamiento delimite en el municipio unas “áreas de centralidad” que no se encuentran en el PGOU-05.

Parte de la problemática en materia de usos comerciales y turísticos que se señala se solucionó con la entrada en vigor del PGO-13. Sin embargo, tras la anulación del PGO-13 y nueva entrada en vigor del PGOU-05, ha reaparecido.

II. Además de la vigencia sobrevenida del PGOU-05, las circunstancias económicas actuales marcadas, sin lugar a dudas, por la pandemia generada por la COVID-19 justifican que todas las Administraciones Públicas estén tomando las medidas adecuadas, en relación con sus competencias, para agilizar procedimientos, y flexibilizar la normativa, dentro de los límites legales, para incentivar la actividad económica y la recuperación social. Así, como ejemplo, el propio Gobierno de Canarias a través del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, puso en marcha una serie modificaciones de la normativa en distintos ámbitos para favorecer la recuperación y reactivación económica.

Desde el punto de vista urbanístico, para hacer frente a situaciones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, que requieran de una modificación de la ordenación territorial o urbanística, la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula en su artículo 154 la figura de las ordenanzas provisionales, que reemplazan a los instrumentos de planeamiento, con sus mismos efectos, hasta que estos se adapten.

En el caso concreto de Santa Cruz de Tenerife, las condiciones de implantación de nuevos usos, previstas en el PGOU-05, ni responden a las nuevas necesidades de flexibilización para la puesta en marcha de diversas actividades, ni se encuentran adaptadas mínimamente a la normativa sectorial de aplicación.

A la vista de lo anterior, y de las dificultades existentes en la actualidad en la tramitación de expedientes en los que incide la problemática expuesta, se hace imprescindible afrontar con la mayor agilidad posible una modificación de las determinaciones del PGOU-05 y, si bien es cierto que en la actualidad se encuentra en proceso de redacción el nuevo Plan General de Ordenación, no es posible atender en un plazo razonable la resolución de los problemas que se han descrito.

III. En primer lugar, esta ordenanza provisional tiene como objeto modificar el apartado 2.B del artículo 8.4.1 de la normativa urbanística vigente PGOU-05 que hace referencia a las categorías de uso comercial, para adecuarlo a la normativa sectorial vigente.

Tras la entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, que tenía como principal objetivo la simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios, en el ejercicio de las competencias autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril (TROACLC) que, define, entre otras cosas, la superficie a partir de la cual un establecimiento se considera «gran establecimiento comercial» para cada isla.

Al respecto, el vigente PGOU-05 categoriza como grandes superficies comerciales a aquellas que superen los 1.500 m^2 de superficie útil de venta, mientras que el TROACLC considera grandes equipamientos comerciales a los que superen los 2.500 m^2, exigiendo para su implantación la obtención de la licencia comercial previa. Con esta ordenanza se pretende adecuar el límite de superficie para considerar los grandes equipamientos comerciales, de manera que se pueda flexibilizar la implantación de aquellos que no superen estas dimensiones, de acuerdo con la legislación sectorial, entre cuyos objetivos está, según el artículo 2 del Texto Refundido:

> *"(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la* ***necesaria ordenación y equilibrio territorial****, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan* ***disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.***
>
> *c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos,* ***reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios*** *que congestionen las infraestructuras públicas.*

*d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las **mismas posibilidades de accesibilidad** y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*

(…)

*f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el **óptimo aprovechamiento del suelo** en cuanto recurso escaso natural singular. (…)".*

Por otra parte, también se elimina la distinción entre comercio alimentario y no alimentario a los efectos de las superficies máximas autorizadas, puesto que dicha distinción tampoco es coherente con la normativa sectorial en materia de comercio ya citada, que no realiza distinciones con respecto a los productos a la venta.

IV. En segundo término, se matiza la redacción del artículo 7.4.4 de la normativa del PGOU-05, en lo referente a los cambios de usos pormenorizados en suelos urbanos.

La consideración del PGOU-05, como una Adaptación Básica, implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92 y en ninguna parte de su Memoria se indica se haya introducido modificación alguna en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92. Así, según el artículo 8.1.4 del PGOU-05, con carácter general, se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, siempre que se cumplan determinadas condiciones y límites. Sin embargo, de forma específica, el artículo 7.4.4 de la Normativa prevé que aquellas parcelas que tengan establecidos usos pormenorizados por el Plan General solo podrán cambiar dichos usos cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinados requisitos.

En el PGOU-92 contaban con uso pormenorizado determinadas manzanas o parcelas que se encontraban identificadas de forma expresa en los ficheros de ordenación urbanística, o cuya ordenación estaba remitida a instrumentos específicos y manzanas o parcelas de dotaciones y equipamientos, que tienen en la Normativa un régimen de uso propio en cuanto a sustituciones, compatibilidades y usos alternativos.

Para el resto del suelo urbano, por tanto, no regían las limitaciones del artículo 7.4.4. Sin embargo, la introducción del plano de usos pormenorizados en el PGOU-05, ha generado un problema de interpretación con respecto a la regulación del régimen de los cambios de uso en suelo urbano. Al tener fijado un uso pormenorizado en dicho plano, se podría entender que todas las parcelas se encuentran sujetas a las limitaciones para los cambios de uso del artículo 7.4.4, lo cual nunca fue intención del PGOU-05, generando problemas interpretativos e inseguridad jurídica, además de restringir, obviamente, dichos cambios.

Por tanto, se modifica la redacción del artículo 7.4.4 para aclarar a qué parcelas o manzanas son de aplicación las limitaciones descritas, quedando el resto del suelo urbano sujeto al régimen de admisibilidad de usos general de la Normativa, previsto en el artículo 8.1.4.

V. Por último, si bien el PGO-13 sí se encontraba adaptado a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), aprobado definitivamente el 6 de abril de 2005, el PGOU-05 no corre con la misma suerte.

Así, el art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05, ya citado anteriormente, que regula los cambios de uso en el suelo urbano consolidado, establece en su apartado 2 que no se considera cambio de uso respecto de los preestablecidos en el Plan General el establecimiento de uso turístico modalidad hotelera “Hotel Ciudad” si se respetan las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.
- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Sin embargo, el PTEOTT señala, en su artículo 3.2.2.a) que en el municipio de Santa Cruz de Tenerife el planeamiento ha de delimitar las áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de “Hotel Ciudad”.

Consecuentemente, esta Ordenanza Provisional establece las áreas de centralidad a estos efectos, en base a los análisis elaborados de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio y matiza el apartado 2 del artículo 7.4.4 para hacer referencia a dichas áreas.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza Provisional

1. Constituye el objeto de la presente Ordenanza Provisional modificar, en el marco dispuesto por el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los siguientes artículos de la Normativa del Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005, en adelante, PGOU-05:

   a) Artículo 8.4.1 (apartado 2.B), relativo a las categorías del uso comercial.
   b) Artículo 7.4.4, relativo a los cambios de usos pormenorizados en suelo urbano.

2. Asimismo, es objeto de la presente Ordenanza Provisional la delimitación de las áreas de centralidad, en el marco del PGOU-05, a los efectos de la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza Provisional es de aplicación en todo el ámbito municipal, salvo en los suelos incluidos en el Parque Rural de Anaga y en los afectados por los instrumentos de ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 3. Vigencia

Las determinaciones de esta Ordenanza tendrán vigencia hasta que se produzca la adaptación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo legal y reglamentariamente establecido.

Artículo 4. Modificación del apartado 2 B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05

El apartado 2.B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

"8.4.1. Definición y clases.
1. (…)
2. (…)

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

C) (…)

D. (…).”

Artículo 5. Modificación del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05

El artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

“Artículo 7.4.4 Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.

b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

c) No producir perjuicios a terceros.

d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles).

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General."

Artículo 6. Delimitación de las áreas de centralidad a los efectos de aplicar las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:

a) Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:
   - CH-3 General Mola
   - CH-4 Salamanca
   - CH-6 Asunción
   - CH-7 Duggi 1
   - CH-8 Duggi 2
   - CH-9 Anselmo Benítez
   - CH-10 Álvarez de Lugo
   - CH-11 Colinas Bajas
   - CH-12 Los Hoteles
   - CH-13 Pino de Oro

- CH-14 Rambla – Méndez Núñez
- CH-15 Mencey
- CH-16 Ramblas
- CH-17 Ancheta
- CH-18 Salesianos
- CH-19 Ángel Guimerá
- CH-20 Constructora
- CH-21 Teobaldo Power
- CH-22 Parque Recreativo
- CH-23 Toscal - Santiago
- CH-24 Toscal – San Francisco
- CH-25 La Muralla
- CH-26 El Cabo
- CH-27 Fachada Marítima
- CH-28 La Concepción
- CH-29 Centro Comercial
- CH-30 Cuadrilátero

b) Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LS-2 El Greco
- LS-3 El Chapatal
- LS-4 Tomé Cano
- LS-5 La Salle
- LS-6 Rascacielos
- LS-7 Los Llanos
- LS-8 Ensanche Sur

c) Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LC-2 Residencial Anaga I

d) Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LA-5.1 Núcleo Primitivo
- LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A"

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

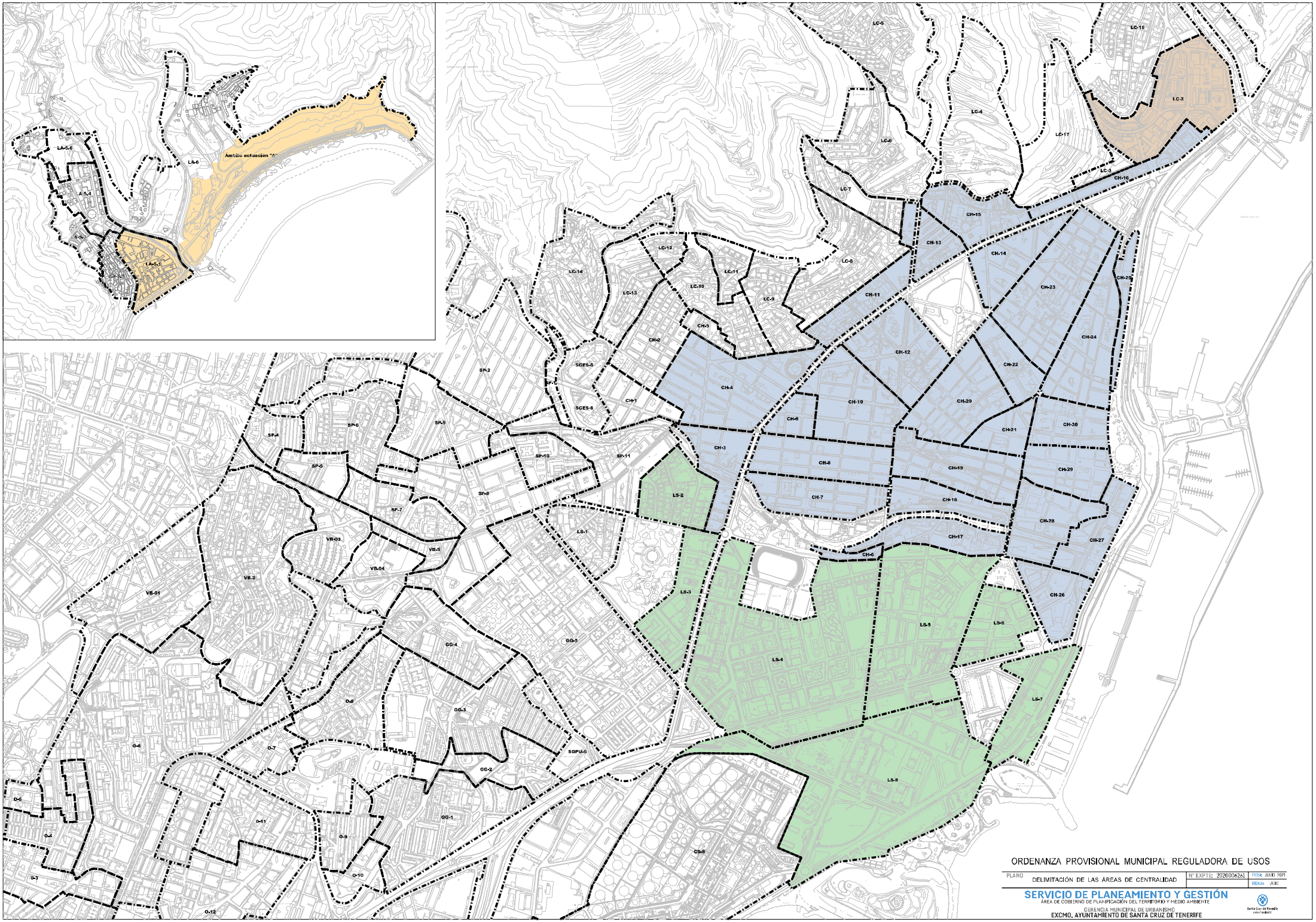
ÚNICA. – Esta Ordenanza será de aplicación a los procedimientos que se encuentren en trámite al tiempo de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango regulen la materia propia de esta Ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.



ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL REGULADORA DE USOS

PLANO	DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD	Nº EXPTE: 2020006261	FECHA: JULIO 2021
			ESCALA: 1/10.000

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Referencia:20210723CR02

CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Sesión del día 23 de julio de 2021, de carácter ordinario.

TESTIMONIO:

2.- ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS, A LOS EFECTOS DE APROBACIÓN INICIAL. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO 2020006261.

Visto el **expediente nº 2020006261**, relativo a **"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"**, cúmpleme informar lo siguiente

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13).

Desde dicha fecha, decayó la vigencia del PGO-13, con la consiguiente reviviscencia del planeamiento anterior: **Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 (PGOU-05)**, que es, por tanto, el planeamiento urbanístico general de aplicación en el municipio.

El PGOU-05 fue aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de la Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

II.- El PGOU-05 es, en realidad, una **adaptación básica del anterior plan general de ordenación** (PGOU-92) al, entonces vigente, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma y **limitada**, por tanto, a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, así como a la incorporación de las disposiciones de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), ya que una adaptación plena al PIOT hubiera supuesto la

alteración del modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible en el marco de una adaptación básica. Por el mismo motivo, el PGOU-05 tampoco se adaptó plenamente a la normativa sectorial posterior al año 1992.

Asimismo, el PGOU-05 no está adaptado a la normativa posterior a su fecha de aprobación.

III.- Desde la entrada en vigor del PGOU-05 en el año 2006, fueron surgiendo **diversos problemas en la aplicación de su régimen de usos, derivados de su falta de adaptación plena a la normativa sectorial**. Esta problemática se concreta en lo siguiente:

- El vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los regulados en el PGOU-05.
- El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

Por otra parte, se han detectado problemas en la **aplicación de la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado**.

Esta problemática, que se expondrá brevemente a continuación, se solucionó parcialmente durante la vigencia del PGO-13, si bien ha reaparecido con la reviviscencia del PGOU-05.

Respecto a las categorías comerciales:

El PGOU-05 categoriza el comercio, en la redacción actual del artículo 8.4.1, apartado 2, de su Normativa Urbanística, en los siguientes términos:

> *"B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficies de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m^2, según establece el Decreto 237/1998".*

Esta categorización, que es el resultado de la adopción de los criterios del hoy derogado Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias, difiere de la definición y estándares establecidos en el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, que en su artículo 41.1 dispone lo siguiente:

> *"1. A efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, […]".*

Como se puede observar, el límite que establece el PGOU-05 para considerar que un comercio es gran establecimiento comercial es que su superficie útil de venta supere los 1.500 m^2, mientras que el DL-1/2012 fija dicho límite en 2.500 m^2, de forma que los establecimientos con superficie útil de venta inferior a 2.500 m^2 no son gran establecimiento comercial.

Comoquiera que el PGOU-05 considera comercio medio los establecimientos independientes cuya superficie útil de venta sea superior a 200 m^2 e igual o inferior a 750 m^2, para comercios alimentarios, y superior a 200 m^2 e igual o inferior a 1.500 m^2, en comercios no alimentarios, resulta que:

- los establecimientos independientes alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 750 m^2 e inferior a 2.500 m^2
- los establecimientos independientes no alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2

no pueden adscribirse a ninguna categoría comercial del PGOU-05, por aplicación de la disposición derogatoria del DL-1/2012, que deroga todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a sus disposiciones, lo que significa que sólo tienen la consideración de gran establecimiento comercial aquellos cuya superficie útil de venta sea igual o superior a 2.500 m^2.

Y lo mismo sucede con las agrupaciones comerciales: aquellas cuya superficie de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2 no se pueden adscribir a ninguna categoría comercial del PGOU-05.

Por otra parte, la distinción entre comercio alimentario y no alimentario que establece el PGOU-05 en la categoría de comercio medio no aparece recogida en el DL-1/2012.

<u>Respecto al uso turístico hotelero</u>:

El PGOU-05 autoriza expresamente el uso turístico en determinadas parcelas, y, en virtud de la redacción actual del artículo 7.4.4 de su Normativa Urbanística, no considera cambio de uso el establecimiento del uso turístico modalidad hotelera (hotel ciudad) si se respetan una serie de condiciones establecidas en el propio artículo 7.4.4.

Sin embargo, el PGOU-05 no está adaptado a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), que, como se verá a continuación, vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

El PTEOTT no reconoce al municipio de Santa Cruz de Tenerife como zona turística, estableciendo expresamente en el apartado 3.c) del artículo 2.1.1. de sus Disposiciones Normativas (AD) que:

> *"El Área capitalina Santa Cruz-La Laguna no se identifica con ningún Ámbito de Referencia Turístico, por lo que se constituye como modelo turístico específico sobre su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos así como, puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos".*

El PTEOTT dedica el Capítulo 3 de sus Disposiciones Normativas a la ordenación específica del uso turístico, estableciendo, en su artículo 3.1.1 (AD):

> *"[…] las condiciones a las que deben someterse los establecimientos turísticos, cualquiera que sea su localización en el ámbito insular condiciones que, sin perjuicio de las establecidas por la legislación sectorial, son de directa aplicación a la autorización de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor del Plan".*

Para el municipio de Santa Cruz de Tenerife, tales condiciones se concretan en el artículo 3.2 (AD), según el cual:

> *"3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES*
>
> *1-AD. Los establecimientos turísticos convencionales son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes del PTOTT.*
>
> *2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, […], cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:*
>
> *a) Los hoteles de ciudad, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma".*

A la vista de las disposiciones específicas del PTEOTT para la implantación de establecimientos hoteleros en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, el PGOU-05 debe delimitar las áreas de centralidad a las que se refiere el PTEOTT, de forma que la ubicación en una de dichas áreas de centralidad será un requisito a verificar con carácter previo a la implantación de tales establecimientos.

Respecto a los cambios de uso en suelo urbano consolidado:

La redacción actual del artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 regula los cambios de uso en suelo urbano consolidado en los siguientes términos:

> *"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
>
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
>
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.*
>
> *En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.*
>
> *3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General".*

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, el PGOU-05 es una adaptación básica del PGOU-92 al entonces vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma. El carácter básico de esta adaptación implica el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU-92, tal y como se explica en la Memoria Justificativa del PGOU-05, con la única excepción de determinadas modificaciones debidamente motivadas en el apartado 4 de dicha Memoria y relacionadas expresamente en sus Anexos I y III, y entre los que no se encuentra la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado.

Por tanto, la voluntad fue mantener la regulación de los cambios de uso del PGOU-92, contenida en el artículo 7.1.5 de su Normativa Urbanística en los siguientes términos:

> *"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano común podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
>
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en el Artículo 10.5.5.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
>
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *2. Cualquier uso asignado a una edificación, dentro del suelo urbano común, podrá sustituirse (sin que ello suponga Modificación del P.G.O.U.) por los siguientes:*
>
> *- El uso característico del área.*
>
> *- Usos dotacionales comunitarios, clase de equipamiento y servicios urbanos de administración pública.*
>
> *- Uso terciario clase hospedaje.*
>
> *Siempre que cumplan las siguientes condiciones:*
>
> *a) No ser un uso prohibido en el área*
>
> *b) Respetar las limitaciones correspondientes al artículo 10.5.5.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros".*

Según los artículos trascritos del PGOU-92 y del vigente PGOU-05, se comprueba que, aquellas parcelas para las que el plan general establezca usos pormenorizados sólo podrán cambiar dicho uso si no afecta a más del 20% de la edificabilidad y se cumplen las cuatro condiciones que se señalan.

El problema radica en que, en el PGOU-92, sólo tienen uso pormenorizado establecido determinadas parcelas, mientras que, en el PGOU-05, todas las manzanas en suelo urbano están comprendidas en unos planos de usos pormenorizados que no existían en el PGOU-92 y que asignan a dichas manzanas el uso característico del área en la que se incluyen, resultando que quedan sometidas a un régimen de cambio de usos más restrictivo que el del PGOU-92, sin ser ésta la voluntad del PGOU-05.

IV.- A la vista de la problemática existente en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, por **Resolución del Sr. Consejero Director de esta Gerencia Municipal de Urbanismo dictada el 25 de mayo de 2021** se dispuso:

> "***PRIMERO.- Iniciar de oficio, por propia iniciativa, el procedimiento de tramitación de la "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS," sustanciando la preceptiva consulta pública previa***".

V.- La **consulta pública previa** se sustanció a través de las páginas web de este Organismo y del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife durante el **plazo de un (1) mes (del 7 de junio al 7 de julio del presente)**, y versó sobre los cuatro temas expresamente previstos en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC):

- Los problemas que se pretenden solucionar:

  Se pretende dar respuesta urgente a la problemática detectada en la aplicación del régimen de usos del planeamiento vigente (PGOU-05), que no es más que una adaptación básica y, por tanto, de alcance limitado, del anterior plan general de ordenación (PGOU-92) al entonces vigente Texto Refundido de las Leyes de

Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma. El carácter básico de esta adaptación impidió la adaptación plena al Plan Insular de Ordenación de Tenerife y a la normativa sectorial vigente en aquel momento, pues ello hubiera supuesto alteraciones de la ordenación del PGOU-92 que excedían del alcance de una adaptación básica. El PGOU-05 tampoco está adaptado a la normativa posterior a su fecha de aprobación.

La información publicada en la web habilitada para la consulta pública incluyó un resumen de cada uno de los tres problemas a solucionar, en los términos en que se han descrito en el antecedente III.

- La necesidad y oportunidad de su aprobación:

  En el caso del uso comercial y del uso turístico hotelero, la necesidad y oportunidad de la aprobación de la ordenanza provisional se justifica por la imprescindible adaptación a normas vigentes de superior jerarquía; y en el caso de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, en evitar una serie de disfunciones que se están produciendo en relación con el planeamiento precedente.

- Los objetivos de la norma:

  Los objetivos de la ordenanza provisional son los siguientes:

  Respecto al uso comercial: adaptar las categorías de usos comerciales del PGOU-05 a la legislación vigente, posibilitando que todos los establecimientos, ya sean independientes o agrupaciones, sin distinción entre alimentario y no alimentario, puedan adscribirse a alguna categoría comercial.

  Respecto al uso turístico hotelero: delimitar las áreas de centralidad en las que podrán implantarse hoteles ciudad en los términos del PTEOTT.

  Respecto a los cambios de uso en suelo urbano consolidado: garantizar que el régimen de cambio de usos mantiene los criterios de aplicación de la ordenación precedente.

- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:

  La naturaleza de los problemas señalados hace que únicamente se puedan abordar con soluciones de carácter regulatorio. Además de con la ordenanza provisional, los objetivos podrían alcanzarse con la aprobación de una modificación menor del PGOU-05, y también con la aprobación de un nuevo plan general de ordenación.

Con el objeto de enriquecer la consulta pública previa, se publicó en la web habilitada para ella la Memoria justificativa de la ordenanza.

VI.- Durante la celebración de la consulta pública previa se recibieron las siguientes **sugerencias**:

FECHA DE ENTRADA	Nº REGISTRO DE ENTRADA	PRESENTADA POR
30/06/2021	2021007873	ASOCIACIÓN BARRIO DEL TOSCAL DE LAS TRIBULACIONES
06/07/2021	2021008147	INMOBILIARIA ACEK S.L. (*)
06/07/2021	2021008172	ASOCIACIÓN DE VECINOS URBAN CENTRO EL PERENQUÉN
06/07/2021	2021008185	TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS S.A.
06/07/2021	2021008191	[redacted]
06/07/2021	2021008217	[redacted]

(*) INMOBILIARIA ACEK S.L. presentó también sus sugerencias en el portal web habilitado para ello.

VII.- Con fecha 20 de julio de 2021, el Servicio de Planeamiento y Gestión de este Organismo emitió **informe técnico-jurídico en el que se responde motivadamente a las sugerencias recibidas**, y en el que se pone de manifiesto la conveniencia de realizar determinadas correcciones y de introducir algunos cambios semánticos (respecto al contenido de la Memoria justificativa de la ordenanza que se incluyó en la consulta pública previa) en la nueva redacción que se propone para los artículos 7.4.4 y 8.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU-05, con el fin de mejorar su redacción y comprensión y de eliminar imprecisiones que pudieran dificultar su futura aplicación.

El tenor literal del referido informe es el siguiente:

> "**INFORME DE RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS RECIBIDAS DURANTE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA RELATIVA A LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"**
>
> En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Memoria justificativa de la ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS se sometió a consulta pública previa a través de las páginas web de este Organismo y del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife durante un mes (del 7 de junio al 7 de julio de 2021), habiéndose recibido las siguientes sugerencias:

FECHA DE ENTRADA	Nº REGISTRO DE ENTRADA	PRESENTADA POR
30/06/2021	2021007873	ASOCIACIÓN BARRIO DEL TOSCAL DE LAS TRIBULACIONES
06/07/2021	2021008147	INMOBILIARIA ACEK S.L. (*)
06/07/2021	2021008172	ASOCIACIÓN DE VECINOS URBAN CENTRO EL PERENQUÉN
06/07/2021	2021008185	TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS S.A.
06/07/2021	2021008191	[redacted]
06/07/2021	2021008217	[redacted]

(*) INMOBILIARIA ACEK S.L. presentó también sus sugerencias en el portal web habilitado para ello.

> Con carácter previo a sintetizar y dar respuesta a las sugerencias recibidas, procede poner de manifiesto la conveniencia de realizar determinadas correcciones y de introducir algunos cambios semánticos (respecto al contenido de la Memoria justificativa de la ordenanza que se incluyó en la consulta pública previa) en la nueva redacción que se propone para los artículos 7.4.4 y 8.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU-05, con el fin de mejorar su redacción y comprensión y de eliminar imprecisiones que pudieran dificultar su futura aplicación.
>
> Analizadas las sugerencias recibidas y a efectos de responder a las mismas, se pueden sintetizar y agrupar temáticamente de la siguiente manera:
>
> SUGERENCIAS GENERALES:
>
> - No concurren los presupuestos de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, ni tampoco se trata de una situación sobrevenida que requiera de una ordenación urgente y básica para su viabilidad, por lo que no se cumplen los requisitos reglados en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC)

para tramitar la alteración del planeamiento vigente vía ordenanza provisional, máxime si se tiene en cuenta que la normativa sectorial vigente en materia de comercio y turismo es de aplicación directa, sin necesidad de previa adaptación.

En este sentido, la Oficina de Consulta Jurídica del Gobierno de Canarias ha interpretado el artículo 154 de la LSENPC en el sentido de considerar que debe acreditarse con motivación reforzada cuáles son las razones para formular ordenanzas provisionales, razones que han de aparecer después de iniciado el procedimiento de modificación al que pretenden transitoriamente sustituir; debiendo acreditarse el carácter extraordinario y urgente de las necesidades a atender.

- No se ha realizado la evaluación ambiental estratégica.
- La eventual aprobación definitiva de la ordenanza estará viciada de nulidad de pleno derecho.
- El objeto de la ordenanza debe ampliarse para determinar, en aras de la certidumbre jurídica, qué determinaciones del PGOU-05 han quedado derogadas por toda la normativa sectorial y territorial posterior. En particular, debe aclararse que la Vía de Cornisa del PGOU-05 está derogada por la Circunvalación Norte del Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (PTEOSVAM), por lo que las determinaciones del PGOU-05 referidas a la Vía de Cornisa son nulas por ser contrarias al planeamiento territorial de superior jerarquía.
- Los problemas invocados como justificación para formular la ordenanza se pueden solucionar vía interpretación del PGOU-05 de conformidad con la normativa sectorial y territorial sobrevenida, siendo innecesaria la ordenanza.

SUGERENCIAS AL APARTADO "A.- ANÁLISIS DE LA ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-05 A LAS CATEGORÍAS COMERCIALES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE":

- La adaptación de las categorías de usos comerciales del PGOU-05 al vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, carece del requisito de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social exigido en el artículo 154 de la LSENPC, y se puede solventar vía aplicación directa del DL-1/2012 en virtud del principio de jerarquía normativa.

- Se debe fomentar la ayuda y revitalización del pequeño comercio.

- La categorización de usos comerciales del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05 lo es sólo a los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, de forma que en el fichero de ordenación se establecen las categorías de usos comerciales permitidas o no en cada suelo, no siendo admisible pretender cambiar dichas categorías con unas ordenanzas provisionales para adaptarlas a la normativa vigente en materia de comercio. Tal alteración supondría incoherencias y disfunciones con la categorización comercial establecida en las fichas del PGOU-05, al permitir categorías de usos comerciales no permitidas hasta la fecha.

  La normativa sectorial vigente de comercio se aplica independientemente de las categorías establecidas por el PGOU-05, que sólo lo son para la pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, siendo irrelevante que las definiciones de las categorías sean distintas en el PGOU-05 y en la normativa sectorial. El propio DL-1/2012 establece, en el caso de la definición de grandes establecimientos comerciales, que los es "a efectos de la presente Ley". Así, a efectos del planeamiento urbanístico, son grandes superficies comerciales las que cumplan los requisitos del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05; mientras que, a efectos de la normativa sectorial, son grandes establecimientos comerciales los que cumplan los requisitos establecidos en la misma.

  No hay, por tanto, incoherencias ni circunstancias sobrevenidas, y la alteración de las categorías 3), 4) y 5) del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05 implica una verdadera alteración de planeamiento con incidencia en la pormenorización zonal y condiciones particulares de los suelos del municipio, al proponer el aumento de las superficies de los establecimientos comerciales que se podrían implantar en aquellos suelos en que el PGOU-05 prohíba o permita estas categorías.

  Esta alteración no se ha evaluado ambientalmente, ni se ha analizado si tiene repercusiones en la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, ni en el tráfico de la ciudad.

- Con las categorías comerciales propuestas en el borrador de ordenanza, la categoría 5 se define de manera residual por la referencia a superficies de venta superiores a 2.500 m^2, por lo que se incluyen en ella tanto los grandes establecimientos comerciales previstos en el artículo 41.2 del DL-1/2012 como los centros comerciales a los que se refiere el artículo 42 de la misma norma (los de superficie de venta superior a 9.000 m^2 sujetos a licencia comercial).

  Por ello, se propone regular las categorías comerciales de forma más acorde al DL-1/2012, elevando la superficie de venta prevista para la categoría 4 hasta los 5.000 m^2, para hacerla coincidir con el límite del artículo 41.2 del DL-1/2012, y elevando también la superficie de venta de la categoría 5, que incluiría todos aquellos con superficie de venta superior a 5.000 m^2. Esta nueva regulación no altera el régimen de las categorías comerciales, no afecta a los comercios de menor tamaño y tiene beneficios sobre la movilidad urbana en forma de disminución de los desplazamientos.

SUGERENCIAS AL APARTADO "B.- ANÁLISIS DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A LAS QUE SE REFIERE EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE":

- La ordenanza se excede de la finalidad legalmente prevista en el artículo 154 de la LSENPC para este tipo de instrumentos, al plantear un cambio del modelo de ordenación de parte de la ciudad que condiciona al nuevo plan general actualmente en tramitación, propiciando la conversión de espacios propios de la ciudadanía en espacios de renta.
- La delimitación de áreas de centralidad supone incorporar una nueva regulación al PGOU-05.
- La declaración de la zona de gran afluencia turística sólo afecta a los horarios comerciales, y no implica la calificación de suelo de uso turístico, como se pretende hacer de forma encubierta con la ordenanza.
- La delimitación de áreas de centralidad responde al interés especulativo y al ánimo de lucro existente sobre una zona residencial en la que concurren graves problemas no resueltos (movilidad, accesibilidad, presencia de BIC, gran densidad poblacional, ruidos, presencia de numerosos hoteles y viviendas vacacionales, carencia de espacios públicos, etc.), con zonas saturadas de establecimientos hoteleros y de hostelería que vulneran los derechos de los residentes. Es preciso priorizar la búsqueda de soluciones a estos problemas, en particular, a los ruidos y la contaminación acústica.
- El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) no hace referencia a áreas de centralidad, sino que establece que los establecimientos turísticos convencionales sólo se admitirán fuera de las zonas turísticas con carácter excepcional y cuando cumplan una serie de requisitos (establecidos en el artículo 3.2 del PTEOTT y en el artículo 1.4.2.8 del PIOT). Por el contrario, el borrador de ordenanza delimita áreas de centralidad de forma generalizada, abarcando prácticamente todo el municipio. Además, el PTEOTT no incluye los establecimientos preexistentes ni los que se sitúan fuera del suelo urbano consolidado, no pudiendo la ordenanza reclasificar suelo, como se hace al delimitar como área de centralidad el ámbito LA-6 Las Teresitas.
- Parte de las áreas de centralidad propuestas se delimitan sobre el BIC-Conjunto Histórico del Barrio de El Toscal, cuya ordenación y gestión ha de hacerse vía plan especial de protección.
- Los ayuntamientos carecen de competencias directas en materia de turismo, según el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Es cuestionable que las áreas de centralidad se refieran exclusivamente a los hoteles ciudad.
- Se vulnera el artículo 3.2.2 de la Normativa del PTEOTT al incluir un suelo urbano no consolidado como área de centralidad (LA-6 Las Teresitas).
- No se justifica la delimitación de las áreas de centralidad ni por qué se excluyen determinados ámbitos. En concreto, deberían delimitarse como áreas de centralidad los ámbitos LC-3 El Partido I y LC-8 Quisisana.
- En lugar de permitir el uso turístico sólo en las áreas de centralidad, lo que se debería hacer es permitirlo con carácter general, y limitarlo, en su caso, sólo si hay razones para ello.
- Por el principio de jerarquía normativa y en todo lo que no esté expresamente derogado por la LSENPC, el PTEOTT se aplica sobre el PGOU-05, con independencia de que éste esté o no adaptado a sus determinaciones.

- La disposición derogatoria única de la LSENPC derogó las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular (PIOT, PTEOTT, etc.), entre ellas la determinación urbanística relativa a la exigencia de delimitar áreas de centralidad para implantar el uso turístico en la modalidad de hotel ciudad. Por ello, no existe obligación de delimitar áreas de centralidad, ya que ese mandato del PTEOTT está derogado por la LSENPC, que establece y acota el objeto de los planes territoriales especiales.

  A mayor abundamiento, el Decreto 142/2010 define el hotel urbano como el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico, sin imponer deber alguno de delimitar áreas de centralidad como requisito previo a su implantación; y establece la compatibilidad del hotel urbano con otras modalidades (hoteles, hoteles urbanos, apartamentos y villas).

SUGERENCIAS AL APARTADO "C.- ACLARACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO EN SUELO URBANO DEL PGOU-05":

- Es innecesario modificar el vigente régimen de los cambios de uso en suelo urbano, ya que permitir cambios de uso de forma genérica causa inseguridad jurídica. Lo que debe hacerse es analizar cada caso individualmente.
- El PGOU-05 se basa en el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU-92, cuestión que no respeta el borrador de la ordenanza, en el que se indica que se modifica el PGOU-05. Se trata de una corrección de una vulneración del ordenamiento jurídico vigente desde el PGOU-05 hasta la entrada en vigor del PGO-13.
- El hecho de que en la memoria del PGOU-05 no se motive la alteración introducida respecto al PGOU-92 en el régimen de cambios de uso en suelo urbano es un vicio determinante de nulidad del PGOU-05.
- Es errónea la afirmación de que en el PGOU-05 todas las manzanas en suelo urbano se incluyen en los planos de usos pormenorizados que no existían en el PGOU-92: existen suelos urbanos, como los del ámbito LC-01 La Alegría, con ordenación remitida a plan especial, en donde existen parcelas sin usos pormenorizados.
- El régimen aplicable a los cambios de uso en suelo urbano ha de clarificarse vía interpretación en los términos del artículo 9.5 de la LSENPC, sin que quepa acudir a la ordenanza para un problema interpretativo.
- La limitación del 20% carece de justificación a la luz del artículo 139 de la LSENPC, así como el requisito de que se justifique por relación a los objetivos del plan y la condición de que el nuevo uso esté previsto como compatible.

A continuación, se da respuesta motivada a las sugerencias recibidas.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS GENERALES:

En cuanto a las sugerencias presentadas que aluden a cuestiones generales de la propia ordenanza provisional, se informa lo siguiente:

En primer lugar, se pone en cuestión la extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que justifica la redacción y aprobación de esta ordenanza provisional.

En efecto, el artículo 154 de la LSENPC prevé, en su apartado 1, que *"en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido,*

que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales (…).” En este sentido, en el preámbulo de la LSENPC se justifica la creación de esta figura *“para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, (…).”*

La presente ordenanza provisional nace como consecuencia de **algunos problemas detectados en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05 durante los últimos meses, desde que recobrara su vigencia, una vez fue publicada, el 27 de octubre de 2020, la toma de conocimiento de la sentencia firme de anulación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13)**.

Así, es indiscutible que la desaparición del mundo jurídico del PGO-13 ha sido una **circunstancia absolutamente sobrevenida** en el devenir urbanístico de Santa Cruz de Tenerife que se ha quedado sometido a un instrumento de ordenación formulado en los años 80 (es importante tener presente que la adaptación básica del PGOU-92, tuvo un alcance muy limitado, ciñéndose a establecer la clasificación y categorización del suelo, conforme al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC) y a incorporar las normas de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

En concreto, el régimen de usos del vigente PGOU-05, a día de hoy, puede considerarse obsoleto y sin capacidad de adaptarse a una ciudad cada vez más diversa, que precisa de un mayor acercamiento de los servicios a la ciudadanía, y en un contexto económico que exige la máxima agilidad y flexibilidad, dentro de los límites legales, para dar respuesta a las demandas sociales.

Por estas razones, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, está impulsando la redacción del nuevo Plan General de Ordenación. Sin embargo, tal como reconoce nuestra propia ley del suelo, este procedimiento es rígido y largo en el tiempo, por lo que resulta inviable esperar a su aprobación para la resolución de los problemas concretos con que se encuentran, en la actualidad, la Administración y la ciudadanía.

A lo anterior, hay que sumar la pandemia generada por la COVID-19, de la cual tampoco puede negarse su carácter sobrevenido. La debacle económica a nivel mundial que está suponiendo la situación generada por esta enfermedad ha puesto en jaque la capacidad de las sociedades de hacer frente a una realidad absolutamente desconocida hasta el momento y, en el centro de ello, la capacidad de los agentes económicos de reinventarse, a contrarreloj, para dar servicio a las nuevas exigencias de la población, entre otras, la de cercanía de los servicios.

Por su parte, según datos del ISTAC de 2018, aproximadamente el 87,3% de los trabajadores de las islas estarían vinculados al sector servicios. Con estos números es fácil entender la importancia del mismo en Canarias y, en consecuencia, la extraordinaria necesidad de recuperar el sector donde, sin duda, se ha perdido la mayor parte de los empleos durante este último año y medio.

Desde el punto de vista urbanístico, el régimen de usos previsto por los instrumentos de ordenación general constituye el marco base para la implantación de actividades, servicios, equipamientos, etc. Por tanto, dicho régimen debe ser acorde, por un lado, con el equilibrio territorial y la sostenibilidad y, por otro, lo suficientemente flexible para no impedir que se ubiquen actividades y servicios que suponen un beneficio para la vida en la ciudad.

Por tanto, y en base a lo expuesto, sí se considera que existen razones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad e interés social para redactar esta ordenanza provisional que, sin suponer una modificación sustancial del planeamiento en vigor, sí

eliminará fricciones en la normativa vigente que impulsarán la actividad económica en el municipio.

En segundo lugar, y sobre las cuestiones planteadas en las que se alega que los problemas que pretenden solucionarse con esta ordenanza, pueden ser resueltos desde la vía de la interpretación, en línea con lo anterior, hay que observar que precisamente en una situación delicada como la que vivimos, se necesita **certidumbre y seguridad jurídica**, sin que pueda dejarse al albur de una interpretación la posibilidad de implantar o ampliar un negocio, con las implicaciones económicas y sociales que conlleva.

En tercer lugar, sobre la ampliación del objeto de la presente ordenanza a otras cuestiones, por ejemplo, las relacionadas con los efectos provocados por la entrada en vigor de planeamiento territorial, con posterioridad al PGOU-05. Al respecto se considera que las ordenanzas provisionales deben abordar cuestiones concretas y perfectamente acotadas, precisamente por su carácter extraordinario y urgente necesidad que, además, deben ser de interés general. Esta ordenanza está dirigida a resolver cierta problemática relacionada con el régimen de usos aplicable a todo el municipio y, no procede, por tanto, que amplíe su objeto a cuestiones completamente ajenas al mismo. Ello no obsta para que pudiera plantearse la tramitación de otras ordenanzas provisionales, siempre y cuando se justifiquen los extremos señalados con anterioridad.

En cuanto a la falta de evaluación ambiental, se considera que **las modificaciones en el planeamiento vigente que pretenden introducirse no suponen, en ningún caso, efectos significativos sobre el medio ambiente, limitándose a constituir determinaciones de carácter general que de ninguna manera constituyen una modificación del modelo** del municipio, ni de sus barrios. No obstante, esta ordenanza, una vez sea aprobada inicialmente, se remitirá, en trámite de consulta, a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, dentro de la cual se inserta el órgano ambiental que, al contar con las competencias en la materia, se pronunciará al respecto.

Por último, en base a lo anterior, y en respuesta a una de las cuestiones planteadas en las sugerencias, se considera que la aprobación definitiva de la presente ordenanza provisional no se encontraría, en ningún caso, viciada de nulidad de pleno derecho puesto que se cumplen todos los requisitos legales para su tramitación, tal como se ha ido detallando.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "A.- ANÁLISIS DE LA ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-05 A LAS CATEGORÍAS COMERCIALES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE":

En relación con las sugerencias vertidas a la adecuación de las categorías comerciales establecidas en el PGOU-05 a la regulación prevista en el DL-1/2012, es necesario tener en cuenta lo siguiente:

Tal como se señalaba en la Memoria que se sometió a consulta ciudadana, la regulación hoy vigente fue elaborada en el marco del derogado Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprobaban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias, esto es, el PGOU-05 se adecuó a la normativa sectorial vigente en el momento de su aprobación.

Durante estos 23 años (desde que entrara en vigor dicho Decreto) se han sucedido una serie de normas, principalmente derivadas de la potestad legislativa de la Unión Europea, con incidencia directa en el sector de los servicios que los estados miembros han tenido la obligación de trasponer a sus respectivos ordenamientos jurídicos. La más destacada, la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, tenía como principal objetivo la

simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios.

A raíz de la entrada en vigor de dicha Directiva, y en el ejercicio de las competencias autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril.

En la exposición de motivos de este último, se traen a colación los motivos de este cambio de regulación, entre los que se destaca el reconocimiento de Canarias como región ultraperiférica, que implica *"costes adicionales a la actividad comercial, todos ellos vinculados con una serie de dificultades tales como el tamaño reducido de los mercados, el aislamiento con respecto a los mercados principales, el déficit de economías de escala en la producción y la necesidad de las empresas de disponer de existencias importantes, la duración reducida de la amortización de bienes, los costes adicionales de abastecimiento de energía, los déficit de acceso a conexiones de alta velocidad o la dificultad de organizar la promoción de los productos locales fuera de la región."*

En el artículo 2 del Texto Refundido se establecen, entre otros, como principios rectores de la actividad comercial los siguientes:

> *"(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la* ***necesaria ordenación y equilibrio territorial****, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan* ***disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual****.*
>
> *c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos,* ***reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios*** *que congestionen las infraestructuras públicas.*
>
> *d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las* ***mismas posibilidades de accesibilidad*** *y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*
>
> *(…)*
>
> *f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el* ***óptimo aprovechamiento del suelo*** *en cuanto recurso escaso natural singular. (…)".*

A la vista de lo expuesto y considerando las circunstancias actuales en las que debe primar, por un lado, la recuperación de la actividad económica y, por otro, la implementación de las medidas necesarias para que los distintos servicios estén cada vez más integrados en las ciudades, de manera que se incremente la accesibilidad, la oferta y, en definitiva, la calidad de vida de la ciudadanía, reviste especial necesidad contar con una **normativa de usos adecuada a la legislación sectorial que ha justificado sus determinaciones no solo desde el punto de vista de su competencia, sino desde una perspectiva puramente territorial**.

Así, en cuanto a las sugerencias que hacen referencia a que el cambio propuesto supone *"una verdadera alteración de planeamiento con incidencia en la pormenorización zonal y condiciones particulares de los suelos del municipio, al proponer el aumento de las superficies de los establecimientos comerciales que se podrían implantar en aquellos suelos en que el PGOU-05 prohíba o permita estas categorías. (…)"*, se advierte que únicamente se trata de una modificación en el rango de admisibilidad de superficie comercial.

El uso comercial se seguirá implantando de acuerdo con el mismo régimen de admisibilidad establecido para el mismo, con la única diferencia de que se considerará, a efectos de su implantación, «gran establecimiento comercial» aquel cuya superficie sea igual o superior a 2500 m^2. En cuanto a la evaluación de los efectos de este cambio, desde el punto de vista ambiental, territorial y urbanístico, es la propia normativa sectorial la que, habiendo analizado las implicaciones territoriales del uso comercial ha puesto este límite de superficie para las islas de Tenerife y Gran Canaria.

En la exposición de motivos de la Ley 12/2009 (hoy refundida en el vigente DL-1/2012), que determinó la superficie a partir de la cual un establecimiento comercial se considera «gran establecimiento» y, por tanto, se encontraría sujeto a licencia comercial, expresamente se manifiesta:

> *"Es por ello que a nivel teórico se puede correlacionar la población existente en cada isla, entendida como población potencial de atracción y, por tanto, como* ***potencial impacto que puede generar sobre el territorio y el medioambiente, con la superficie de venta de los grandes establecimientos y centros comerciales*** *sometidos a licencia comercial. Estableciéndose como hipótesis que* ***los grandes establecimientos y centros comerciales que tengan la dimensión igual o superior a la prevista en los artículos 4 y 5 de esta ley, producen efectos significativos en el territorio y medioambiente, debiendo estar sujetos a planificación territorial en cuanto a su localización y autorización mediante la obtención de licencia comercial****. Esta incidencia territorial, no por difusa es menos intensa en el supuesto de superación discontinua de los umbrales prevista en el artículo 4.2; sino, por el contrario, más, por tratarse de establecimientos que, en su conjunto, consumen territorio y recursos naturales en mayor medida."*

En base a lo expuesto en la propia Ley, se entiende que producen efectos sobre el territorio y el medio ambiente aquellos establecimientos que superan las dimensiones establecidas (2.500m^2 en Tenerife) y, en consecuencia, están sujetos a una autorización específica. Por el contrario, la admisibilidad de establecimientos comerciales que no superen dicha superficie, no solo no supone modificaciones sustanciales sobre el territorio sino que coadyuva al cumplimiento de los principios rectores de la legislación, entre los que se encuentra facilitar el acceso a los servicios a la ciudadanía, potenciando la actividad económica en los entornos urbanos.

Por tanto, siendo cierto que la regulación prevista en la normativa sectorial lo es a sus efectos competenciales, también lo es que el planeamiento urbanístico debe adecuarse a la misma, más cuando la justificación de sus determinaciones tiene incidencia urbanística y territorial, como es el caso, no procediendo que el planeamiento mantenga mayores limitaciones que las previstas en la normativa sectorial, a la cual no se encuentra adaptado.

En cuanto a las sugerencias que solicitan regular las categorías comerciales de forma más acorde al DL-1/2012, elevando la superficie de venta prevista para la categoría 4 hasta los 5.000 m^2, para hacerla coincidir con el límite del artículo 41.2 del DL-1/2012, y elevando también la superficie de venta de la categoría 5, que incluiría todos aquellos con superficie de venta superior a 5.000 m^2, se advierte que, en este caso, no existe contradicción con la regulación sectorial que considera grandes equipamientos comerciales todos aquellos que superen los 2.500m^2.

En cuanto a las sugerencias que solicitan fomentar las ayudas al pequeño comercio, debe señalarse que siendo ésta una ordenanza provisional de carácter urbanístico, en virtud de la legislación de suelo vigente, no procede incorporar determinaciones en materia económica.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "B.- ANÁLISIS DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A LAS QUE SE REFIERE EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE":

El PTEOTT se formuló en cumplimiento del mandato contenido en la disposición adicional primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. La disposición derogatoria de la LSENPC mantiene vigentes tanto la disposición adicional primera de la Ley 19/2003 como las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT), al establecer que:

> *"1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:*
>
> *(...)*
>
> *b) La disposición adicional segunda y las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*
>
> *c) Las Directrices de Ordenación de 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.*
>
> *(...)*
>
> *3. Igualmente, 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.*
>
> *(...)".*

Por tanto, **no puede considerarse derogado con carácter general el PTEOTT, pues los preceptos en base a los que se formuló (disposición adicional primera de la Ley 19/2003 y DOT) siguen vigentes, y esta figura de planeamiento en desarrollo de las directrices de ordenación está expresamente prevista en el artículo 118.1 de la LSENPC**. Ello sin perjuicio de que, en aplicación del apartado 3 de la disposición derogatoria de la LSENP, algunas de sus determinaciones –urbanísticas– sí estén tácitamente derogadas.

En este sentido se ha pronunciado el Cabildo de Tenerife en una serie de reuniones celebradas con los técnicos municipales de los ayuntamientos de las zonas turísticas con el objetivo de identificar las concretas determinaciones urbanísticas del PTEOTT que están derogadas, partiendo de la base de que no son todas, puesto que parte de ellas tienen su fundamento en las DOT. En dichas reuniones se llegó al consenso de considerar derogados algunas determinaciones del PTEOTT entre las que no está en el artículo 3.2.

A mayor abundamiento, ya en el marco del Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2018[1], relativo a la vigencia del PIOT tras la entrada en vigor de la LSENPC y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 de su disposición derogatoria única, el Cabildo de Tenerife concluyó lo siguiente en relación a los planes territoriales especiales:

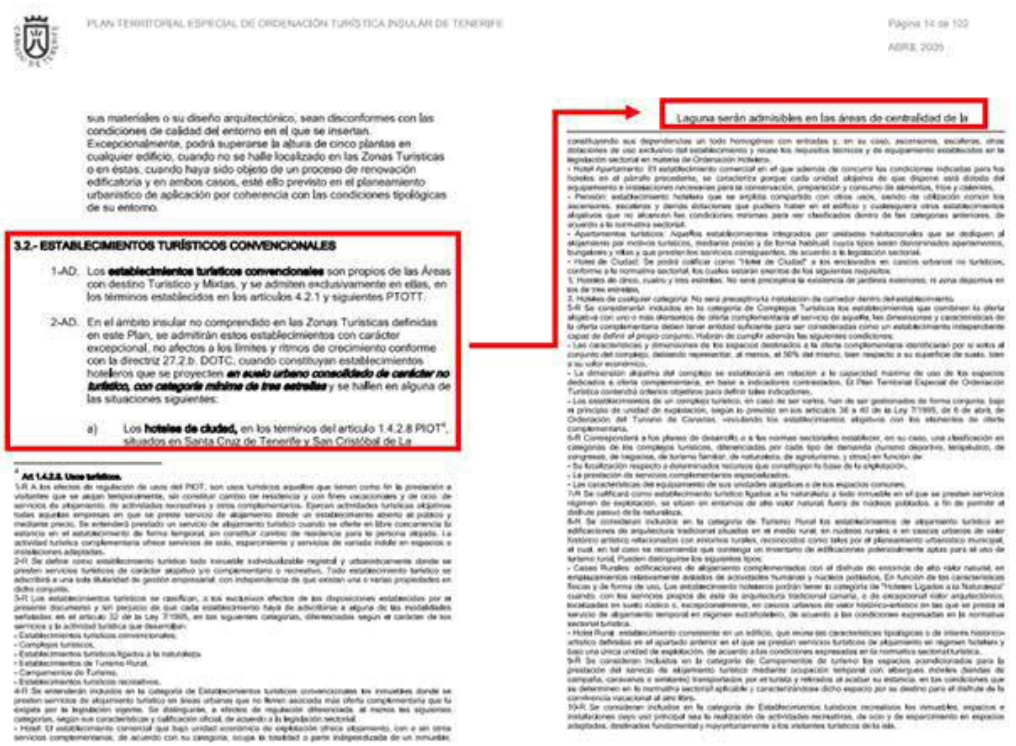
> *"(...) la ordenación de actividades económicas como tales, por más que tengan relevancia sobre el territorio, no puede ser materia de un Plan Territorial Especial, toda vez que el artículo 120 de la LSENP limita el objeto de éstos a asuntos concretos entre los que no están aquéllas. Distinto es que algunos de los planes territoriales especiales previstos en el PIOT puedan ser admisibles bien porque en realidad tengan por objeto la ordenación de infraestructuras o equipamientos de ámbito supramunicipal (por ejemplo el PTE de ordenación de residuos o el PTE de ordenación de la actividad industrial)* ***o bien porque así vengan establecidos en la legislación sectorial (por ejemplo, el PTE de ordenación turística*** *o el PTE de grandes equipamientos comerciales y de ocio). Así, si el PIOT solo puede remitir la ordenación de actividades económicas a*

[1] El citado Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 63, de 23 de mayo de 2018, y en el Boletín Oficial de Canarias nº 102, de 28 de mayo de 2018.

planes especiales cuando se trata de definir y ordenar infraestructuras y equipamientos vinculados o cuando lo ordena una ley sectorial (…)".

Aclarada la cuestión de la vigencia del PTEOTT, es manifiesto que **el planeamiento urbanístico de Santa Cruz de Tenerife ha de adaptarse a sus determinaciones, en particular a la exigencia de delimitar áreas de centralidad, determinación que no puede aplicarse directamente (es norma directiva, no de aplicación directa) invocando la superior jerarquía del plan territorial y requiere la previa adaptación del planeamiento urbanístico**. Por otra parte, esta delimitación se configura como **presupuesto necesario para que se puedan implantar en el municipio –pero sólo en esas áreas– establecimientos turísticos convencionales** en la modalidad de hoteles de ciudad con categoría mínima de tres estrellas y en suelo urbano consolidado no turístico.

Dicha exigencia está expresamente establecida en al artículo 3.2 de las Disposiciones Normativas del PTEOTT, si bien su inserción al principio de una página y en medio de una extensa nota al pie dificulta su lectura. Se inserta imagen extraída directamente del PTEOTT publicado en la web del Cabildo de Tenerife que ilustra esta circunstancia (se recuadran en rojo las determinaciones de aplicación al municipio de Santa Cruz de Tenerife):



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE

Página 14 de 102

ABRIL 2005

sus materiales o su diseño arquitectónico, sean disconformes con las condiciones de calidad del entorno en el que se insertan.
Excepcionalmente, podrá superarse la altura de cinco plantas en cualquier edificio, cuando no se halle localizado en las Zonas Turísticas o en éstas, cuando haya sido objeto de un proceso de renovación edificatoria y en ambos casos, esté ello previsto en el planeamiento urbanístico de aplicación por coherencia con las condiciones tipológicas de su entorno.

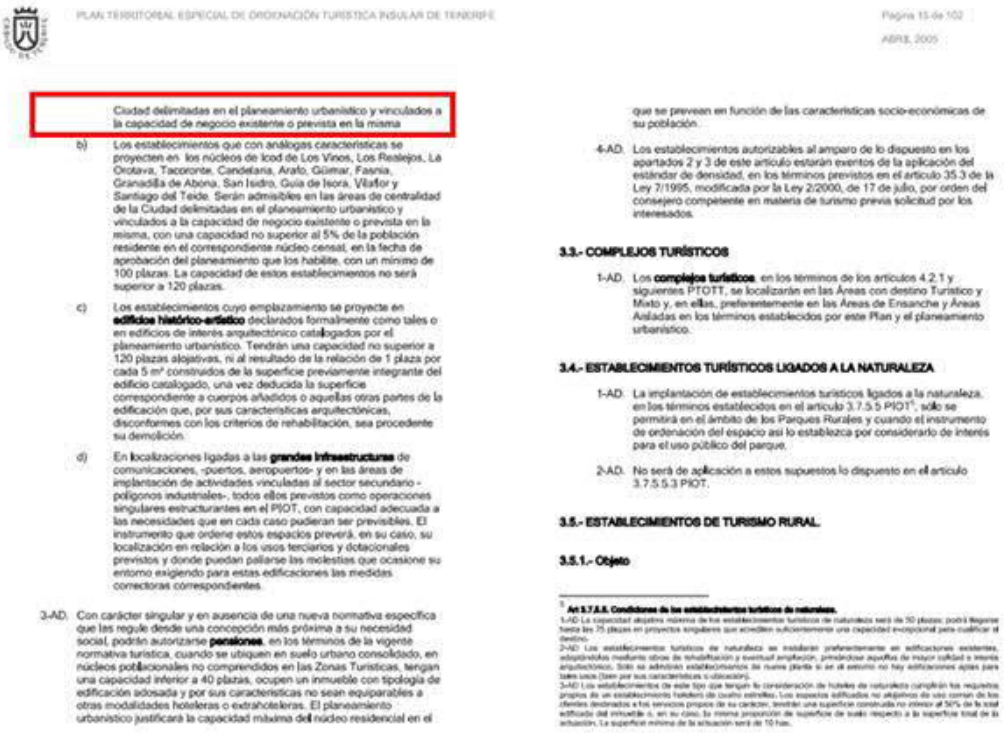
3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES

1-AD. Los **establecimientos turísticos convencionales** son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.

2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, no afectos a los límites y ritmos de crecimiento conforme con la directriz 27.2.b. DOTC, cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten ***en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas*** y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los **hoteles de ciudad,** en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT[4], situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la

[4] **Art 1.4.2.8. Usos turísticos.**
5-R A los efectos de regulación de usos del PIOT, son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se ofrete en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.
2-H Se define como establecimiento turístico todo inmueble individualizable registral y urbanísticamente donde se presten servicios turísticos de carácter alojativo y/o complementario o recreativos. Todo establecimiento turístico se adscribirá a una sola titularidad de gestión empresarial, con independencia de que existan una o varias propiedades en dicho conjunto.
3-H Los establecimientos turísticos se clasifican, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente documento y sin perjuicio de que cada establecimiento haya de adscribirse a alguna de las modalidades señaladas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, en los siguientes categorías, diferenciadas según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollan:
- Establecimientos turísticos convencionales.
- Complejos turísticos.
- Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza.
- Establecimientos de Turismo Rural.
- Campamentos de Turismo.
- Establecimientos turísticos recreativos.
4-H Se entenderán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos convencionales los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente. Se distinguirán, a efectos de regulación diferenciada, al menos las siguientes categorías, según sus características y calificación oficial, de acuerdo a la legislación sectorial:
- Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría, ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de Ordenación Hotelera.
- Hotel Apartamento: El establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los hoteles en el párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, tipo y cubiertos.
- Pensión: establecimiento hotelero que se aplica compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificados dentro de las categorías anteriores, de acuerdo a la normativa sectorial.
- Apartamentos turísticos: Aquellos establecimientos integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas y que presten los servicios complementarios, de acuerdo a la legislación sectorial.
- Hotel de Ciudad: Se podrá calificar como "Hotel de Ciudad" a los enclavados en cascos urbanos no turísticos, conforme a la normativa sectorial, los cuales estarán sometidos de los siguientes requisitos:
1. Hoteles de cinco, cuatro y tres estrellas. No será preceptiva la existencia de jardines exteriores, ni zona deportiva en los de tres estrellas.
2. Hoteles de cualquier categoría: No será preceptiva la instalación de cafetería dentro del establecimiento.
5-R Se considerarán incluidos en la categoría de Complejos Turísticos los establecimientos que combinen la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella, las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser considerados como un establecimiento independiente capaz de definir el propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:
- Las características y dimensiones de los espacios destinados a la oferta complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 30% del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico.
- La dimensión alojativa del complejo se establecerá en relación a la capacidad máxima de uso de los espacios dedicados a oferta complementaria, en base a indicadores contrastados. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística contendrá criterios objetivos para definir tales indicadores.
- Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en los artículos 36 a 40 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, excluyendo los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.
6-R Corresponderá a los planes de desarrollo o a las normas sectoriales establecer, en su caso, una clasificación en categorías de los complejos turísticos, diferenciadas por cada tipo de demanda (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de negocios, de turismo familiar, de naturaleza, de agroturismo, y otros) en función de:
- Su localización respecto a determinados recursos que constituyan la base de la explotación.
- La prestación de servicios complementarios especializados.
- Las características del equipamiento de sus unidades alojativas o de los espacios comunes.
7-R Se calificará como establecimiento turístico ligados a la naturaleza a todo inmueble en el que se presten servicios regulares de explotación, se sitúen en entornos de alto valor natural fuera de núcleos poblados, a fin de permitir el disfrute pasivo de la naturaleza.
8-H Se considerarán incluidos en la categoría de Turismo Rural los establecimientos de alojamiento turístico en edificaciones de arquitectura tradicional situadas en el medio rural, en núcleos rurales o en cascos urbanos de valor histórico artístico relacionados con entornos rurales, reconocidos como tales por el planeamiento urbanístico municipal, al cual, en tal caso se recomienda que contenga un inventario de edificaciones potencialmente aptas para el uso de turismo rural. Pueden distinguirse los siguientes tipos:
- Casas Rurales: edificaciones de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en establecimientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características físicas y de forma de uso, Los establecimiento hoteleros podrán tener la categoría de "Hoteles Ligados a la Naturaleza" cuando, con los servicios propios de este de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se preste el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.
- Hotel Rural: establecimiento consistente en un edificio, que reuna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidos en el apartado anterior en el que se presten servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.
9-R Se considerarán incluidos en la categoría de Campamentos de turismo los espacios acondicionados para la prestación del servicio de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, en las condiciones que se determinen en la normativa sectorial aplicable y caracterizándose dicho espacio por su destino para el disfrute de la convivencia vacacional al aire libre.
10-R Se consideran incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos recreativos los inmuebles, espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, destinados fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la isla.



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE

Página 15 de 102

ABRIL 2005

Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma

b) Los establecimientos que con análogas características se proyecten en los núcleos de Icod de Los Vinos, Los Realejos, La Orotava, Tacoronte, Candelaria, Arafo, Güímar, Fasnia, Granadilla de Abona, San Isidro, Guía de Isora, Vilaflor y Santiago del Teide. Serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma, con una capacidad no superior al 5% de la población residente en el correspondiente núcleo censal, en la fecha de aprobación del planeamiento que los habilite, con un mínimo de 100 plazas. La capacidad de estos establecimientos no será superior a 120 plazas.

c) Los establecimientos cuyo emplazamiento se proyecte en **edificios histórico-artístico** declarados formalmente como tales o en edificios de interés arquitectónico catalogados por el planeamiento urbanístico. Tendrán una capacidad no superior a 120 plazas alojativas, ni al resultado de la relación de 1 plaza por cada 5 m² construidos de la superficie previamente integrante del edificio catalogado, una vez deducida la superficie correspondiente a cuerpos añadidos o aquellas otras partes de la edificación que, por sus características arquitectónicas, disconformes con los criterios de rehabilitación, sea procedente su demolición.

d) En localizaciones ligadas a las **grandes infraestructuras** de comunicaciones, -puertos, aeropuertos- y en las áreas de implantación de actividades vinculadas al sector secundario -polígonos industriales-, todos ellos previstos como operaciones singulares estructurantes en el PIOT, con capacidad adecuada a las necesidades que en cada caso pudieran ser previsibles. El instrumento que ordene estos espacios preverá, en su caso, su localización en relación a los usos terciarios y dotacionales previstos y donde puedan paliarse las molestias que ocasione su entorno exigiendo para estas edificaciones las medidas correctoras correspondientes.

3-AD. Con carácter singular y en ausencia de una nueva normativa específica que las regule desde una concepción más próxima a su necesidad social, podrán autorizarse **pensiones**, en los términos de la vigente normativa turística, cuando se ubiquen en suelo urbano consolidado, en núcleos poblacionales no comprendidos en las Zonas Turísticas, tengan una capacidad inferior a 40 plazas, ocupen un inmueble con tipología de edificación adosada y por sus características no sean equiparables a otras modalidades hoteleras o extrahoteleras. El planeamiento urbanístico justificará la capacidad máxima del núcleo residencial en el que se prevean en función de las características socio-económicas de su población.

4-AD. Los establecimientos autorizables al amparo de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo estarán exentos de la aplicación del estándar de densidad, en los términos previstos en el artículo 35.3 de la Ley 7/1995, modificada por la Ley 2/2000, de 17 de julio, por orden del consejero competente en materia de turismo previa solicitud por los interesados.

3.3.- COMPLEJOS TURÍSTICOS

1-AD. Los **complejos turísticos**, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT, se localizarán en las Áreas con destino Turístico y Mixto y, en ellas, preferentemente en las Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas en los términos establecidos por este Plan y el planeamiento urbanístico.

3.4.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS LIGADOS A LA NATURALEZA

1-AD. La implantación de establecimientos turísticos ligados a la naturaleza, en los términos establecidos en el artículo 3.7.5.5 PIOT[1], sólo se permitirá en el ámbito de los Parques Rurales y cuando el instrumento de ordenación del espacio así lo establezca por considerarlo de interés para el uso público del parque.

2-AD. No será de aplicación a estos supuestos lo dispuesto en el artículo 3.7.5.5.3 PIOT.

3.5.- ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL

3.5.1.- Objeto

[1] **Art 3.7.5.5. Condiciones de los establecimientos turísticos de naturaleza.**

1-AD La capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos de naturaleza será de 50 plazas, podrá llegarse hasta las 75 plazas en proyectos singulares que acrediten suficientemente una capacidad excepcional para cualificar el destino.

2-AD Los establecimientos turísticos de naturaleza se instalarán preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y eventual ampliación, primándose aquellas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta si en el entorno no hay edificaciones aptas para tales usos (bien por sus características o ubicación).

3-AD Los establecimientos de este tipo que tengan la consideración de hoteles de naturaleza cumplirán los requisitos propios de un establecimiento hotelero de cuatro estrellas. Los espacios edificados no alojativos de uso común de los clientes destinados a los servicios propios de su carácter, tendrán una superficie construida no inferior al 50% de la total edificada del inmueble o, en su caso, la misma proporción de superficie de suelo respecto a la superficie total de la actuación. La superficie mínima de la actuación será de 10 has.

La delimitación de las áreas de centralidad **no implica un nuevo modelo de ordenación** ni condiciona el modelo que pueda establecer el nuevo plan general en tramitación, limitándose única y exclusivamente a cumplir el mandato establecido en el artículo 3.2 de las Disposiciones Normativas del PTEOTT. Para ello, se ha elaborado un análisis que pivota sobre los elementos que el PTEOTT considera determinantes de lo que denomina «turismo no vacacional» y que, en el caso del Área Capitalina, son su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos, en particular relacionados con el Puerto de Santa Cruz de Tenerife como puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos.

La delimitación de las áreas de centralidad no supone, en definitiva, una nueva regulación, **ni una nueva clasificación, categorización ni calificación del suelo**, por cuanto su única implicación es que los hoteles ciudad que, en ausencia del PTEOTT y a la luz de la redacción hoy vigente del artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 –que no lo considera cambio de uso–, podrían implantarse en todo el suelo urbano consolidado del municipio, quedan **limitados a dichas áreas de centralidad en los términos que disponga el PGOU-05**. Ello no significa que el suelo incluido en los ámbitos para los que se propone delimitar las áreas de centralidad pase a tener uso característico turístico –el uso característico de cada ámbito seguirá siendo el que tiene establecido a día de hoy–, ni que el ámbito de suelo urbano no consolidado LA-6 Las Teresitas se recategorice a suelo urbano consolidado –por cuanto se establece expresamente que dichas áreas se delimitan en suelo urbano no turístico, consolidado y no consolidado que adquiera tal condición, es decir, cuando reúna los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para ser considerado suelo urbano consolidado.

Los concretos ámbitos del PGOU-05 sobre los que se propone delimitar las áreas de centralidad están convenientemente justificados en el anexo elaborado al efecto, y la decisión de incluir o no un determinado ámbito se motiva en la presencia de recursos con capacidad de atraer turistas, ya sea en el propio ámbito o en el inmediatamente colindante, lo que explica que queden fuera, entre otros, los ámbitos LC-3 El Partido I y LC-8 Quisisana.

La propuesta de delimitación de áreas de centralidad incluye los tres Conjuntos Históricos declarados en el municipio (El Toscal, Antiguo Santa Cruz, Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro), sin que ello condicione en absoluto la ordenación a establecer por el correspondiente plan especial de protección, que establecerá, en su caso, las concretas parcelas –pertenecientes al área de centralidad de que se trate– en las que se podrán implantar hoteles ciudad.

Por último, hay que decir que parte de los problemas no resueltos, que se invocan como justificación para no delimitar las áreas de centralidad, exceden de la esfera urbanística y deben abordarse desde otra óptica aplicando la correspondiente normativa; y otra parte de los aludidos problemas, como la carencia de espacios públicos y dotaciones, será objeto de análisis en el marco del nuevo plan general de ordenación que está en tramitación.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "C.- ACLARACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO EN SUELO URBANO DEL PGOU-05":

El PGOU-05 no es más que una adaptación básica del PGOU-92 al entonces vigente TRLOTENC, hoy derogado por la LSENPC. El **alcance de las adaptaciones básicas** se regulaba en la disposición transitoria segunda del TRLOTENC, modificada por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, y quedaba limitado a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, evitando condicionar la futura adaptación plena del planeamiento, de forma que, en relación con el planeamiento territorial, únicamente se contemplaba la adaptación a sus disposiciones de directa aplicación.

En el caso del municipio de Santa Cruz de Tenerife, el resultado de este procedimiento de adaptación básica es el PGOU-05, que ha recobrado vigencia tras ser declarado nulo por sentencia judicial firme el PGO-13, y sobre el que no hay pronunciamientos judiciales relativos a su supuesta nulidad.

El planteamiento de partida del PGOU-05 es el **mantenimiento de la ordenación precedente** –la del PGOU-92–, como se explica y motiva en su Memoria Justificativa, **no existiendo voluntad alguna de alterar el régimen de usos del PGOU-92**.

Así, con el PGOU-92, el régimen de cambios de uso en suelo urbano se regulaba de forma que:

- Aquellas parcelas que tuvieran uso pormenorizado podían modificar el uso con el límite del 20% de la edificabilidad y la previa verificación de una serie de condiciones (no tratarse de un uso prohibido en el área, etc.).
- Aquellas parcelas que no tuvieran uso pormenorizado podían modificar el uso sin sujeción al límite del 20% de la edificabilidad, y siempre previa verificación de una serie de condiciones (no tratarse de un uso prohibido en el área, etc.).

El artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 se expresa en similares términos que su equivalente del PGOU-92, pero mientras que en el PGOU-92 únicamente tenían uso pormenorizado asignado determinadas parcelas, en el PGOU-05 tienen uso pormenorizado las mismas que en el PGOU-92 (lo cual es coherente con el limitado alcance de las adaptaciones básicas de planeamiento) y todas aquellas grafiadas en unos planos de ordenación pormenorizada que no existían en el PGOU-92 y en los que se asignan los usos característicos del área; lo que se traduce en que la práctica totalidad de las parcelas en suelo urbano consolidado tienen limitado el cambio de uso al 20% de la edificabilidad, hecho que no ocurría con el PGOU-92.

La problemática descrita, que **afecta al régimen urbanístico** de aplicación a las parcelas en suelo urbano consolidado, **excede del alcance de una solución meramente interpretativa** y, por razones de seguridad jurídica, debe solventarse precisando qué parcelas de suelo urbano consolidado tienen asignado un uso pormenorizado, de forma que se clarifique el régimen aplicable a los cambios de uso y no quede sujeto a interpretaciones".

VIII.- A la vista de lo expuesto, procede continuar la tramitación del presente expediente, a efectos de aprobación del proyecto de ordenanza por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife y posterior aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- MARCO NORMATIVO.

El marco normativo aplicable está constituido fundamentalmente por la **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC)** y el **Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC)**, que limitan las **posibles soluciones a la problemática detectada** en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05 a las dos siguientes: una **modificación del PGOU-05** o unas **ordenanzas provisionales municipales**.

Si se optara por una **modificación del PGOU-05**, y de acuerdo con el artículo 164 de la LSENPC, tal modificación sería menor, al no quedar subsumida en ninguno de los supuestos de modificación sustancial fijados en el artículo 163 de dicho texto legal, en relación con el artículo 107 del RPC; si bien la modificación, sea menor o sustancial, habrá de tramitarse por el mismo procedimiento establecido para la aprobación de los planes generales de ordenación, con la única excepción de los trámites de consulta pública previa y avance, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 165 de la LSENPC y 106 del RPC. Teniendo en cuenta la rigidez de dichos requisitos procedimentales, se considera que con la modificación menor del PGOU-05 **no es posible ofrecer una solución en plazo** a la problemática expuesta.

En cuanto a las **ordenanzas provisionales municipales**, ya desde el Preámbulo de la LSENPC se configuran como un instrumento ideado *"para responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas"*.

Los artículos 134 de la LSENPC, y 2.2.e) y 54.e) del RPC, les dan el rango de instrumento complementario de la ordenación urbanística.

Se regulan específicamente en el artículo 154 de la LSENPC, para aquellos casos de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requieran una modificación de la ordenación urbanística a la que no sea posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento.

Tienen carácter provisional, no pueden reclasificar suelo y, una vez aprobadas, tienen los mismos efectos que los instrumentos de ordenación a los que, transitoriamente, reemplazan, de forma que mantienen su vigencia hasta que dichos instrumentos se adapten, sin perjuicio de la obligación de proceder a dicha adaptación en el plazo máximo de dos años establecido en el artículo 93.2 del RPC.

Su contenido debe limitarse a establecer los requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.

Pueden aprobarse también cuando, iniciada la aprobación o modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación urgente y básica para su viabilidad.

Se trata, por tanto, de establecer una ordenación provisional que sustituya transitoriamente al planeamiento vigente, con el fin de responder a la urgente necesidad sobrevenida de que se trate.

SEGUNDO.- OBJETO DE LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS".

Para solucionar la problemática detectada en relación a las categorías comerciales, **la ordenanza provisional debe adaptar el artículo 8.4.1, apartado 2, de la Normativa Urbanística del PGOU-05, en las categorías 3, 4 y 5, a lo dispuesto en el artículo 41.1 del DL-1/2012, estableciendo el límite de 2.500 m^2 de superficie útil de venta para las grandes superficies comerciales, y eliminando la distinción entre alimentario y no alimentario en el comercio medio**.

La **nueva redacción del artículo 8.4.1, apartado 2.B)**, es la siguiente:

> *"B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial".*

Para solucionar la problemática detectada en relación al uso turístico hotelero, **la ordenanza provisional debe delimitar las áreas de centralidad en las que se admitirá dicho uso y, por ende, la implantación de hoteles ciudad, para lo que se incorpora un artículo con la siguiente redacción**:

> *"A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:*
>
> a) *Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:*
>
> - *CH-3 General Mola*
> - *CH-4 Salamanca*
> - *CH-6 Asunción*
> - *CH-7 Duggi 1*
> - *CH-8 Duggi 2*
> - *CH-9 Anselmo Benítez*
> - *CH-10 Álvarez de Lugo*
> - *CH-11 Colinas Bajas*
> - *CH-12 Los Hoteles*
> - *CH-13 Pino de Oro*
> - *CH-14 Rambla – Méndez Núñez*
> - *CH-15 Mencey*
> - *CH-16 Ramblas*
> - *CH-17 Ancheta*
> - *CH-18 Salesianos*
> - *CH-19 Ángel Guimerá*

- *CH-20 Constructora*
- *CH-21 Teobaldo Power*
- *CH-22 Parque Recreativo*
- *CH-23 Toscal - Santiago*
- *CH-24 Toscal – San Francisco*
- *CH-25 La Muralla*
- *CH-26 El Cabo*
- *CH-27 Fachada Marítima*
- *CH-28 La Concepción*
- *CH-29 Centro Comercial*
- *CH-30 Cuadrilátero*

b) *Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LS-2 El Greco*
- *LS-3 El Chapatal*
- *LS-4 Tomé Cano*
- *LS-5 La Salle*
- *LS-6 Rascacielos*
- *LS-7 Los Llanos*
- *LS-8 Ensanche Sur*

c) *Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LC-2 Residencial Anaga I*

d) *Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LA-5.1 Núcleo Primitivo*
- *LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A" ".*

Asimismo, **la ordenanza debe conciliar la redacción del artículo 7.4.4, apartado 2, de la Normativa Urbanística del PGOU-05 con la delimitación de las áreas de centralidad, añadiendo un inciso al final del primer párrafo en el que se precise que el uso turístico modalidad hotelera sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas al efecto**. Asimismo, se señalará en dicho artículo que **el término "Hotel Ciudad" equivale al de "Hotel Urbano"**, que se adopta en diversas normas sectoriales vigentes.

La **nueva redacción del artículo 7.4.4, apartado 2**, es la siguiente:

> *2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.*
>
> *En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior".*

Por último, para solucionar la problemática detectada en la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, **la ordenanza provisional debe precisar y acotar a qué parcelas / manzanas les resulta de aplicación la limitación del 20% de la edificabilidad a efectos de los cambios de uso, y a cuáles no les es de aplicación**.

La **nueva redacción del artículo 7.4.4, apartado 1**, es la siguiente:

> *"1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*

b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

c) No producir perjuicios a terceros.

d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles)".

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALMENTE ESTABLECIDOS PARA LAS ORDENANZAS PROVISIONALES MUNICIPALES.

La Ordenanza tiene por objeto dar una **respuesta inmediata a la problemática derivada de la aplicación del régimen de usos del PGOU-05**, problemática que se ha puesto de manifiesto tras la **nulidad por sentencia firme del PGO-13**, **circunstancia absolutamente sobrevenida que ha supuesto la reviviscencia del meritado PGOU-05**, que no es más que una adaptación básica y, por tanto, limitada del planeamiento anterior –PGOU-92–, tal y como se ha explicado en el antecedente II, **cuyo régimen de usos está obsoleto y no se encuentra adaptado a la normativa sectorial ni al planeamiento territorial de superior jerarquía**, ni a la realidad de los tiempos. Dado que el régimen de usos del planeamiento urbanístico es la base que permite la implantación de actividades, la extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social es más que evidente, pues se trata de eliminar las fricciones que existen en la actualidad, impulsando la actividad económica en el municipio.

A la vista de lo expuesto, se considera que la problemática en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, y su solución vía ordenanza provisional, **reúne los requisitos establecidos legal y reglamentariamente establecidos para estos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística**, concurriendo, tal y como se ha explicado, **razones de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, de carácter sobrevenido**, ya que se ha puesto de manifiesto tras la **nulidad por sentencia judicial firme del PGO-13**, que requieren de una modificación de la ordenación a la que **no es posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento**, dada la rigidez de los requisitos procedimentales a los que está sujeta dicha modificación. Además, **la ordenanza no reclasifica suelo, ni introduce modificaciones que supongan la alteración del modelo urbanístico del municipio, limitándose a establecer determinaciones de carácter general cuyo fin es legitimar las actividades correspondientes**.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS ORDENANZAS PROVISIONALES MUNICIPALES Y ÓRGANO COMPETENTE.

De acuerdo con el artículo 154 de la LSENPC, las ordenanzas provisionales municipales se elaborarán y aprobarán de oficio, bien por propia iniciativa –como es el caso que nos ocupa–, bien a petición de personas o entidades con intereses legítimos, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación de régimen local para estas normas reglamentarias, de forma que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 133 de la LPAC para la consulta pública previa, y lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), según el cual:

> *"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:*
>
> *a) Aprobación inicial por el Pleno.*
> *b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.*
> *c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.*
> *En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".*

Asimismo, y atención a su condición de instrumentos –complementarios– de ordenación, las ordenanzas provisionales municipales deberán ser sometidas al trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudieran resultar afectadas, tal y como se establece, con carácter general, en el artículo 19 de la LSENPC y en el artículo 10 del RPC.

En relación al órgano competente en los municipios de gran población, la LBRL atribuye, en su artículo 127.1.a), la aprobación de los proyectos de ordenanzas a la Junta de Gobierno Local y, en su artículo 123.1.d), la aprobación de las ordenanzas al Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123 y concordantes del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 26 de noviembre, en relación con el artículo 122 de la LBRL.

QUINTO.- COMUNICACIÓN, PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.

A tenor de lo expresado en el artículo 15 del Reglamento de Procedimientos sobre materias de competencia del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife:

> *"1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la publicación y entrada en vigor de las disposiciones generales aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento, se producirá de la siguiente forma:*
>
> *a) El acuerdo de aprobación definitiva se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado y a la de la Comunidad Autónoma.*
>
> *b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de las comunicaciones, el acuerdo y el texto íntegro de la disposición se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, por anuncio del Secretario General del Pleno.*
>
> *c) La disposición general entrará en vigor en la fecha que en la misma se determine o, en su defecto, a los veinte días de su íntegra publicación, extendiéndose la oportuna diligencia por el Secretario General del Pleno, que será comunicada a todos los órganos y unidades de la Administración Municipal, dando cuenta al Pleno.*
>
> *2. Las ordenanzas fiscales se regirán por la legislación específica en materia de Haciendas Locales.*
>
> *3. El Secretario General del Pleno acordará la edición periódica de todas las disposiciones generales y ordenanzas fiscales de la Corporación".*

Por último, y sin perjuicio del deber de comunicación a otras administraciones establecido en la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la ordenanza se comunicará a los

departamentos del Gobierno de Canarias y del Cabildo Insular correspondiente competentes en materia de ordenación del territorio, tal y como mandata el artículo 154.5 de la LSENPC.

A la vista de los antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas expuestos, el **Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo** acordó elevar a la **Junta de Gobierno de la Ciudad** el presente expediente, previo dictamen de la **Comisión Informativa de Planificación del Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructura**, para que adopte el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Aprobar el Proyecto de *"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"* en los términos recogidos en el documento anexo al presente acuerdo.

SEGUNDO.- Posteriormente, se remitirá el documento de la *"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"* al Pleno de la Corporación a efectos de su aprobación inicial.

TERCERO.- La Ordenanza aprobada inicialmente se someterá a información pública por un plazo de treinta (30) días hábiles, previa publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, y en las páginas web municipales. El plazo se computará a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

CUARTO.- Simultáneamente al trámite de información pública, la Ordenanza aprobada inicialmente se someterá a consulta de las administraciones públicas afectadas (a través de notificación individual) y de las personas interesadas (a través la publicación oficial).

QUINTO.- Todas las reclamaciones y sugerencias presentadas se resolverán dentro del plazo correspondiente elevando el expediente al Pleno de la Corporación para su aprobación definitiva, significando que, en el caso de no se hubiera presentado reclamación o sugerencia alguna, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

SEXTO.- El acuerdo de aprobación definitiva de la Ordenanza se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado, a la de la Comunidad Autónoma y al Cabildo Insular de Tenerife.

LA SECRETARIA DELEGADA,

RESOLUCIÓN: 23-07-2021
Cúmplase
EL CONSEJERO DIRECTOR

ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomó conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13). A partir de la citada fecha de publicación, perdió la vigencia el PGO-13, recobrándola, automáticamente, el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05).

Por consiguiente, en la actualidad, el planeamiento urbanístico general de aplicación es el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92), y el alcance de dicha adaptación fue muy limitado, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto 1/2000, que fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

La adaptación del PGOU-92 al entonces vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) tampoco fue plena dado que esto hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

En el mismo sentido, el PGOU-05 tampoco implementó una adaptación plena del planeamiento general a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992, y, como como es lógico, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a toda la normativa medioambiental, de ordenación del territorio, urbanística y sectorial que se ha ido sucediendo desde 2005.

Durante los años de vigencia del PGOU-05 se ha ido detectando diversa problemática derivada de su no adaptación plena a toda la normativa sectorial vigente. Así, uno de los problemas que más frecuentemente se presentaba en la tramitación de expedientes se refería a la conciliación

del régimen de usos del PGOU-05 con la normativa sectorial vigente que resultaba de aplicación en materia de usos.

Entre otras cuestiones relacionadas con los usos hay que señalar que el PGOU-05 no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los del PGOU-05.

También ha generado diversa problemática la no adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial vigente en materia de Turismo, sin perjuicio de que, en todo caso, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

No obstante, en materia de ordenación turística, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) que, entre otras cuestiones, y para poder aplicar determinadas disposiciones en Santa Cruz de Tenerife, requiere que el planeamiento delimite en el municipio unas "áreas de centralidad" que no se encuentran en el PGOU-05.

Parte de la problemática en materia de usos comerciales y turísticos que se señala se solucionó con la entrada en vigor del PGO-13. Sin embargo, tras la anulación del PGO-13 y nueva entrada en vigor del PGOU-05, ha reaparecido.

II. Además de la vigencia sobrevenida del PGOU-05, las circunstancias económicas actuales marcadas, sin lugar a dudas, por la pandemia generada por la COVID-19 justifican que todas las Administraciones Públicas estén tomando las medidas adecuadas, en relación con sus competencias, para agilizar procedimientos, y flexibilizar la normativa, dentro de los límites legales, para incentivar la actividad económica y la recuperación social. Así, como ejemplo, el propio Gobierno de Canarias a través del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, puso en marcha una serie modificaciones de la normativa en distintos ámbitos para favorecer la recuperación y reactivación económica.

Desde el punto de vista urbanístico, para hacer frente a situaciones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, que requieran de una modificación de la ordenación territorial o urbanística, la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula en su artículo 154 la figura de las ordenanzas provisionales, que reemplazan a los instrumentos de planeamiento, con sus mismos efectos, hasta que estos se adapten.

En el caso concreto de Santa Cruz de Tenerife, las condiciones de implantación de nuevos usos, previstas en el PGOU-05, ni responden a las nuevas necesidades de flexibilización para la puesta en marcha de diversas actividades, ni se encuentran adaptadas mínimamente a la normativa sectorial de aplicación.

A la vista de lo anterior, y de las dificultades existentes en la actualidad en la tramitación de expedientes en los que incide la problemática expuesta, se hace imprescindible afrontar con la mayor agilidad posible una modificación de las determinaciones del PGOU-05 y, si bien es cierto que en la actualidad se encuentra en proceso de redacción el nuevo Plan General de Ordenación, no es posible atender en un plazo razonable la resolución de los problemas que se han descrito.

III. En primer lugar, esta ordenanza provisional tiene como objeto modificar el apartado 2.B del artículo 8.4.1 de la normativa urbanística vigente PGOU-05 que hace referencia a las categorías de uso comercial, para adecuarlo a la normativa sectorial vigente.

Tras la entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, que tenía como principal objetivo la simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios, en el ejercicio de las competencias autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril (TROACLC) que, define, entre otras cosas, la superficie a partir de la cual un establecimiento se considera «gran establecimiento comercial» para cada isla.

Al respecto, el vigente PGOU-05 categoriza como grandes superficies comerciales a aquellas que superen los 1.500 m^2 de superficie útil de venta, mientras que el TROACLC considera grandes equipamientos comerciales a los que superen los 2.500 m^2, exigiendo para su implantación la obtención de la licencia comercial previa. Con esta ordenanza se pretende adecuar el límite de superficie para considerar los grandes equipamientos comerciales, de manera que se pueda flexibilizar la implantación de aquellos que no superen estas dimensiones, de acuerdo con la legislación sectorial, entre cuyos objetivos está, según el artículo 2 del Texto Refundido:

> *"(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la* ***necesaria ordenación y equilibrio territorial****, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan* ***disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.***

c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, ***reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios*** *que congestionen las infraestructuras públicas.*

d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las ***mismas posibilidades de accesibilidad*** *y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*

(…)

f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el ***óptimo aprovechamiento del suelo*** *en cuanto recurso escaso natural singular. (…)".*

Por otra parte, también se elimina la distinción entre comercio alimentario y no alimentario a los efectos de las superficies máximas autorizadas, puesto que dicha distinción tampoco es coherente con la normativa sectorial en materia de comercio ya citada, que no realiza distinciones con respecto a los productos a la venta.

IV. En segundo término, se matiza la redacción del artículo 7.4.4 de la normativa del PGOU-05, en lo referente a los cambios de usos pormenorizados en suelos urbanos.

La consideración del PGOU-05, como una Adaptación Básica, implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92 y en ninguna parte de su Memoria se indica se haya introducido modificación alguna en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92. Así, según el artículo 8.1.4 del PGOU-05, con carácter general, se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, siempre que se cumplan determinadas condiciones y límites. Sin embargo, de forma específica, el artículo 7.4.4 de la Normativa prevé que aquellas parcelas que tengan establecidos usos pormenorizados por el Plan General solo podrán cambiar dichos usos cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinados requisitos.

En el PGOU-92 contaban con uso pormenorizado determinadas manzanas o parcelas que se encontraban identificadas de forma expresa en los ficheros de ordenación urbanística, o cuya ordenación estaba remitida a instrumentos específicos y manzanas o parcelas de dotaciones y equipamientos, que tienen en la Normativa un régimen de uso propio en cuanto a sustituciones, compatibilidades y usos alternativos.

Para el resto del suelo urbano, por tanto, no regían las limitaciones del artículo 7.4.4. Sin embargo, la introducción del plano de usos pormenorizados en el PGOU-05, ha generado un problema de interpretación con respecto a la regulación del régimen de los cambios de uso en suelo urbano. Al tener fijado un uso pormenorizado en dicho plano, se podría entender que todas las parcelas se encuentran sujetas a las limitaciones para los cambios de uso del artículo 7.4.4, lo cual nunca

fue intención del PGOU-05, generando problemas interpretativos e inseguridad jurídica, además de restringir, obviamente, dichos cambios.

Por tanto, se modifica la redacción del artículo 7.4.4 para aclarar a qué parcelas o manzanas son de aplicación las limitaciones descritas, quedando el resto del suelo urbano sujeto al régimen de admisibilidad de usos general de la Normativa, previsto en el artículo 8.1.4.

V. Por último, si bien el PGO-13 sí se encontraba adaptado a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), aprobado definitivamente el 6 de abril de 2005, el PGOU-05 no corre con la misma suerte.

Así, el art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05, ya citado anteriormente, que regula los cambios de uso en el suelo urbano consolidado, establece en su apartado 2 que no se considera cambio de uso respecto de los preestablecidos en el Plan General el establecimiento de uso turístico modalidad hotelera “Hotel Ciudad” si se respetan las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.
- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Sin embargo, el PTEOTT señala, en su artículo 3.2.2.a) que en el municipio de Santa Cruz de Tenerife el planeamiento ha de delimitar las áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de “Hotel Ciudad”.

Consecuentemente, esta Ordenanza Provisional establece las áreas de centralidad a estos efectos, en base a los análisis elaborados de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio y matiza el apartado 2 del artículo 7.4.4 para hacer referencia a dichas áreas.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza Provisional

1. Constituye el objeto de la presente Ordenanza Provisional modificar, en el marco dispuesto por el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los siguientes artículos de la Normativa del Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005, en adelante, PGOU-05:

   a) Artículo 8.4.1 (apartado 2.B), relativo a las categorías del uso comercial.
   b) Artículo 7.4.4, relativo a los cambios de usos pormenorizados en suelo urbano.

2. Asimismo, es objeto de la presente Ordenanza Provisional la delimitación de las áreas de centralidad, en el marco del PGOU-05, a los efectos de la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza Provisional es de aplicación en todo el ámbito municipal, salvo en los suelos incluidos en el Parque Rural de Anaga y en los afectados por los instrumentos de ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 3. Vigencia

Las determinaciones de esta Ordenanza tendrán vigencia hasta que se produzca la adaptación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo legal y reglamentariamente establecido.

Artículo 4. Modificación del apartado 2 B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05

El apartado 2.B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

"8.4.1. Definición y clases.
1. (…)
2. (…)

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

C) (…)

D. (…).”

Artículo 5. Modificación del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05

El artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

“Artículo 7.4.4 Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.

b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

c) No producir perjuicios a terceros.

d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles).

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General."

Artículo 6. Delimitación de las áreas de centralidad a los efectos de aplicar las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:

e) Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:

- CH-3 General Mola
- CH-4 Salamanca
- CH-6 Asunción
- CH-7 Duggi 1

- CH-8 Duggi 2
- CH-9 Anselmo Benítez
- CH-10 Álvarez de Lugo
- CH-11 Colinas Bajas
- CH-12 Los Hoteles
- CH-13 Pino de Oro
- CH-14 Rambla – Méndez Núñez
- CH-15 Mencey
- CH-16 Ramblas
- CH-17 Ancheta
- CH-18 Salesianos
- CH-19 Ángel Guimerá
- CH-20 Constructora
- CH-21 Teobaldo Power
- CH-22 Parque Recreativo
- CH-23 Toscal - Santiago
- CH-24 Toscal – San Francisco
- CH-25 La Muralla
- CH-26 El Cabo
- CH-27 Fachada Marítima
- CH-28 La Concepción
- CH-29 Centro Comercial
- CH-30 Cuadrilátero

f) Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LS-2 El Greco
- LS-3 El Chapatal
- LS-4 Tomé Cano
- LS-5 La Salle
- LS-6 Rascacielos
- LS-7 Los Llanos
- LS-8 Ensanche Sur

g) Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LC-2 Residencial Anaga I

h) Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LA-5.1 Núcleo Primitivo
- LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A"

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. – Esta Ordenanza será de aplicación a los procedimientos que se encuentren en trámite al tiempo de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango regulen la materia propia de esta Ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Referencia:20210723CI02

COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y MEDIOAMBIENTE E INFRAESTRUCTURAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

Sesión del día 23 de julio de 2021, de carácter ordinario.

TESTIMONIO:

2.- ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS, A LOS EFECTOS DE APROBACIÓN INICIAL. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO 2020006261.

Visto el **expediente nº 2020006261**, relativo a **"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"**, cúmpleme informar lo siguiente

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13).

Desde dicha fecha, decayó la vigencia del PGO-13, con la consiguiente reviviscencia del planeamiento anterior: **Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 (PGOU-05)**, que es, por tanto, el planeamiento urbanístico general de aplicación en el municipio.

El PGOU-05 fue aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de la Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

II.- El PGOU-05 es, en realidad, una **adaptación básica del anterior plan general de ordenación** (PGOU-92) al, entonces vigente, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma y **limitada**, por tanto, a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, así como a la incorporación de las disposiciones de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), ya que una adaptación plena al PIOT hubiera supuesto la alteración del modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible en el marco

de una adaptación básica. Por el mismo motivo, el PGOU-05 tampoco se adaptó plenamente a la normativa sectorial posterior al año 1992.

Asimismo, el PGOU-05 no está adaptado a la normativa posterior a su fecha de aprobación.

III.- Desde la entrada en vigor del PGOU-05 en el año 2006, fueron surgiendo **diversos problemas en la aplicación de su régimen de usos, derivados de su falta de adaptación plena a la normativa sectorial**. Esta problemática se concreta en lo siguiente:

- El vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los regulados en el PGOU-05.
- El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

Por otra parte, se han detectado problemas en la **aplicación de la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado**.

Esta problemática, que se expondrá brevemente a continuación, se solucionó parcialmente durante la vigencia del PGO-13, si bien ha reaparecido con la reviviscencia del PGOU-05.

Respecto a las categorías comerciales:

El PGOU-05 categoriza el comercio, en la redacción actual del artículo 8.4.1, apartado 2, de su Normativa Urbanística, en los siguientes términos:

> *"B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficies de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m^2, según establece el Decreto 237/1998".*

Esta categorización, que es el resultado de la adopción de los criterios del hoy derogado Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias, difiere de la definición y estándares establecidos en el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, que en su artículo 41.1 dispone lo siguiente:

> *"1. A efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos*

destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, […]".

Como se puede observar, el límite que establece el PGOU-05 para considerar que un comercio es gran establecimiento comercial es que su superficie útil de venta supere los 1.500 m^2, mientras que el DL-1/2012 fija dicho límite en 2.500 m^2, de forma que los establecimientos con superficie útil de venta inferior a 2.500 m^2 no son gran establecimiento comercial.

Comoquiera que el PGOU-05 considera comercio medio los establecimientos independientes cuya superficie útil de venta sea superior a 200 m^2 e igual o inferior a 750 m^2, para comercios alimentarios, y superior a 200 m^2 e igual o inferior a 1.500 m^2, en comercios no alimentarios, resulta que:

- los establecimientos independientes alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 750 m^2 e inferior a 2.500 m^2
- los establecimientos independientes no alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2

no pueden adscribirse a ninguna categoría comercial del PGOU-05, por aplicación de la disposición derogatoria del DL-1/2012, que deroga todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a sus disposiciones, lo que significa que sólo tienen la consideración de gran establecimiento comercial aquellos cuya superficie útil de venta sea igual o superior a 2.500 m^2.

Y lo mismo sucede con las agrupaciones comerciales: aquellas cuya superficie de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2 no se pueden adscribir a ninguna categoría comercial del PGOU-05.

Por otra parte, la distinción entre comercio alimentario y no alimentario que establece el PGOU-05 en la categoría de comercio medio no aparece recogida en el DL-1/2012.

Respecto al uso turístico hotelero:

El PGOU-05 autoriza expresamente el uso turístico en determinadas parcelas, y, en virtud de la redacción actual del artículo 7.4.4 de su Normativa Urbanística, no considera cambio de uso el establecimiento del uso turístico modalidad hotelera (hotel ciudad) si se respetan una serie de condiciones establecidas en el propio artículo 7.4.4.

Sin embargo, el PGOU-05 no está adaptado a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), que, como se verá a continuación, vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

El PTEOTT no reconoce al municipio de Santa Cruz de Tenerife como zona turística, estableciendo expresamente en el apartado 3.c) del artículo 2.1.1. de sus Disposiciones Normativas (AD) que:

"El Área capitalina Santa Cruz-La Laguna no se identifica con ningún Ámbito de Referencia Turístico, por lo que se constituye como modelo turístico específico sobre su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos así como, puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos".

El PTEOTT dedica el Capítulo 3 de sus Disposiciones Normativas a la ordenación específica del uso turístico, estableciendo, en su artículo 3.1.1 (AD):

"[…] las condiciones a las que deben someterse los establecimientos turísticos, cualquiera que sea su localización en el ámbito insular condiciones que, sin perjuicio de las establecidas por la legislación sectorial, son de directa aplicación a la autorización de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor del Plan".

Para el municipio de Santa Cruz de Tenerife, tales condiciones se concretan en el artículo 3.2 (AD), según el cual:

> *"3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES*
>
> *1-AD. Los establecimientos turísticos convencionales son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes del PTOTT.*
>
> *2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, […], cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:*
>
> *a) Los hoteles de ciudad, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma".*

A la vista de las disposiciones específicas del PTEOTT para la implantación de establecimientos hoteleros en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, el PGOU-05 debe delimitar las áreas de centralidad a las que se refiere el PTEOTT, de forma que la ubicación en una de dichas áreas de centralidad será un requisito a verificar con carácter previo a la implantación de tales establecimientos.

Respecto a los cambios de uso en suelo urbano consolidado:

La redacción actual del artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 regula los cambios de uso en suelo urbano consolidado en los siguientes términos:

> *"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
>
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
>
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.*
>
> *En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.*
>
> *3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General".*

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, el PGOU-05 es una adaptación básica del PGOU-92 al entonces vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma. El carácter básico de esta adaptación implica el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU-92, tal y como se explica en la Memoria Justificativa del PGOU-05, con la única excepción de determinadas modificaciones debidamente motivadas en el apartado 4 de dicha Memoria y relacionadas expresamente en sus Anexos I y III, y entre los que no se encuentra la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado.

Por tanto, la voluntad fue mantener la regulación de los cambios de uso del PGOU-92, contenida en el artículo 7.1.5 de su Normativa Urbanística en los siguientes términos:

> *"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano común podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
>
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en el Artículo 10.5.5.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
>
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *2. Cualquier uso asignado a una edificación, dentro del suelo urbano común, podrá sustituirse (sin que ello suponga Modificación del P.G.O.U.) por los siguientes:*
>
> *- El uso característico del área.*
>
> *- Usos dotacionales comunitarios, clase de equipamiento y servicios urbanos de administración pública.*
>
> *- Uso terciario clase hospedaje.*
>
> *Siempre que cumplan las siguientes condiciones:*
>
> *a) No ser un uso prohibido en el área*
>
> *b) Respetar las limitaciones correspondientes al artículo 10.5.5.*
>
> *c) No producir perjuicios a terceros".*

Según los artículos trascritos del PGOU-92 y del vigente PGOU-05, se comprueba que, aquellas parcelas para las que el plan general establezca usos pormenorizados sólo podrán cambiar dicho uso si no afecta a más del 20% de la edificabilidad y se cumplen las cuatro condiciones que se señalan.

El problema radica en que, en el PGOU-92, sólo tienen uso pormenorizado establecido determinadas parcelas, mientras que, en el PGOU-05, todas las manzanas en suelo urbano están comprendidas en unos planos de usos pormenorizados que no existían en el PGOU-92 y que asignan a dichas manzanas el uso característico del área en la que se incluyen, resultando que quedan sometidas a un régimen de cambio de usos más restrictivo que el del PGOU-92, sin ser ésta la voluntad del PGOU-05.

IV.- A la vista de la problemática existente en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, por **Resolución del Sr. Consejero Director de esta Gerencia Municipal de Urbanismo dictada el 25 de mayo de 2021** se dispuso:

> "***PRIMERO.- Iniciar de oficio, por propia iniciativa, el procedimiento de tramitación de la "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS," sustanciando la preceptiva consulta pública previa***".

V.- La **consulta pública previa** se sustanció a través de las páginas web de este Organismo y del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife durante el **plazo de un (1) mes (del 7 de junio al 7 de julio del presente)**, y versó sobre los cuatro temas expresamente previstos en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC):

- Los problemas que se pretenden solucionar:

  Se pretende dar respuesta urgente a la problemática detectada en la aplicación del régimen de usos del planeamiento vigente (PGOU-05), que no es más que una adaptación básica y, por tanto, de alcance limitado, del anterior plan general de ordenación (PGOU-92) al entonces vigente Texto Refundido de las Leyes de

Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma. El carácter básico de esta adaptación impidió la adaptación plena al Plan Insular de Ordenación de Tenerife y a la normativa sectorial vigente en aquel momento, pues ello hubiera supuesto alteraciones de la ordenación del PGOU-92 que excedían del alcance de una adaptación básica. El PGOU-05 tampoco está adaptado a la normativa posterior a su fecha de aprobación.

La información publicada en la web habilitada para la consulta pública incluyó un resumen de cada uno de los tres problemas a solucionar, en los términos en que se han descrito en el antecedente III.

- La necesidad y oportunidad de su aprobación:

  En el caso del uso comercial y del uso turístico hotelero, la necesidad y oportunidad de la aprobación de la ordenanza provisional se justifica por la imprescindible adaptación a normas vigentes de superior jerarquía; y en el caso de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, en evitar una serie de disfunciones que se están produciendo en relación con el planeamiento precedente.

- Los objetivos de la norma:

  Los objetivos de la ordenanza provisional son los siguientes:

  Respecto al uso comercial: adaptar las categorías de usos comerciales del PGOU-05 a la legislación vigente, posibilitando que todos los establecimientos, ya sean independientes o agrupaciones, sin distinción entre alimentario y no alimentario, puedan adscribirse a alguna categoría comercial.

  Respecto al uso turístico hotelero: delimitar las áreas de centralidad en las que podrán implantarse hoteles ciudad en los términos del PTEOTT.

  Respecto a los cambios de uso en suelo urbano consolidado: garantizar que el régimen de cambio de usos mantiene los criterios de aplicación de la ordenación precedente.

- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:

  La naturaleza de los problemas señalados hace que únicamente se puedan abordar con soluciones de carácter regulatorio. Además de con la ordenanza provisional, los objetivos podrían alcanzarse con la aprobación de una modificación menor del PGOU-05, y también con la aprobación de un nuevo plan general de ordenación.

Con el objeto de enriquecer la consulta pública previa, se publicó en la web habilitada para ella la Memoria justificativa de la ordenanza.

VI.- Durante la celebración de la consulta pública previa se recibieron las siguientes **sugerencias**:

FECHA DE ENTRADA	Nº REGISTRO DE ENTRADA	PRESENTADA POR
30/06/2021	2021007873	ASOCIACIÓN BARRIO DEL TOSCAL DE LAS TRIBULACIONES
06/07/2021	2021008147	INMOBILIARIA ACEK S.L. (*)
06/07/2021	2021008172	ASOCIACIÓN DE VECINOS URBAN CENTRO EL PERENQUÉN
06/07/2021	2021008185	TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS S.A.
06/07/2021	2021008191	[redacted]
06/07/2021	2021008217	[redacted]

(*) INMOBILIARIA ACEK S.L. presentó también sus sugerencias en el portal web habilitado para ello.

VII.- Con fecha 20 de julio de 2021, el Servicio de Planeamiento y Gestión de este Organismo emitió **informe técnico-jurídico en el que se responde motivadamente a las sugerencias recibidas**, y en el que se pone de manifiesto la conveniencia de realizar determinadas correcciones y de introducir algunos cambios semánticos (respecto al contenido de la Memoria justificativa de la ordenanza que se incluyó en la consulta pública previa) en la nueva redacción que se propone para los artículos 7.4.4 y 8.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU-05, con el fin de mejorar su redacción y comprensión y de eliminar imprecisiones que pudieran dificultar su futura aplicación.

El tenor literal del referido informe es el siguiente:

> "**INFORME DE RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS RECIBIDAS DURANTE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA RELATIVA A LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"**
>
> En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Memoria justificativa de la ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS se sometió a consulta pública previa a través de las páginas web de este Organismo y del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife durante un mes (del 7 de junio al 7 de julio de 2021), habiéndose recibido las siguientes sugerencias:

FECHA DE ENTRADA	Nº REGISTRO DE ENTRADA	PRESENTADA POR
30/06/2021	2021007873	ASOCIACIÓN BARRIO DEL TOSCAL DE LAS TRIBULACIONES
06/07/2021	2021008147	INMOBILIARIA ACEK S.L. (*)
06/07/2021	2021008172	ASOCIACIÓN DE VECINOS URBAN CENTRO EL PERENQUÉN
06/07/2021	2021008185	TRANSPORTES ESPECIALES PESADOS S.A.
06/07/2021	2021008191	[redacted]
06/07/2021	2021008217	[redacted]

(*) INMOBILIARIA ACEK S.L. presentó también sus sugerencias en el portal web habilitado para ello.

> Con carácter previo a sintetizar y dar respuesta a las sugerencias recibidas, procede poner de manifiesto la conveniencia de realizar determinadas correcciones y de introducir algunos cambios semánticos (respecto al contenido de la Memoria justificativa de la ordenanza que se incluyó en la consulta pública previa) en la nueva redacción que se propone para los artículos 7.4.4 y 8.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU-05, con el fin de mejorar su redacción y comprensión y de eliminar imprecisiones que pudieran dificultar su futura aplicación.
>
> Analizadas las sugerencias recibidas y a efectos de responder a las mismas, se pueden sintetizar y agrupar temáticamente de la siguiente manera:
>
> SUGERENCIAS GENERALES:
>
> - No concurren los presupuestos de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, ni tampoco se trata de una situación sobrevenida que requiera de una ordenación urgente y básica para su viabilidad, por lo que no se cumplen los requisitos reglados en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC)

para tramitar la alteración del planeamiento vigente vía ordenanza provisional, máxime si se tiene en cuenta que la normativa sectorial vigente en materia de comercio y turismo es de aplicación directa, sin necesidad de previa adaptación.

En este sentido, la Oficina de Consulta Jurídica del Gobierno de Canarias ha interpretado el artículo 154 de la LSENPC en el sentido de considerar que debe acreditarse con motivación reforzada cuáles son las razones para formular ordenanzas provisionales, razones que han de aparecer después de iniciado el procedimiento de modificación al que pretenden transitoriamente sustituir; debiendo acreditarse el carácter extraordinario y urgente de las necesidades a atender.

- No se ha realizado la evaluación ambiental estratégica.
- La eventual aprobación definitiva de la ordenanza estará viciada de nulidad de pleno derecho.
- El objeto de la ordenanza debe ampliarse para determinar, en aras de la certidumbre jurídica, qué determinaciones del PGOU-05 han quedado derogadas por toda la normativa sectorial y territorial posterior. En particular, debe aclararse que la Vía de Cornisa del PGOU-05 está derogada por la Circunvalación Norte del Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Viario del Área Metropolitana de Tenerife (PTEOSVAM), por lo que las determinaciones del PGOU-05 referidas a la Vía de Cornisa son nulas por ser contrarias al planeamiento territorial de superior jerarquía.
- Los problemas invocados como justificación para formular la ordenanza se pueden solucionar vía interpretación del PGOU-05 de conformidad con la normativa sectorial y territorial sobrevenida, siendo innecesaria la ordenanza.

SUGERENCIAS AL APARTADO "A.- ANÁLISIS DE LA ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-05 A LAS CATEGORÍAS COMERCIALES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE":

- La adaptación de las categorías de usos comerciales del PGOU-05 al vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, carece del requisito de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social exigido en el artículo 154 de la LSENPC, y se puede solventar vía aplicación directa del DL-1/2012 en virtud del principio de jerarquía normativa.

- Se debe fomentar la ayuda y revitalización del pequeño comercio.

- La categorización de usos comerciales del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05 lo es sólo a los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, de forma que en el fichero de ordenación se establecen las categorías de usos comerciales permitidas o no en cada suelo, no siendo admisible pretender cambiar dichas categorías con unas ordenanzas provisionales para adaptarlas a la normativa vigente en materia de comercio. Tal alteración supondría incoherencias y disfunciones con la categorización comercial establecida en las fichas del PGOU-05, al permitir categorías de usos comerciales no permitidas hasta la fecha.

  La normativa sectorial vigente de comercio se aplica independientemente de las categorías establecidas por el PGOU-05, que sólo lo son para la pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, siendo irrelevante que las definiciones de las categorías sean distintas en el PGOU-05 y en la normativa sectorial. El propio DL-1/2012 establece, en el caso de la definición de grandes establecimientos comerciales, que los es "a efectos de la presente Ley". Así, a efectos del planeamiento urbanístico, son grandes superficies comerciales las que cumplan los requisitos del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05; mientras que, a efectos de la normativa sectorial, son grandes establecimientos comerciales los que cumplan los requisitos establecidos en la misma.

  No hay, por tanto, incoherencias ni circunstancias sobrevenidas, y la alteración de las categorías 3), 4) y 5) del artículo 8.4.1, apartado 2 B), del PGOU-05 implica una verdadera alteración de planeamiento con incidencia en la pormenorización zonal y condiciones particulares de los suelos del municipio, al proponer el aumento de las superficies de los establecimientos comerciales que se podrían implantar en aquellos suelos en que el PGOU-05 prohíba o permita estas categorías.

  Esta alteración no se ha evaluado ambientalmente, ni se ha analizado si tiene repercusiones en la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, ni en el tráfico de la ciudad.

- Con las categorías comerciales propuestas en el borrador de ordenanza, la categoría 5 se define de manera residual por la referencia a superficies de venta superiores a 2.500 m^2, por lo que se incluyen en ella tanto los grandes establecimientos comerciales previstos en el artículo 41.2 del DL-1/2012 como los centros comerciales a los que se refiere el artículo 42 de la misma norma (los de superficie de venta superior a 9.000 m^2 sujetos a licencia comercial).

  Por ello, se propone regular las categorías comerciales de forma más acorde al DL-1/2012, elevando la superficie de venta prevista para la categoría 4 hasta los 5.000 m^2, para hacerla coincidir con el límite del artículo 41.2 del DL-1/2012, y elevando también la superficie de venta de la categoría 5, que incluiría todos aquellos con superficie de venta superior a 5.000 m^2. Esta nueva regulación no altera el régimen de las categorías comerciales, no afecta a los comercios de menor tamaño y tiene beneficios sobre la movilidad urbana en forma de disminución de los desplazamientos.

SUGERENCIAS AL APARTADO "B.- ANÁLISIS DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A LAS QUE SE REFIERE EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE":

- La ordenanza se excede de la finalidad legalmente prevista en el artículo 154 de la LSENPC para este tipo de instrumentos, al plantear un cambio del modelo de ordenación de parte de la ciudad que condiciona al nuevo plan general actualmente en tramitación, propiciando la conversión de espacios propios de la ciudadanía en espacios de renta.
- La delimitación de áreas de centralidad supone incorporar una nueva regulación al PGOU-05.
- La declaración de la zona de gran afluencia turística sólo afecta a los horarios comerciales, y no implica la calificación de suelo de uso turístico, como se pretende hacer de forma encubierta con la ordenanza.
- La delimitación de áreas de centralidad responde al interés especulativo y al ánimo de lucro existente sobre una zona residencial en la que concurren graves problemas no resueltos (movilidad, accesibilidad, presencia de BIC, gran densidad poblacional, ruidos, presencia de numerosos hoteles y viviendas vacacionales, carencia de espacios públicos, etc.), con zonas saturadas de establecimientos hoteleros y de hostelería que vulneran los derechos de los residentes. Es preciso priorizar la búsqueda de soluciones a estos problemas, en particular, a los ruidos y la contaminación acústica.
- El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) no hace referencia a áreas de centralidad, sino que establece que los establecimientos turísticos convencionales sólo se admitirán fuera de las zonas turísticas con carácter excepcional y cuando cumplan una serie de requisitos (establecidos en el artículo 3.2 del PTEOTT y en el artículo 1.4.2.8 del PIOT). Por el contrario, el borrador de ordenanza delimita áreas de centralidad de forma generalizada, abarcando prácticamente todo el municipio. Además, el PTEOTT no incluye los establecimientos preexistentes ni los que se sitúan fuera del suelo urbano consolidado, no pudiendo la ordenanza reclasificar suelo, como se hace al delimitar como área de centralidad el ámbito LA-6 Las Teresitas.
- Parte de las áreas de centralidad propuestas se delimitan sobre el BIC-Conjunto Histórico del Barrio de El Toscal, cuya ordenación y gestión ha de hacerse vía plan especial de protección.
- Los ayuntamientos carecen de competencias directas en materia de turismo, según el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Es cuestionable que las áreas de centralidad se refieran exclusivamente a los hoteles ciudad.
- Se vulnera el artículo 3.2.2 de la Normativa del PTEOTT al incluir un suelo urbano no consolidado como área de centralidad (LA-6 Las Teresitas).
- No se justifica la delimitación de las áreas de centralidad ni por qué se excluyen determinados ámbitos. En concreto, deberían delimitarse como áreas de centralidad los ámbitos LC-3 El Partido I y LC-8 Quisisana.
- En lugar de permitir el uso turístico sólo en las áreas de centralidad, lo que se debería hacer es permitirlo con carácter general, y limitarlo, en su caso, sólo si hay razones para ello.
- Por el principio de jerarquía normativa y en todo lo que no esté expresamente derogado por la LSENPC, el PTEOTT se aplica sobre el PGOU-05, con independencia de que éste esté o no adaptado a sus determinaciones.

- La disposición derogatoria única de la LSENPC derogó las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular (PIOT, PTEOTT, etc.), entre ellas la determinación urbanística relativa a la exigencia de delimitar áreas de centralidad para implantar el uso turístico en la modalidad de hotel ciudad. Por ello, no existe obligación de delimitar áreas de centralidad, ya que ese mandato del PTEOTT está derogado por la LSENPC, que establece y acota el objeto de los planes territoriales especiales.

  A mayor abundamiento, el Decreto 142/2010 define el hotel urbano como el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico, sin imponer deber alguno de delimitar áreas de centralidad como requisito previo a su implantación; y establece la compatibilidad del hotel urbano con otras modalidades (hoteles, hoteles urbanos, apartamentos y villas).

SUGERENCIAS AL APARTADO "C.- ACLARACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO EN SUELO URBANO DEL PGOU-05":

- Es innecesario modificar el vigente régimen de los cambios de uso en suelo urbano, ya que permitir cambios de uso de forma genérica causa inseguridad jurídica. Lo que debe hacerse es analizar cada caso individualmente.
- El PGOU-05 se basa en el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU-92, cuestión que no respeta el borrador de la ordenanza, en el que se indica que se modifica el PGOU-05. Se trata de una corrección de una vulneración del ordenamiento jurídico vigente desde el PGOU-05 hasta la entrada en vigor del PGO-13.
- El hecho de que en la memoria del PGOU-05 no se motive la alteración introducida respecto al PGOU-92 en el régimen de cambios de uso en suelo urbano es un vicio determinante de nulidad del PGOU-05.
- Es errónea la afirmación de que en el PGOU-05 todas las manzanas en suelo urbano se incluyen en los planos de usos pormenorizados que no existían en el PGOU-92: existen suelos urbanos, como los del ámbito LC-01 La Alegría, con ordenación remitida a plan especial, en donde existen parcelas sin usos pormenorizados.
- El régimen aplicable a los cambios de uso en suelo urbano ha de clarificarse vía interpretación en los términos del artículo 9.5 de la LSENPC, sin que quepa acudir a la ordenanza para un problema interpretativo.
- La limitación del 20% carece de justificación a la luz del artículo 139 de la LSENPC, así como el requisito de que se justifique por relación a los objetivos del plan y la condición de que el nuevo uso esté previsto como compatible.

A continuación, se da respuesta motivada a las sugerencias recibidas.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS GENERALES:

En cuanto a las sugerencias presentadas que aluden a cuestiones generales de la propia ordenanza provisional, se informa lo siguiente:

En primer lugar, se pone en cuestión la extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que justifica la redacción y aprobación de esta ordenanza provisional.

En efecto, el artículo 154 de la LSENPC prevé, en su apartado 1, que *"en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido,*

que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales (…).” En este sentido, en el preámbulo de la LSENPC se justifica la creación de esta figura *“para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, (…).”*

La presente ordenanza provisional nace como consecuencia de **algunos problemas detectados en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05 durante los últimos meses, desde que recobrara su vigencia, una vez fue publicada, el 27 de octubre de 2020, la toma de conocimiento de la sentencia firme de anulación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13)**.

Así, es indiscutible que la desaparición del mundo jurídico del PGO-13 ha sido una **circunstancia absolutamente sobrevenida** en el devenir urbanístico de Santa Cruz de Tenerife que se ha quedado sometido a un instrumento de ordenación formulado en los años 80 (es importante tener presente que la adaptación básica del PGOU-92, tuvo un alcance muy limitado, ciñéndose a establecer la clasificación y categorización del suelo, conforme al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC) y a incorporar las normas de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT).

En concreto, el régimen de usos del vigente PGOU-05, a día de hoy, puede considerarse obsoleto y sin capacidad de adaptarse a una ciudad cada vez más diversa, que precisa de un mayor acercamiento de los servicios a la ciudadanía, y en un contexto económico que exige la máxima agilidad y flexibilidad, dentro de los límites legales, para dar respuesta a las demandas sociales.

Por estas razones, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, está impulsando la redacción del nuevo Plan General de Ordenación. Sin embargo, tal como reconoce nuestra propia ley del suelo, este procedimiento es rígido y largo en el tiempo, por lo que resulta inviable esperar a su aprobación para la resolución de los problemas concretos con que se encuentran, en la actualidad, la Administración y la ciudadanía.

A lo anterior, hay que sumar la pandemia generada por la COVID-19, de la cual tampoco puede negarse su carácter sobrevenido. La debacle económica a nivel mundial que está suponiendo la situación generada por esta enfermedad ha puesto en jaque la capacidad de las sociedades de hacer frente a una realidad absolutamente desconocida hasta el momento y, en el centro de ello, la capacidad de los agentes económicos de reinventarse, a contrarreloj, para dar servicio a las nuevas exigencias de la población, entre otras, la de cercanía de los servicios.

Por su parte, según datos del ISTAC de 2018, aproximadamente el 87,3% de los trabajadores de las islas estarían vinculados al sector servicios. Con estos números es fácil entender la importancia del mismo en Canarias y, en consecuencia, la extraordinaria necesidad de recuperar el sector donde, sin duda, se ha perdido la mayor parte de los empleos durante este último año y medio.

Desde el punto de vista urbanístico, el régimen de usos previsto por los instrumentos de ordenación general constituye el marco base para la implantación de actividades, servicios, equipamientos, etc. Por tanto, dicho régimen debe ser acorde, por un lado, con el equilibrio territorial y la sostenibilidad y, por otro, lo suficientemente flexible para no impedir que se ubiquen actividades y servicios que suponen un beneficio para la vida en la ciudad.

Por tanto, y en base a lo expuesto, sí se considera que existen razones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad e interés social para redactar esta ordenanza provisional que, sin suponer una modificación sustancial del planeamiento en vigor, sí

eliminará fricciones en la normativa vigente que impulsarán la actividad económica en el municipio.

En segundo lugar, y sobre las cuestiones planteadas en las que se alega que los problemas que pretenden solucionarse con esta ordenanza, pueden ser resueltos desde la vía de la interpretación, en línea con lo anterior, hay que observar que precisamente en una situación delicada como la que vivimos, se necesita **certidumbre y seguridad jurídica**, sin que pueda dejarse al albur de una interpretación la posibilidad de implantar o ampliar un negocio, con las implicaciones económicas y sociales que conlleva.

En tercer lugar, sobre la ampliación del objeto de la presente ordenanza a otras cuestiones, por ejemplo, las relacionadas con los efectos provocados por la entrada en vigor de planeamiento territorial, con posterioridad al PGOU-05. Al respecto se considera que las ordenanzas provisionales deben abordar cuestiones concretas y perfectamente acotadas, precisamente por su carácter extraordinario y urgente necesidad que, además, deben ser de interés general. Esta ordenanza está dirigida a resolver cierta problemática relacionada con el régimen de usos aplicable a todo el municipio y, no procede, por tanto, que amplíe su objeto a cuestiones completamente ajenas al mismo. Ello no obsta para que pudiera plantearse la tramitación de otras ordenanzas provisionales, siempre y cuando se justifiquen los extremos señalados con anterioridad.

En cuanto a la falta de evaluación ambiental, se considera que **las modificaciones en el planeamiento vigente que pretenden introducirse no suponen, en ningún caso, efectos significativos sobre el medio ambiente, limitándose a constituir determinaciones de carácter general que de ninguna manera constituyen una modificación del modelo** del municipio, ni de sus barrios. No obstante, esta ordenanza, una vez sea aprobada inicialmente, se remitirá, en trámite de consulta, a la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, dentro de la cual se inserta el órgano ambiental que, al contar con las competencias en la materia, se pronunciará al respecto.

Por último, en base a lo anterior, y en respuesta a una de las cuestiones planteadas en las sugerencias, se considera que la aprobación definitiva de la presente ordenanza provisional no se encontraría, en ningún caso, viciada de nulidad de pleno derecho puesto que se cumplen todos los requisitos legales para su tramitación, tal como se ha ido detallando.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "A.- ANÁLISIS DE LA ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU-05 A LAS CATEGORÍAS COMERCIALES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE":

En relación con las sugerencias vertidas a la adecuación de las categorías comerciales establecidas en el PGOU-05 a la regulación prevista en el DL-1/2012, es necesario tener en cuenta lo siguiente:

Tal como se señalaba en la Memoria que se sometió a consulta ciudadana, la regulación hoy vigente fue elaborada en el marco del derogado Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprobaban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias, esto es, el PGOU-05 se adecuó a la normativa sectorial vigente en el momento de su aprobación.

Durante estos 23 años (desde que entrara en vigor dicho Decreto) se han sucedido una serie de normas, principalmente derivadas de la potestad legislativa de la Unión Europea, con incidencia directa en el sector de los servicios que los estados miembros han tenido la obligación de trasponer a sus respectivos ordenamientos jurídicos. La más destacada, la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, tenía como principal objetivo la

simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios.

A raíz de la entrada en vigor de dicha Directiva, y en el ejercicio de las competencias autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril.

En la exposición de motivos de este último, se traen a colación los motivos de este cambio de regulación, entre los que se destaca el reconocimiento de Canarias como región ultraperiférica, que implica *"costes adicionales a la actividad comercial, todos ellos vinculados con una serie de dificultades tales como el tamaño reducido de los mercados, el aislamiento con respecto a los mercados principales, el déficit de economías de escala en la producción y la necesidad de las empresas de disponer de existencias importantes, la duración reducida de la amortización de bienes, los costes adicionales de abastecimiento de energía, los déficit de acceso a conexiones de alta velocidad o la dificultad de organizar la promoción de los productos locales fuera de la región."*

En el artículo 2 del Texto Refundido se establecen, entre otros, como principios rectores de la actividad comercial los siguientes:

> *"(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la* ***necesaria ordenación y equilibrio territorial****, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan* ***disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual****.*
>
> *c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos,* ***reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios*** *que congestionen las infraestructuras públicas.*
>
> *d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las* ***mismas posibilidades de accesibilidad*** *y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*
>
> *(…)*
>
> *f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el* ***óptimo aprovechamiento del suelo*** *en cuanto recurso escaso natural singular. (…)".*

A la vista de lo expuesto y considerando las circunstancias actuales en las que debe primar, por un lado, la recuperación de la actividad económica y, por otro, la implementación de las medidas necesarias para que los distintos servicios estén cada vez más integrados en las ciudades, de manera que se incremente la accesibilidad, la oferta y, en definitiva, la calidad de vida de la ciudadanía, reviste especial necesidad contar con una **normativa de usos adecuada a la legislación sectorial que ha justificado sus determinaciones no solo desde el punto de vista de su competencia, sino desde una perspectiva puramente territorial**.

Así, en cuanto a las sugerencias que hacen referencia a que el cambio propuesto supone *"una verdadera alteración de planeamiento con incidencia en la pormenorización zonal y condiciones particulares de los suelos del municipio, al proponer el aumento de las superficies de los establecimientos comerciales que se podrían implantar en aquellos suelos en que el PGOU-05 prohíba o permita estas categorías. (…)"*, se advierte que únicamente se trata de una modificación en el rango de admisibilidad de superficie comercial.

El uso comercial se seguirá implantando de acuerdo con el mismo régimen de admisibilidad establecido para el mismo, con la única diferencia de que se considerará, a efectos de su implantación, «gran establecimiento comercial» aquel cuya superficie sea igual o superior a 2500 m^2. En cuanto a la evaluación de los efectos de este cambio, desde el punto de vista ambiental, territorial y urbanístico, es la propia normativa sectorial la que, habiendo analizado las implicaciones territoriales del uso comercial ha puesto este límite de superficie para las islas de Tenerife y Gran Canaria.

En la exposición de motivos de la Ley 12/2009 (hoy refundida en el vigente DL-1/2012), que determinó la superficie a partir de la cual un establecimiento comercial se considera «gran establecimiento» y, por tanto, se encontraría sujeto a licencia comercial, expresamente se manifiesta:

> *"Es por ello que a nivel teórico se puede correlacionar la población existente en cada isla, entendida como población potencial de atracción y, por tanto, como* ***potencial impacto que puede generar sobre el territorio y el medioambiente, con la superficie de venta de los grandes establecimientos y centros comerciales*** *sometidos a licencia comercial. Estableciéndose como hipótesis que* ***los grandes establecimientos y centros comerciales que tengan la dimensión igual o superior a la prevista en los artículos 4 y 5 de esta ley, producen efectos significativos en el territorio y medioambiente, debiendo estar sujetos a planificación territorial en cuanto a su localización y autorización mediante la obtención de licencia comercial****. Esta incidencia territorial, no por difusa es menos intensa en el supuesto de superación discontinua de los umbrales prevista en el artículo 4.2; sino, por el contrario, más, por tratarse de establecimientos que, en su conjunto, consumen territorio y recursos naturales en mayor medida."*

En base a lo expuesto en la propia Ley, se entiende que producen efectos sobre el territorio y el medio ambiente aquellos establecimientos que superan las dimensiones establecidas (2.500m^2 en Tenerife) y, en consecuencia, están sujetos a una autorización específica. Por el contrario, la admisibilidad de establecimientos comerciales que no superen dicha superficie, no solo no supone modificaciones sustanciales sobre el territorio sino que coadyuva al cumplimiento de los principios rectores de la legislación, entre los que se encuentra facilitar el acceso a los servicios a la ciudadanía, potenciando la actividad económica en los entornos urbanos.

Por tanto, siendo cierto que la regulación prevista en la normativa sectorial lo es a sus efectos competenciales, también lo es que el planeamiento urbanístico debe adecuarse a la misma, más cuando la justificación de sus determinaciones tiene incidencia urbanística y territorial, como es el caso, no procediendo que el planeamiento mantenga mayores limitaciones que las previstas en la normativa sectorial, a la cual no se encuentra adaptado.

En cuanto a las sugerencias que solicitan regular las categorías comerciales de forma más acorde al DL-1/2012, elevando la superficie de venta prevista para la categoría 4 hasta los 5.000 m^2, para hacerla coincidir con el límite del artículo 41.2 del DL-1/2012, y elevando también la superficie de venta de la categoría 5, que incluiría todos aquellos con superficie de venta superior a 5.000 m^2, se advierte que, en este caso, no existe contradicción con la regulación sectorial que considera grandes equipamientos comerciales todos aquellos que superen los 2.500m^2.

En cuanto a las sugerencias que solicitan fomentar las ayudas al pequeño comercio, debe señalarse que siendo ésta una ordenanza provisional de carácter urbanístico, en virtud de la legislación de suelo vigente, no procede incorporar determinaciones en materia económica.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "B.- ANÁLISIS DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD A LAS QUE SE REFIERE EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE":

El PTEOTT se formuló en cumplimiento del mandato contenido en la disposición adicional primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. La disposición derogatoria de la LSENPC mantiene vigentes tanto la disposición adicional primera de la Ley 19/2003 como las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT), al establecer que:

> *"1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:*
>
> *(...)*
>
> *b) La disposición adicional segunda y las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*
>
> *c) Las Directrices de Ordenación de 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.*
>
> *(...)*
>
> *3. Igualmente, 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.*
>
> *(...)".*

Por tanto, **no puede considerarse derogado con carácter general el PTEOTT, pues los preceptos en base a los que se formuló (disposición adicional primera de la Ley 19/2003 y DOT) siguen vigentes, y esta figura de planeamiento en desarrollo de las directrices de ordenación está expresamente prevista en el artículo 118.1 de la LSENPC**. Ello sin perjuicio de que, en aplicación del apartado 3 de la disposición derogatoria de la LSENP, algunas de sus determinaciones –urbanísticas– sí estén tácitamente derogadas.

En este sentido se ha pronunciado el Cabildo de Tenerife en una serie de reuniones celebradas con los técnicos municipales de los ayuntamientos de las zonas turísticas con el objetivo de identificar las concretas determinaciones urbanísticas del PTEOTT que están derogadas, partiendo de la base de que no son todas, puesto que parte de ellas tienen su fundamento en las DOT. En dichas reuniones se llegó al consenso de considerar derogados algunas determinaciones del PTEOTT entre las que no está en el artículo 3.2.

A mayor abundamiento, ya en el marco del Acuerdo interpretativo adoptado por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2018[1], relativo a la vigencia del PIOT tras la entrada en vigor de la LSENPC y en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 de su disposición derogatoria única, el Cabildo de Tenerife concluyó lo siguiente en relación a los planes territoriales especiales:

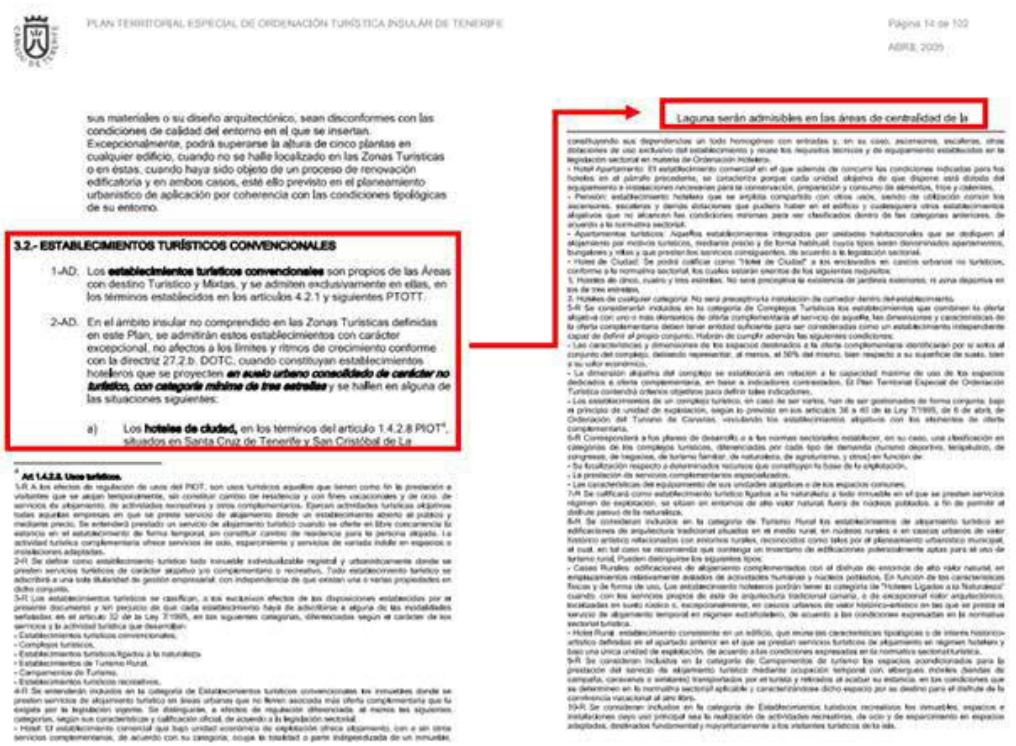
> *"(...) la ordenación de actividades económicas como tales, por más que tengan relevancia sobre el territorio, no puede ser materia de un Plan Territorial Especial, toda vez que el artículo 120 de la LSENP limita el objeto de éstos a asuntos concretos entre los que no están aquéllas. Distinto es que algunos de los planes territoriales especiales previstos en el PIOT puedan ser admisibles bien porque en realidad tengan por objeto la ordenación de infraestructuras o equipamientos de ámbito supramunicipal (por ejemplo el PTE de ordenación de residuos o el PTE de ordenación de la actividad industrial)* ***o bien porque así vengan establecidos en la legislación sectorial (por ejemplo, el PTE de ordenación turística*** *o el PTE de grandes equipamientos comerciales y de ocio). Así, si el PIOT solo puede remitir la ordenación de actividades económicas a*

[1] El citado Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 63, de 23 de mayo de 2018, y en el Boletín Oficial de Canarias nº 102, de 28 de mayo de 2018.

planes especiales cuando se trata de definir y ordenar infraestructuras y equipamientos vinculados o cuando lo ordena una ley sectorial (…)".

Aclarada la cuestión de la vigencia del PTEOTT, es manifiesto que **el planeamiento urbanístico de Santa Cruz de Tenerife ha de adaptarse a sus determinaciones, en particular a la exigencia de delimitar áreas de centralidad, determinación que no puede aplicarse directamente (es norma directiva, no de aplicación directa) invocando la superior jerarquía del plan territorial y requiere la previa adaptación del planeamiento urbanístico**. Por otra parte, esta delimitación se configura como **presupuesto necesario para que se puedan implantar en el municipio –pero sólo en esas áreas– establecimientos turísticos convencionales** en la modalidad de hoteles de ciudad con categoría mínima de tres estrellas y en suelo urbano consolidado no turístico.

Dicha exigencia está expresamente establecida en al artículo 3.2 de las Disposiciones Normativas del PTEOTT, si bien su inserción al principio de una página y en medio de una extensa nota al pie dificulta su lectura. Se inserta imagen extraída directamente del PTEOTT publicado en la web del Cabildo de Tenerife que ilustra esta circunstancia (se recuadran en rojo las determinaciones de aplicación al municipio de Santa Cruz de Tenerife):



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE

Página 14 de 102

ABRIL 2005

sus materiales o su diseño arquitectónico, sean disconformes con las condiciones de calidad del entorno en el que se insertan.
Excepcionalmente, podrá superarse la altura de cinco plantas en cualquier edificio, cuando no se halle localizado en las Zonas Turísticas o en éstas, cuando haya sido objeto de un proceso de renovación edificatoria y en ambos casos, esté ello previsto en el planeamiento urbanístico de aplicación por coherencia con las condiciones tipológicas de su entorno.

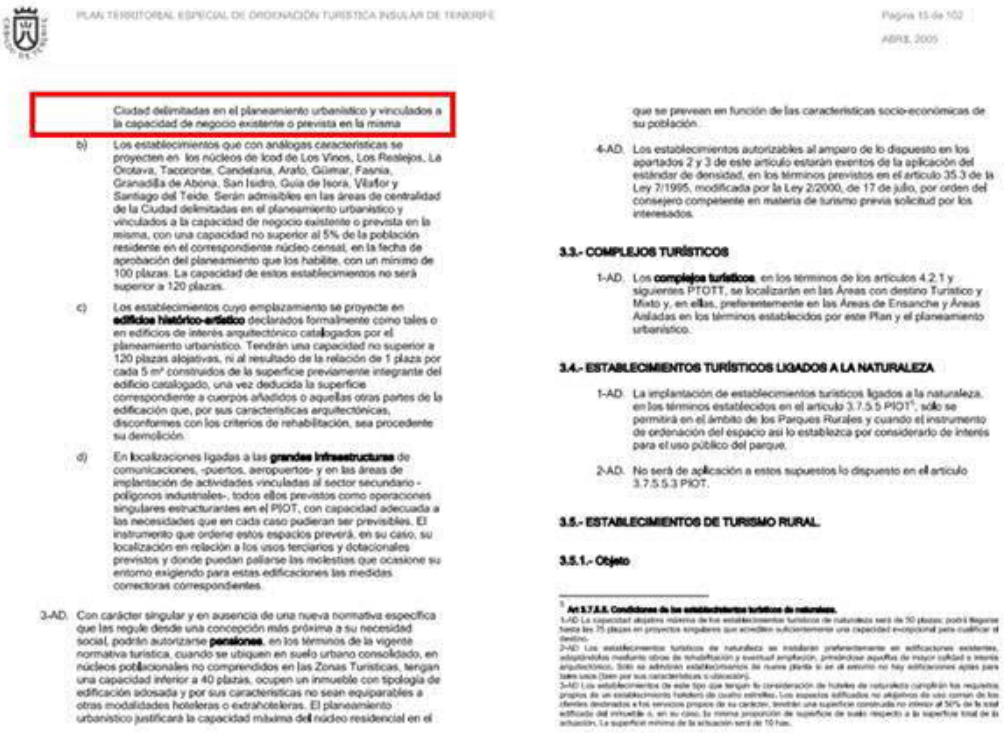
3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES

1-AD. Los **establecimientos turísticos convencionales** son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT.

2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, no afectos a los límites y ritmos de crecimiento conforme con la directriz 27.2.b. DOTC, cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten ***en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas*** y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:

a) Los **hoteles de ciudad,** en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT[4], situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la

[4] **Art 1.4.2.8. Usos turísticos.**
5-R A los efectos de regulación de usos del PIOT, son usos turísticos aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Ejercen actividades turísticas alojativas todas aquellas empresas en que se preste servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se ofrete en libre concurrencia la estancia en el establecimiento de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.
2-H Se define como establecimiento turístico todo inmueble individualizable registral y urbanísticamente donde se presten servicios turísticos de carácter alojativo y/o complementario o recreativos. Todo establecimiento turístico se adscribirá a una sola titularidad de gestión empresarial, con independencia de que existan una o varias propiedades en dicho conjunto.
3-H Los establecimientos turísticos se clasifican, a los exclusivos efectos de las disposiciones establecidas por el presente documento y sin perjuicio de que cada establecimiento haya de adscribirse a alguna de las modalidades señaladas en el artículo 32 de la Ley 7/1995, en los siguientes categorías, diferenciadas según el carácter de los servicios y la actividad turística que desarrollan:
- Establecimientos turísticos convencionales.
- Complejos turísticos.
- Establecimientos turísticos ligados a la naturaleza.
- Establecimientos de Turismo Rural.
- Campamentos de Turismo.
- Establecimientos turísticos recreativos.
4-H Se entenderán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos convencionales los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente. Se distinguirán, a efectos de regulación diferenciada, al menos las siguientes categorías, según sus características y calificación oficial, de acuerdo a la legislación sectorial:
- Hotel: El establecimiento comercial que bajo unidad económica de explotación ofrece alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, de acuerdo con su categoría, ocupa la totalidad o parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas y, en su caso, ascensores, escaleras, otras dotaciones de uso exclusivo del establecimiento y reúne los requisitos técnicos y de equipamiento establecidos en la legislación sectorial en materia de Ordenación Hotelera.
- Hotel Apartamento: El establecimiento comercial en el que además de concurrir las condiciones indicadas para los hoteles en el párrafo precedente, se caracteriza porque cada unidad alojativa de que dispone está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, preparación y consumo de alimentos, tipo y cubiertos.
- Pensión: establecimiento hotelero que se aplica compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras y demás dotaciones que pudiera haber en el edificio y cualesquiera otros establecimientos alojativos que no alcancen las condiciones mínimas para ser clasificados dentro de las categorías anteriores, de acuerdo a la normativa sectorial.
- Apartamentos turísticos: Aquellos establecimientos integrados por unidades habitacionales que se dediquen al alojamiento por motivos turísticos, mediante precio y de forma habitual cuyos tipos serán denominados apartamentos, bungalows y villas y que presten los servicios complementarios, de acuerdo a la legislación sectorial.
- Hotel de Ciudad: Se podrá calificar como "Hotel de Ciudad" a los enclavados en cascos urbanos no turísticos, conforme a la normativa sectorial, los cuales estarán sometidos de los siguientes requisitos:
1. Hoteles de cinco, cuatro y tres estrellas. No será preceptiva la existencia de jardines exteriores, ni zona deportiva en los de tres estrellas.
2. Hoteles de cualquier categoría: No será preceptiva la instalación de cafetería dentro del establecimiento.
5-R Se considerarán incluidos en la categoría de Complejos Turísticos los establecimientos que combinen la oferta alojativa con uno o más elementos de oferta complementaria al servicio de aquella, las dimensiones y características de la oferta complementaria deben tener entidad suficiente para ser considerados como un establecimiento independiente capaz de definir el propio conjunto. Habrán de cumplir además las siguientes condiciones:
- Las características y dimensiones de los espacios destinados a la oferta complementaria identificarán por sí solos al conjunto del complejo, debiendo representar, al menos, el 30% del mismo, bien respecto a su superficie de suelo, bien a su valor económico.
- La dimensión alojativa del complejo se establecerá en relación a la capacidad máxima de uso de los espacios dedicados a oferta complementaria, en base a indicadores contrastados. El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística contendrá criterios objetivos para definir tales indicadores.
- Los establecimientos de un complejo turístico, en caso de ser varios, han de ser gestionados de forma conjunta, bajo el principio de unidad de explotación, según lo previsto en los artículos 36 a 40 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, excluyendo los establecimientos alojativos con los elementos de oferta complementaria.
6-R Corresponderá a los planes de desarrollo o a las normas sectoriales establecer, en su caso, una clasificación en categorías de los complejos turísticos, diferenciadas por cada tipo de demanda (turismo deportivo, terapéutico, de congresos, de negocios, de turismo familiar, de naturaleza, de agroturismo, y otros) en función de:
- Su localización respecto a determinados recursos que constituyan la base de la explotación.
- La prestación de servicios complementarios especializados.
- Las características del equipamiento de sus unidades alojativas o de los espacios comunes.
7-R Se calificará como establecimiento turístico ligados a la naturaleza a todo inmueble en el que se presten servicios regulares de explotación, se sitúen en entornos de alto valor natural fuera de núcleos poblados, a fin de permitir el disfrute pasivo de la naturaleza.
8-H Se considerarán incluidos en la categoría de Turismo Rural los establecimientos de alojamiento turístico en edificaciones de arquitectura tradicional situadas en el medio rural, en núcleos rurales o en cascos urbanos de valor histórico artístico relacionados con entornos rurales, reconocidos como tales por el planeamiento urbanístico municipal, al cual, en tal caso se recomienda que contenga un inventario de edificaciones potencialmente aptas para el uso de turismo rural. Pueden distinguirse los siguientes tipos:
- Casas Rurales: edificaciones de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor natural, en establecimientos relativamente aislados de actividades humanas y núcleos poblados. En función de las características físicas y de forma de uso, Los establecimiento hoteleros podrán tener la categoría de "Hoteles Ligados a la Naturaleza" cuando, con los servicios propios de este de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se preste el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.
- Hotel Rural: establecimiento consistente en un edificio, que reuna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidos en el apartado anterior en el que se presten servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones expresadas en la normativa sectorial turística.
9-R Se considerarán incluidos en la categoría de Campamentos de turismo los espacios acondicionados para la prestación del servicio de alojamiento turístico mediante ocupación temporal con albergues móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, en las condiciones que se determinen en la normativa sectorial aplicable y caracterizándose dicho espacio por su destino para el disfrute de la convivencia vacacional al aire libre.
10-R Se consideran incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos recreativos los inmuebles, espacios e instalaciones cuyo uso principal sea la realización de actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento en espacios adaptados, destinados fundamental y mayoritariamente a los visitantes turísticos de la isla.



PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE

Página 15 de 102

ABRIL 2005

Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma

b) Los establecimientos que con análogas características se proyecten en los núcleos de Icod de Los Vinos, Los Realejos, La Orotava, Tacoronte, Candelaria, Arafo, Güímar, Fasnia, Granadilla de Abona, San Isidro, Guía de Isora, Vilaflor y Santiago del Teide. Serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma, con una capacidad no superior al 5% de la población residente en el correspondiente núcleo censal, en la fecha de aprobación del planeamiento que los habilite, con un mínimo de 100 plazas. La capacidad de estos establecimientos no será superior a 120 plazas.

c) Los establecimientos cuyo emplazamiento se proyecte en **edificios histórico-artístico** declarados formalmente como tales o en edificios de interés arquitectónico catalogados por el planeamiento urbanístico. Tendrán una capacidad no superior a 120 plazas alojativas, ni al resultado de la relación de 1 plaza por cada 5 m² construidos de la superficie previamente integrante del edificio catalogado, una vez deducida la superficie correspondiente a cuerpos añadidos o aquellas otras partes de la edificación que, por sus características arquitectónicas, disconformes con los criterios de rehabilitación, sea procedente su demolición.

d) En localizaciones ligadas a las **grandes infraestructuras** de comunicaciones, -puertos, aeropuertos- y en las áreas de implantación de actividades vinculadas al sector secundario -polígonos industriales-, todos ellos previstos como operaciones singulares estructurantes en el PIOT, con capacidad adecuada a las necesidades que en cada caso pudieran ser previsibles. El instrumento que ordene estos espacios preverá, en su caso, su localización en relación a los usos terciarios y dotacionales previstos y donde puedan paliarse las molestias que ocasione su entorno exigiendo para estas edificaciones las medidas correctoras correspondientes.

3-AD. Con carácter singular y en ausencia de una nueva normativa específica que las regule desde una concepción más próxima a su necesidad social, podrán autorizarse **pensiones**, en los términos de la vigente normativa turística, cuando se ubiquen en suelo urbano consolidado, en núcleos poblacionales no comprendidos en las Zonas Turísticas, tengan una capacidad inferior a 40 plazas, ocupen un inmueble con tipología de edificación adosada y por sus características no sean equiparables a otras modalidades hoteleras o extrahoteleras. El planeamiento urbanístico justificará la capacidad máxima del núcleo residencial en el que se prevean en función de las características socio-económicas de su población.

4-AD. Los establecimientos autorizables al amparo de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo estarán exentos de la aplicación del estándar de densidad, en los términos previstos en el artículo 35.3 de la Ley 7/1995, modificada por la Ley 2/2000, de 17 de julio, por orden del consejero competente en materia de turismo previa solicitud por los interesados.

3.3.- COMPLEJOS TURÍSTICOS

1-AD. Los **complejos turísticos**, en los términos de los artículos 4.2.1 y siguientes PTOTT, se localizarán en las Áreas con destino Turístico y Mixto y, en ellas, preferentemente en las Áreas de Ensanche y Áreas Aisladas en los términos establecidos por este Plan y el planeamiento urbanístico.

3.4.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS LIGADOS A LA NATURALEZA

1-AD. La implantación de establecimientos turísticos ligados a la naturaleza, en los términos establecidos en el artículo 3.7.5.5 PIOT[1], sólo se permitirá en el ámbito de los Parques Rurales y cuando el instrumento de ordenación del espacio así lo establezca por considerarlo de interés para el uso público del parque.

2-AD. No será de aplicación a estos supuestos lo dispuesto en el artículo 3.7.5.5.3 PIOT.

3.5.- ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL

3.5.1.- Objeto

[1] **Art 3.7.5.5. Condiciones de los establecimientos turísticos de naturaleza.**

1-AD La capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos de naturaleza será de 50 plazas, podrá llegarse hasta las 75 plazas en proyectos singulares que acrediten suficientemente una capacidad excepcional para cualificar el destino.

2-AD Los establecimientos turísticos de naturaleza se instalarán preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y eventual ampliación, primándose aquellas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta si en el entorno no hay edificaciones aptas para tales usos (bien por sus características o ubicación).

3-AD Los establecimientos de este tipo que tengan la consideración de hoteles de naturaleza cumplirán los requisitos propios de un establecimiento hotelero de cuatro estrellas. Los espacios edificados no alojativos de uso común de los clientes destinados a los servicios propios de su carácter, tendrán una superficie construida no inferior al 50% de la total edificada del inmueble o, en su caso, la misma proporción de superficie de suelo respecto a la superficie total de la actuación. La superficie mínima de la actuación será de 10 has.

La delimitación de las áreas de centralidad **no implica un nuevo modelo de ordenación** ni condiciona el modelo que pueda establecer el nuevo plan general en tramitación, limitándose única y exclusivamente a cumplir el mandato establecido en el artículo 3.2 de las Disposiciones Normativas del PTEOTT. Para ello, se ha elaborado un análisis que pivota sobre los elementos que el PTEOTT considera determinantes de lo que denomina «turismo no vacacional» y que, en el caso del Área Capitalina, son su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos, en particular relacionados con el Puerto de Santa Cruz de Tenerife como puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos.

La delimitación de las áreas de centralidad no supone, en definitiva, una nueva regulación, **ni una nueva clasificación, categorización ni calificación del suelo**, por cuanto su única implicación es que los hoteles ciudad que, en ausencia del PTEOTT y a la luz de la redacción hoy vigente del artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 –que no lo considera cambio de uso–, podrían implantarse en todo el suelo urbano consolidado del municipio, quedan **limitados a dichas áreas de centralidad en los términos que disponga el PGOU-05**. Ello no significa que el suelo incluido en los ámbitos para los que se propone delimitar las áreas de centralidad pase a tener uso característico turístico –el uso característico de cada ámbito seguirá siendo el que tiene establecido a día de hoy–, ni que el ámbito de suelo urbano no consolidado LA-6 Las Teresitas se recategorice a suelo urbano consolidado –por cuanto se establece expresamente que dichas áreas se delimitan en suelo urbano no turístico, consolidado y no consolidado que adquiera tal condición, es decir, cuando reúna los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para ser considerado suelo urbano consolidado.

Los concretos ámbitos del PGOU-05 sobre los que se propone delimitar las áreas de centralidad están convenientemente justificados en el anexo elaborado al efecto, y la decisión de incluir o no un determinado ámbito se motiva en la presencia de recursos con capacidad de atraer turistas, ya sea en el propio ámbito o en el inmediatamente colindante, lo que explica que queden fuera, entre otros, los ámbitos LC-3 El Partido I y LC-8 Quisisana.

La propuesta de delimitación de áreas de centralidad incluye los tres Conjuntos Históricos declarados en el municipio (El Toscal, Antiguo Santa Cruz, Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro), sin que ello condicione en absoluto la ordenación a establecer por el correspondiente plan especial de protección, que establecerá, en su caso, las concretas parcelas –pertenecientes al área de centralidad de que se trate– en las que se podrán implantar hoteles ciudad.

Por último, hay que decir que parte de los problemas no resueltos, que se invocan como justificación para no delimitar las áreas de centralidad, exceden de la esfera urbanística y deben abordarse desde otra óptica aplicando la correspondiente normativa; y otra parte de los aludidos problemas, como la carencia de espacios públicos y dotaciones, será objeto de análisis en el marco del nuevo plan general de ordenación que está en tramitación.

RESPUESTA A LAS SUGERENCIAS AL APARTADO "C.- ACLARACIÓN DEL RÉGIMEN APLICABLE A LOS CAMBIOS DE USO EN SUELO URBANO DEL PGOU-05":

El PGOU-05 no es más que una adaptación básica del PGOU-92 al entonces vigente TRLOTENC, hoy derogado por la LSENPC. El **alcance de las adaptaciones básicas** se regulaba en la disposición transitoria segunda del TRLOTENC, modificada por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, y quedaba limitado a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, evitando condicionar la futura adaptación plena del planeamiento, de forma que, en relación con el planeamiento territorial, únicamente se contemplaba la adaptación a sus disposiciones de directa aplicación.

En el caso del municipio de Santa Cruz de Tenerife, el resultado de este procedimiento de adaptación básica es el PGOU-05, que ha recobrado vigencia tras ser declarado nulo por sentencia judicial firme el PGO-13, y sobre el que no hay pronunciamientos judiciales relativos a su supuesta nulidad.

El planteamiento de partida del PGOU-05 es el **mantenimiento de la ordenación precedente** –la del PGOU-92–, como se explica y motiva en su Memoria Justificativa, **no existiendo voluntad alguna de alterar el régimen de usos del PGOU-92**.

Así, con el PGOU-92, el régimen de cambios de uso en suelo urbano se regulaba de forma que:

- Aquellas parcelas que tuvieran uso pormenorizado podían modificar el uso con el límite del 20% de la edificabilidad y la previa verificación de una serie de condiciones (no tratarse de un uso prohibido en el área, etc.).
- Aquellas parcelas que no tuvieran uso pormenorizado podían modificar el uso sin sujeción al límite del 20% de la edificabilidad, y siempre previa verificación de una serie de condiciones (no tratarse de un uso prohibido en el área, etc.).

El artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 se expresa en similares términos que su equivalente del PGOU-92, pero mientras que en el PGOU-92 únicamente tenían uso pormenorizado asignado determinadas parcelas, en el PGOU-05 tienen uso pormenorizado las mismas que en el PGOU-92 (lo cual es coherente con el limitado alcance de las adaptaciones básicas de planeamiento) y todas aquellas grafiadas en unos planos de ordenación pormenorizada que no existían en el PGOU-92 y en los que se asignan los usos característicos del área; lo que se traduce en que la práctica totalidad de las parcelas en suelo urbano consolidado tienen limitado el cambio de uso al 20% de la edificabilidad, hecho que no ocurría con el PGOU-92.

La problemática descrita, que **afecta al régimen urbanístico** de aplicación a las parcelas en suelo urbano consolidado, **excede del alcance de una solución meramente interpretativa** y, por razones de seguridad jurídica, debe solventarse precisando qué parcelas de suelo urbano consolidado tienen asignado un uso pormenorizado, de forma que se clarifique el régimen aplicable a los cambios de uso y no quede sujeto a interpretaciones".

VIII.- A la vista de lo expuesto, procede continuar la tramitación del presente expediente, a efectos de aprobación del proyecto de ordenanza por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife y posterior aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- MARCO NORMATIVO.

El marco normativo aplicable está constituido fundamentalmente por la **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC)** y el **Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC)**, que limitan las **posibles soluciones a la problemática detectada** en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05 a las dos siguientes: una **modificación del PGOU-05** o unas **ordenanzas provisionales municipales**.

Si se optara por una **modificación del PGOU-05**, y de acuerdo con el artículo 164 de la LSENPC, tal modificación sería menor, al no quedar subsumida en ninguno de los supuestos de modificación sustancial fijados en el artículo 163 de dicho texto legal, en relación con el artículo 107 del RPC; si bien la modificación, sea menor o sustancial, habrá de tramitarse por el mismo procedimiento establecido para la aprobación de los planes generales de ordenación, con la única excepción de los trámites de consulta pública previa y avance, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 165 de la LSENPC y 106 del RPC. Teniendo en cuenta la rigidez de dichos requisitos procedimentales, se considera que con la modificación menor del PGOU-05 **no es posible ofrecer una solución en plazo** a la problemática expuesta.

En cuanto a las **ordenanzas provisionales municipales**, ya desde el Preámbulo de la LSENPC se configuran como un instrumento ideado *"para responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas"*.

Los artículos 134 de la LSENPC, y 2.2.e) y 54.e) del RPC, les dan el rango de instrumento complementario de la ordenación urbanística.

Se regulan específicamente en el artículo 154 de la LSENPC, para aquellos casos de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requieran una modificación de la ordenación urbanística a la que no sea posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento.

Tienen carácter provisional, no pueden reclasificar suelo y, una vez aprobadas, tienen los mismos efectos que los instrumentos de ordenación a los que, transitoriamente, reemplazan, de forma que mantienen su vigencia hasta que dichos instrumentos se adapten, sin perjuicio de la obligación de proceder a dicha adaptación en el plazo máximo de dos años establecido en el artículo 93.2 del RPC.

Su contenido debe limitarse a establecer los requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.

Pueden aprobarse también cuando, iniciada la aprobación o modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación urgente y básica para su viabilidad.

Se trata, por tanto, de establecer una ordenación provisional que sustituya transitoriamente al planeamiento vigente, con el fin de responder a la urgente necesidad sobrevenida de que se trate.

SEGUNDO.- OBJETO DE LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS".

Para solucionar la problemática detectada en relación a las categorías comerciales, **la ordenanza provisional debe adaptar el artículo 8.4.1, apartado 2, de la Normativa Urbanística del PGOU-05, en las categorías 3, 4 y 5, a lo dispuesto en el artículo 41.1 del DL-1/2012, estableciendo el límite de 2.500 m^2 de superficie útil de venta para las grandes superficies comerciales, y eliminando la distinción entre alimentario y no alimentario en el comercio medio**.

La **nueva redacción del artículo 8.4.1, apartado 2.B)**, es la siguiente:

> *"B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial".*

Para solucionar la problemática detectada en relación al uso turístico hotelero, **la ordenanza provisional debe delimitar las áreas de centralidad en las que se admitirá dicho uso y, por ende, la implantación de hoteles ciudad, para lo que se incorpora un artículo con la siguiente redacción**:

> *"A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:*
>
> a) *Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:*
>
> - *CH-3 General Mola*
> - *CH-4 Salamanca*
> - *CH-6 Asunción*
> - *CH-7 Duggi 1*
> - *CH-8 Duggi 2*
> - *CH-9 Anselmo Benítez*
> - *CH-10 Álvarez de Lugo*
> - *CH-11 Colinas Bajas*
> - *CH-12 Los Hoteles*
> - *CH-13 Pino de Oro*
> - *CH-14 Rambla – Méndez Núñez*
> - *CH-15 Mencey*
> - *CH-16 Ramblas*
> - *CH-17 Ancheta*
> - *CH-18 Salesianos*
> - *CH-19 Ángel Guimerá*

- *CH-20 Constructora*
- *CH-21 Teobaldo Power*
- *CH-22 Parque Recreativo*
- *CH-23 Toscal - Santiago*
- *CH-24 Toscal – San Francisco*
- *CH-25 La Muralla*
- *CH-26 El Cabo*
- *CH-27 Fachada Marítima*
- *CH-28 La Concepción*
- *CH-29 Centro Comercial*
- *CH-30 Cuadrilátero*

b) *Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LS-2 El Greco*
- *LS-3 El Chapatal*
- *LS-4 Tomé Cano*
- *LS-5 La Salle*
- *LS-6 Rascacielos*
- *LS-7 Los Llanos*
- *LS-8 Ensanche Sur*

c) *Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LC-2 Residencial Anaga I*

d) *Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LA-5.1 Núcleo Primitivo*
- *LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A" ".*

Asimismo, **la ordenanza debe conciliar la redacción del artículo 7.4.4, apartado 2, de la Normativa Urbanística del PGOU-05 con la delimitación de las áreas de centralidad, añadiendo un inciso al final del primer párrafo en el que se precise que el uso turístico modalidad hotelera sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas al efecto**. Asimismo, se señalará en dicho artículo que **el término "Hotel Ciudad" equivale al de "Hotel Urbano"**, que se adopta en diversas normas sectoriales vigentes.

La **nueva redacción del artículo 7.4.4, apartado 2**, es la siguiente:

> *2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.*
>
> *En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior".*

Por último, para solucionar la problemática detectada en la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, **la ordenanza provisional debe precisar y acotar a qué parcelas / manzanas les resulta de aplicación la limitación del 20% de la edificabilidad a efectos de los cambios de uso, y a cuáles no les es de aplicación**.

La **nueva redacción del artículo 7.4.4, apartado 1**, es la siguiente:

> *"1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*

b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

c) No producir perjuicios a terceros.

d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles)".

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALMENTE ESTABLECIDOS PARA LAS ORDENANZAS PROVISIONALES MUNICIPALES.

La Ordenanza tiene por objeto dar una **respuesta inmediata a la problemática derivada de la aplicación del régimen de usos del PGOU-05**, problemática que se ha puesto de manifiesto tras la **nulidad por sentencia firme del PGO-13**, **circunstancia absolutamente sobrevenida que ha supuesto la reviviscencia del meritado PGOU-05**, que no es más que una adaptación básica y, por tanto, limitada del planeamiento anterior –PGOU-92–, tal y como se ha explicado en el antecedente II, **cuyo régimen de usos está obsoleto y no se encuentra adaptado a la normativa sectorial ni al planeamiento territorial de superior jerarquía**, ni a la realidad de los tiempos. Dado que el régimen de usos del planeamiento urbanístico es la base que permite la implantación de actividades, la extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social es más que evidente, pues se trata de eliminar las fricciones que existen en la actualidad, impulsando la actividad económica en el municipio.

A la vista de lo expuesto, se considera que la problemática en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, y su solución vía ordenanza provisional, **reúne los requisitos establecidos legal y reglamentariamente establecidos para estos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística**, concurriendo, tal y como se ha explicado, **razones de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, de carácter sobrevenido**, ya que se ha puesto de manifiesto tras la **nulidad por sentencia judicial firme del PGO-13**, que requieren de una modificación de la ordenación a la que **no es posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento**, dada la rigidez de los requisitos procedimentales a los que está sujeta dicha modificación. Además, **la ordenanza no reclasifica suelo, ni introduce modificaciones que supongan la alteración del modelo urbanístico del municipio, limitándose a establecer determinaciones de carácter general cuyo fin es legitimar las actividades correspondientes**.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS ORDENANZAS PROVISIONALES MUNICIPALES Y ÓRGANO COMPETENTE.

De acuerdo con el artículo 154 de la LSENPC, las ordenanzas provisionales municipales se elaborarán y aprobarán de oficio, bien por propia iniciativa –como es el caso que nos ocupa–, bien a petición de personas o entidades con intereses legítimos, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación de régimen local para estas normas reglamentarias, de forma que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 133 de la LPAC para la consulta pública previa, y lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), según el cual:

> *"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:*
>
> *a) Aprobación inicial por el Pleno.*
> *b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.*
> *c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.*
> *En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".*

Asimismo, y atención a su condición de instrumentos –complementarios– de ordenación, las ordenanzas provisionales municipales deberán ser sometidas al trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudieran resultar afectadas, tal y como se establece, con carácter general, en el artículo 19 de la LSENPC y en el artículo 10 del RPC.

En relación al órgano competente en los municipios de gran población, la LBRL atribuye, en su artículo 127.1.a), la aprobación de los proyectos de ordenanzas a la Junta de Gobierno Local y, en su artículo 123.1.d), la aprobación de las ordenanzas al Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123 y concordantes del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 26 de noviembre, en relación con el artículo 122 de la LBRL.

QUINTO.- COMUNICACIÓN, PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.

A tenor de lo expresado en el artículo 15 del Reglamento de Procedimientos sobre materias de competencia del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife:

> *"1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la publicación y entrada en vigor de las disposiciones generales aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento, se producirá de la siguiente forma:*
>
> *a) El acuerdo de aprobación definitiva se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado y a la de la Comunidad Autónoma.*
>
> *b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de las comunicaciones, el acuerdo y el texto íntegro de la disposición se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, por anuncio del Secretario General del Pleno.*
>
> *c) La disposición general entrará en vigor en la fecha que en la misma se determine o, en su defecto, a los veinte días de su íntegra publicación, extendiéndose la oportuna diligencia por el Secretario General del Pleno, que será comunicada a todos los órganos y unidades de la Administración Municipal, dando cuenta al Pleno.*
>
> *2. Las ordenanzas fiscales se regirán por la legislación específica en materia de Haciendas Locales.*
>
> *3. El Secretario General del Pleno acordará la edición periódica de todas las disposiciones generales y ordenanzas fiscales de la Corporación".*

Por último, y sin perjuicio del deber de comunicación a otras administraciones establecido en la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la ordenanza se comunicará a los

departamentos del Gobierno de Canarias y del Cabildo Insular correspondiente competentes en materia de ordenación del territorio, tal y como mandata el artículo 154.5 de la LSENPC.

A la vista de los antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas expuestos, **la Comisión Informativa de Planificación del Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructura** dictaminó, previo acuerdo del **Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo**, elevar a a la **Junta de Gobierno de la Ciudad** el presente expediente**,** para que adopte el siguiente **ACUERDO:**

PRIMERO.- Aprobar el Proyecto de *"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"* en los términos recogidos en el documento anexo al presente acuerdo.

SEGUNDO.- Posteriormente, se remitirá el documento de la *"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"* al Pleno de la Corporación a efectos de su aprobación inicial.

TERCERO.- La Ordenanza aprobada inicialmente se someterá a información pública por un plazo de treinta (30) días hábiles, previa publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, y en las páginas web municipales. El plazo se computará a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

CUARTO.- Simultáneamente al trámite de información pública, la Ordenanza aprobada inicialmente se someterá a consulta de las administraciones públicas afectadas (a través de notificación individual) y de las personas interesadas (a través la publicación oficial).

QUINTO.- Todas las reclamaciones y sugerencias presentadas se resolverán dentro del plazo correspondiente elevando el expediente al Pleno de la Corporación para su aprobación definitiva, significando que, en el caso de no se hubiera presentado reclamación o sugerencia alguna, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

SEXTO.- El acuerdo de aprobación definitiva de la Ordenanza se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado, a la de la Comunidad Autónoma y al Cabildo Insular de Tenerife.

LA SECRETARIA DELEGADA,

RESOLUCIÓN: 23-07-2021
Cúmplase
EL CONSEJERO DIRECTOR

ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomó conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13). A partir de la citada fecha de publicación, perdió la vigencia el PGO-13, recobrándola, automáticamente, el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05).

Por consiguiente, en la actualidad, el planeamiento urbanístico general de aplicación es el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92), y el alcance de dicha adaptación fue muy limitado, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto 1/2000, que fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

La adaptación del PGOU-92 al entonces vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) tampoco fue plena dado que esto hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

En el mismo sentido, el PGOU-05 tampoco implementó una adaptación plena del planeamiento general a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992, y, como como es lógico, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a toda la normativa medioambiental, de ordenación del territorio, urbanística y sectorial que se ha ido sucediendo desde 2005.

Durante los años de vigencia del PGOU-05 se ha ido detectando diversa problemática derivada de su no adaptación plena a toda la normativa sectorial vigente. Así, uno de los problemas que

más frecuentemente se presentaba en la tramitación de expedientes se refería a la conciliación del régimen de usos del PGOU-05 con la normativa sectorial vigente que resultaba de aplicación en materia de usos.

Entre otras cuestiones relacionadas con los usos hay que señalar que el PGOU-05 no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los del PGOU-05.

También ha generado diversa problemática la no adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial vigente en materia de Turismo, sin perjuicio de que, en todo caso, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

No obstante, en materia de ordenación turística, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) que, entre otras cuestiones, y para poder aplicar determinadas disposiciones en Santa Cruz de Tenerife, requiere que el planeamiento delimite en el municipio unas "áreas de centralidad" que no se encuentran en el PGOU-05.

Parte de la problemática en materia de usos comerciales y turísticos que se señala se solucionó con la entrada en vigor del PGO-13. Sin embargo, tras la anulación del PGO-13 y nueva entrada en vigor del PGOU-05, ha reaparecido.

II. Además de la vigencia sobrevenida del PGOU-05, las circunstancias económicas actuales marcadas, sin lugar a dudas, por la pandemia generada por la COVID-19 justifican que todas las Administraciones Públicas estén tomando las medidas adecuadas, en relación con sus competencias, para agilizar procedimientos, y flexibilizar la normativa, dentro de los límites legales, para incentivar la actividad económica y la recuperación social. Así, como ejemplo, el propio Gobierno de Canarias a través del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, puso en marcha una serie modificaciones de la normativa en distintos ámbitos para favorecer la recuperación y reactivación económica.

Desde el punto de vista urbanístico, para hacer frente a situaciones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, que requieran de una modificación de la ordenación territorial o urbanística, la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula en su artículo 154 la figura de las ordenanzas

provisionales, que reemplazan a los instrumentos de planeamiento, con sus mismos efectos, hasta que estos se adapten.

En el caso concreto de Santa Cruz de Tenerife, las condiciones de implantación de nuevos usos, previstas en el PGOU-05, ni responden a las nuevas necesidades de flexibilización para la puesta en marcha de diversas actividades, ni se encuentran adaptadas mínimamente a la normativa sectorial de aplicación.

A la vista de lo anterior, y de las dificultades existentes en la actualidad en la tramitación de expedientes en los que incide la problemática expuesta, se hace imprescindible afrontar con la mayor agilidad posible una modificación de las determinaciones del PGOU-05 y, si bien es cierto que en la actualidad se encuentra en proceso de redacción el nuevo Plan General de Ordenación, no es posible atender en un plazo razonable la resolución de los problemas que se han descrito.

III. En primer lugar, esta ordenanza provisional tiene como objeto modificar el apartado 2.B del artículo 8.4.1 de la normativa urbanística vigente PGOU-05 que hace referencia a las categorías de uso comercial, para adecuarlo a la normativa sectorial vigente.

Tras la entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, que tenía como principal objetivo la simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios, en el ejercicio de las competencias autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril (TROACLC) que, define, entre otras cosas, la superficie a partir de la cual un establecimiento se considera «gran establecimiento comercial» para cada isla.

Al respecto, el vigente PGOU-05 categoriza como grandes superficies comerciales a aquellas que superen los 1.500 m^2 de superficie útil de venta, mientras que el TROACLC considera grandes equipamientos comerciales a los que superen los 2.500 m^2, exigiendo para su implantación la obtención de la licencia comercial previa. Con esta ordenanza se pretende adecuar el límite de superficie para considerar los grandes equipamientos comerciales, de manera que se pueda flexibilizar la implantación de aquellos que no superen estas dimensiones, de acuerdo con la legislación sectorial, entre cuyos objetivos está, según el artículo 2 del Texto Refundido:

"(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la ***necesaria ordenación y equilibrio territorial****, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan* ***disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.***

c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, ***reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios*** *que congestionen las infraestructuras públicas.*

d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las ***mismas posibilidades de accesibilidad*** *y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*

(…)

f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el ***óptimo aprovechamiento del suelo*** *en cuanto recurso escaso natural singular. (…)".*

Por otra parte, también se elimina la distinción entre comercio alimentario y no alimentario a los efectos de las superficies máximas autorizadas, puesto que dicha distinción tampoco es coherente con la normativa sectorial en materia de comercio ya citada, que no realiza distinciones con respecto a los productos a la venta.

IV. En segundo término, se matiza la redacción del artículo 7.4.4 de la normativa del PGOU-05, en lo referente a los cambios de usos pormenorizados en suelos urbanos.

La consideración del PGOU-05, como una Adaptación Básica, implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92 y en ninguna parte de su Memoria se indica se haya introducido modificación alguna en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92. Así, según el artículo 8.1.4 del PGOU-05, con carácter general, se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, siempre que se cumplan determinadas condiciones y límites. Sin embargo, de forma específica, el artículo 7.4.4 de la Normativa prevé que aquellas parcelas que tengan establecidos usos pormenorizados por el Plan General solo podrán cambiar dichos usos cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinados requisitos.

En el PGOU-92 contaban con uso pormenorizado determinadas manzanas o parcelas que se encontraban identificadas de forma expresa en los ficheros de ordenación urbanística, o cuya ordenación estaba remitida a instrumentos específicos y manzanas o parcelas de dotaciones y equipamientos, que tienen en la Normativa un régimen de uso propio en cuanto a sustituciones, compatibilidades y usos alternativos.

Para el resto del suelo urbano, por tanto, no regían las limitaciones del artículo 7.4.4. Sin embargo, la introducción del plano de usos pormenorizados en el PGOU-05, ha generado un problema de

interpretación con respecto a la regulación del régimen de los cambios de uso en suelo urbano. Al tener fijado un uso pormenorizado en dicho plano, se podría entender que todas las parcelas se encuentran sujetas a las limitaciones para los cambios de uso del artículo 7.4.4, lo cual nunca fue intención del PGOU-05, generando problemas interpretativos e inseguridad jurídica, además de restringir, obviamente, dichos cambios.

Por tanto, se modifica la redacción del artículo 7.4.4 para aclarar a qué parcelas o manzanas son de aplicación las limitaciones descritas, quedando el resto del suelo urbano sujeto al régimen de admisibilidad de usos general de la Normativa, previsto en el artículo 8.1.4.

V. Por último, si bien el PGO-13 sí se encontraba adaptado a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), aprobado definitivamente el 6 de abril de 2005, el PGOU-05 no corre con la misma suerte.

Así, el art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05, ya citado anteriormente, que regula los cambios de uso en el suelo urbano consolidado, establece en su apartado 2 que no se considera cambio de uso respecto de los preestablecidos en el Plan General el establecimiento de uso turístico modalidad hotelera “Hotel Ciudad” si se respetan las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.
- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Sin embargo, el PTEOTT señala, en su artículo 3.2.2.a) que en el municipio de Santa Cruz de Tenerife el planeamiento ha de delimitar las áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de “Hotel Ciudad”.

Consecuentemente, esta Ordenanza Provisional establece las áreas de centralidad a estos efectos, en base a los análisis elaborados de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio y matiza el apartado 2 del artículo 7.4.4 para hacer referencia a dichas áreas.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza Provisional

1. Constituye el objeto de la presente Ordenanza Provisional modificar, en el marco dispuesto por el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los siguientes artículos de la Normativa del Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005, en adelante, PGOU-05:

   a) Artículo 8.4.1 (apartado 2.B), relativo a las categorías del uso comercial.
   b) Artículo 7.4.4, relativo a los cambios de usos pormenorizados en suelo urbano.

2. Asimismo, es objeto de la presente Ordenanza Provisional la delimitación de las áreas de centralidad, en el marco del PGOU-05, a los efectos de la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza Provisional es de aplicación en todo el ámbito municipal, salvo en los suelos incluidos en el Parque Rural de Anaga y en los afectados por los instrumentos de ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 3. Vigencia

Las determinaciones de esta Ordenanza tendrán vigencia hasta que se produzca la adaptación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo legal y reglamentariamente establecido.

Artículo 4. Modificación del apartado 2 B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05

El apartado 2.B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

"8.4.1. Definición y clases.
1. (…)
2. (…)

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

C) (…)

D. (…).”

Artículo 5. Modificación del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05

El artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

“Artículo 7.4.4 Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.

b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

c) No producir perjuicios a terceros.

d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles).

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General."

Artículo 6. Delimitación de las áreas de centralidad a los efectos de aplicar las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:

e) Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:

- CH-3 General Mola
- CH-4 Salamanca
- CH-6 Asunción
- CH-7 Duggi 1

- CH-8 Duggi 2
- CH-9 Anselmo Benítez
- CH-10 Álvarez de Lugo
- CH-11 Colinas Bajas
- CH-12 Los Hoteles
- CH-13 Pino de Oro
- CH-14 Rambla – Méndez Núñez
- CH-15 Mencey
- CH-16 Ramblas
- CH-17 Ancheta
- CH-18 Salesianos
- CH-19 Ángel Guimerá
- CH-20 Constructora
- CH-21 Teobaldo Power
- CH-22 Parque Recreativo
- CH-23 Toscal - Santiago
- CH-24 Toscal – San Francisco
- CH-25 La Muralla
- CH-26 El Cabo
- CH-27 Fachada Marítima
- CH-28 La Concepción
- CH-29 Centro Comercial
- CH-30 Cuadrilátero

f) Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LS-2 El Greco
- LS-3 El Chapatal
- LS-4 Tomé Cano
- LS-5 La Salle
- LS-6 Rascacielos
- LS-7 Los Llanos
- LS-8 Ensanche Sur

g) Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LC-2 Residencial Anaga I

h) Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LA-5.1 Núcleo Primitivo
- LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A"

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. – Esta Ordenanza será de aplicación a los procedimientos que se encuentren en trámite al tiempo de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango regulen la materia propia de esta Ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Excmo. Ayuntamiento
SANTA CRUZ DE TENERIFE

EL ILMO. SR. DON DÁMASO FRANCISCO ARTEAGA SUÁREZ CONCEJAL-SECRETARIO SUPLENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE ----------

CERTIFICA: Que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de julio de 2021 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

18.- PROYECTO DE ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS, A EFECTOS DE APROBACIÓN.

El Consejo Rector del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en sesión ordinaria de fecha 23 de julio de 2021 acordó elevar a la Junta de Gobierno de la Ciudad el expediente para que apruebe el Proyecto de "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS" en los términos recogidos en el documento anexo al mismo.

La Junta de Gobierno de la Ciudad, por unanimidad, adoptó acuerdo de conformidad con el citado acuerdo del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y aprobó el Proyecto de Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas en los términos recogidos en el documento anexo al mismo.

Y para que así conste y surta sus efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Excmo. Sr. Alcalde, haciendo la salvedad, conforme prescribe el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, que el borrador del acta donde se contiene el presente acuerdo aún no ha sido aprobado, quedando, en consecuencia, a reserva de los términos que resulten de la misma, en Santa Cruz de Tenerife a la fecha de mi firma.

Vº Bº
EL ALCALDE

Rubrica
Ángeles Negrín Mora,
Vicesecretaria,
Directora de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno de la Ciudad

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Código Seguro De Verificación	x3q3FkKvAxHAgeZpMF4DSQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Bermudez Esparza	Firmado	27/07/2021 10:13:51
	Damaso Francisco Arteaga Suarez	Firmado	26/07/2021 15:35:43
	Angeles M. Negrin Mora	Firmado	26/07/2021 14:20:00
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://sede.santacruzdetenerife.es/verifirma/code/x3q3FkKvAxHAgeZpMF4DSQ==		

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

DON LUIS FERNANDO PRIETO GONZÁLEZ, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

CERTIFICA: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día treinta de julio de mil veintiuno adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

11. Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas, a efectos de su aprobación inicial.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se toma de conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13).

Desde dicha fecha, decayó la vigencia del PGO-13, con la consiguiente reviviscencia del planeamiento anterior: Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000 (PGOU-05), que es, por tanto, el planeamiento urbanístico general de aplicación en el municipio.

El PGOU-05 fue aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de la Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

II.- El PGOU-05 es, en realidad, una adaptación básica del anterior plan general de ordenación (PGOU-92) al, entonces vigente, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma y limitada, por tanto, a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública, así como a la incorporación de las disposiciones de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), ya que una adaptación plena al PIOT hubiera supuesto la alteración del modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible en el marco de una adaptación básica. Por el

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 1 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

mismo motivo, el PGOU-05 tampoco se adaptó plenamente a la normativa sectorial posterior al año 1992.

Asimismo, el PGOU-05 no está adaptado a la normativa posterior a la fecha de su aprobación.

III.- Desde la entrada en vigor del PGOU-05 en el año 2006, fueron surgiendo diversos problemas en la aplicación de su régimen de usos, derivados de su falta de adaptación plena a la normativa sectorial. Esta problemática se concreta en lo siguiente:

- El vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los regulados en el PGOU-05.

- El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) vincula la implantación de hoteles ciudad –y por ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

Por otra parte, se han detectado problemas en la aplicación de la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado.

Esta problemática, que se expondrá brevemente a continuación, se solucionó parcialmente durante la vigencia del PGO-13, si bien ha reaparecido con la reviviscencia del PGOU-05.

Respecto a las categorías comerciales:

El PGOU-05 categoriza el comercio, en la redacción actual del artículo 8.4.1, apartado 2, de su Normativa Urbanística, en los siguientes términos:

> *"B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficies de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público superior a los 1.500 m^2, según establece el Decreto 237/1998".*

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 2 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

Esta categorización, que es el resultado de la adopción de los criterios del hoy derogado Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias, difiere de la definición y estándares establecidos en el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, que en su artículo 41.1 dispone lo siguiente:

> *"1. A efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales, y precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad, aquéllos destinados al comercio al por menor cuya superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados en las islas de Gran Canaria y Tenerife, […]".*

Como se puede observar, el límite que establece el PGOU-05 para considerar que un comercio es gran establecimiento comercial es que su superficie útil de venta supere los 1.500 m^2, mientras que el DL-1/2012 fija dicho límite en 2.500 m^2, de forma que los establecimientos con superficie útil de venta inferior a 2.500 m^2 no son gran establecimiento comercial.

Comoquiera que el PGOU-05 considera comercio medio los establecimientos independientes cuya superficie útil de venta sea superior a 200 m^2 e igual o inferior a 750 m^2, para comercios alimentarios, y superior a 200 m^2 e igual o inferior a 1.500 m^2, en comercios no alimentarios, resulta que:

- los establecimientos independientes alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 750 m^2 e inferior a 2.500 m^2

- los establecimientos independientes no alimentarios cuya superficie útil de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2

no pueden adscribirse a ninguna categoría comercial del PGOU-05, por aplicación de la disposición derogatoria del DL-1/2012, que deroga todas las disposiciones de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a sus disposiciones, lo que significa que sólo tienen la consideración de gran establecimiento comercial aquellos cuya superficie útil de venta sea igual o superior a 2.500 m^2.

Y lo mismo sucede con las agrupaciones comerciales: aquellas cuya superficie de venta sea superior a 1.500 m^2 e inferior a 2.500 m^2 no se pueden adscribir a ninguna categoría comercial del PGOU-05.

Por otra parte, la distinción entre comercio alimentario y no alimentario que establece el PGOU-05 en la categoría de comercio medio no aparece recogida en el DL-1/2012.

Respecto al uso turístico hotelero:

El PGOU-05 autoriza expresamente el uso turístico en determinadas parcelas, y, en virtud de la redacción actual del artículo 7.4.4 de su Normativa Urbanística, no considera cambio de uso el establecimiento del uso turístico modalidad hotelera (hotel ciudad) si se respetan una serie de condiciones establecidas en el propio artículo 7.4.4.

Sin embargo, el PGOU-05 no está adaptado a las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), que, como se verá a continuación, vincula la implantación de hoteles ciudad –y por

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 3 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

ende, la admisibilidad del uso turístico hotelero– en el municipio a la previa delimitación de áreas de centralidad en el planeamiento urbanístico.

El PTEOTT no reconoce al municipio de Santa Cruz de Tenerife como zona turística, estableciendo expresamente en el apartado 3.c) del artículo 2.1.1. de sus Disposiciones Normativas (AD) que:

> *"El Área capitalina Santa Cruz-La Laguna no se identifica con ningún Ámbito de Referencia Turístico, por lo que se constituye como modelo turístico específico sobre su capacidad de oferta comercial y urbana, destino para visitas de carácter comercial, cultural o de eventos específicos así como, puerto de relación con las líneas de cruceros y viajes marítimos".*

El PTEOTT dedica el Capítulo 3 de sus Disposiciones Normativas a la ordenación específica del uso turístico, estableciendo, en su artículo 3.1.1 (AD):

> *"[…] las condiciones a las que deben someterse los establecimientos turísticos, cualquiera que sea su localización en el ámbito insular condiciones que, sin perjuicio de las establecidas por la legislación sectorial, son de directa aplicación a la autorización de establecimientos turísticos a partir de la entrada en vigor del Plan".*

Para el municipio de Santa Cruz de Tenerife, tales condiciones se concretan en el artículo 3.2 (AD), según el cual:

> *"3.2.- ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS CONVENCIONALES*
>
> *1-AD. Los establecimientos turísticos convencionales son propios de las Áreas con destino Turístico y Mixtas, y se admiten exclusivamente en ellas, en los términos establecidos en los artículos 4.2.1 y siguientes del PTOTT.*
>
> *2-AD. En el ámbito insular no comprendido en las Zonas Turísticas definidas en este Plan, se admitirán estos establecimientos con carácter excepcional, […], cuando constituyan establecimientos hoteleros que se proyecten en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, con categoría mínima de tres estrellas y se hallen en alguna de las situaciones siguientes:*
>
> *a) Los hoteles de ciudad, en los términos del artículo 1.4.2.8 PIOT, situados en Santa Cruz de Tenerife y San Cristóbal de La Laguna serán admisibles en las áreas de centralidad de la Ciudad delimitadas en el planeamiento urbanístico y vinculados a la capacidad de negocio existente o prevista en la misma".*

A la vista de las disposiciones específicas del PTEOTT para la implantación de establecimientos hoteleros en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, el PGOU-05 debe delimitar las áreas de centralidad a las que se refiere el PTEOTT, de forma que la ubicación en una de dichas áreas de centralidad será un requisito a verificar con carácter previo a la implantación de tales establecimientos.

Respecto a los cambios de uso en suelo urbano consolidado:

La redacción actual del artículo 7.4.4 de la Normativa Urbanística del PGOU-05 regula los cambios de uso en suelo urbano consolidado en los siguientes términos:

> *"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento*

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 4 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

(20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
c) No producir perjuicios a terceros.
d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General".

Como ya se ha expuesto en puntos anteriores, el PGOU-05 es una adaptación básica del PGOU-92 al entonces vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los términos establecidos en la disposición transitoria segunda de dicha norma. El carácter básico de esta adaptación implica el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del PGOU-92, tal y como se explica en la Memoria Justificativa del PGOU-05, con la única excepción de determinadas modificaciones debidamente motivadas en el apartado 4 de dicha Memoria y relacionadas expresamente en sus Anexos I y III, y entre los que no se encuentra la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado.

Por tanto, la voluntad fue mantener la regulación de los cambios de uso del PGOU-92, contenida en el artículo 7.1.5 de su Normativa Urbanística en los siguientes términos:

"1. La modificación de los usos pormenorizados que señala el Plan General en el suelo urbano común podrá aceptarse cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
b) Respetar las limitaciones establecidas en el Artículo 10.5.5.
c) No producir perjuicios a terceros.
d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. Cualquier uso asignado a una edificación, dentro del suelo urbano común, podrá sustituirse (sin que ello suponga Modificación del P.G.O.U.) por los siguientes:

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 5 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

- *El uso característico del área.*
- *Usos dotacionales comunitarios, clase de equipamiento y servicios urbanos de administración pública.*
- *Uso terciario clase hospedaje.*

Siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) No ser un uso prohibido en el área
b) Respetar las limitaciones correspondientes al artículo 10.5.5.
c) No producir perjuicios a terceros".

Según los artículos trascritos del PGOU-92 y del vigente PGOU-05, se comprueba que, aquellas parcelas para las que el plan general establezca usos pormenorizados sólo podrán cambiar dicho uso si no afecta a más del 20% de la edificabilidad y se cumplen las cuatro condiciones que se señalan.

El problema radica en que, en el PGOU-92, sólo tienen uso pormenorizado establecido determinadas parcelas, mientras que, en el PGOU-05, todas las manzanas en suelo urbano están comprendidas en unos planos de usos pormenorizados que no existían en el PGOU-92 y que asignan a dichas manzanas el uso característico del área en la que se incluyen, resultando que quedan sometidas a un régimen de cambio de usos más restrictivo que el del PGOU-92, sin ser ésta la voluntad del PGOU-05.

IV.- A la vista de la problemática existente en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, por Resolución del Sr. Consejero Director de esta Gerencia Municipal de Urbanismo dictada el 25 de mayo de 2021 se dispuso:

> "*PRIMERO.- Iniciar de oficio, por propia iniciativa, el procedimiento de tramitación de la "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS," sustanciando la preceptiva consulta pública previa*".

V.- La consulta pública previa se sustanció a través de las páginas web de este Organismo y del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife durante el plazo de un (1) mes (del 7 de junio al 7 de julio del presente), y versó sobre los cuatro temas expresamente previstos en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

VI.- Durante la celebración de la consulta pública previa se recibieron las siguientes sugerencias:

1. Asociación Barrio del Toscal Las Tribulaciones
2. Inmobiliaria Acek, S.L
3. Asociación de Vecinos Urban Centro El Perenquén
4. Transportes Especiales Pesados, S.A
5. Felipe Campos Miranda
6. Miguel Valladares Rodríguez-Franco

VII.- Con fecha 20 de julio de 2021, el Servicio de Planeamiento y Gestión de este Organismo emitió informe técnico-jurídico en el que se responde motivadamente a las sugerencias recibidas, y en el que se pone de manifiesto la conveniencia de realizar determinadas correcciones y de introducir algunos cambios semánticos (respecto al contenido de la Memoria justificativa de la ordenanza que se incluyó en la consulta pública previa) en la nueva redacción que se propone para los artículos 7.4.4 y 8.4.1 de la Normativa Urbanística del PGOU-05, con el fin de mejorar su

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 6 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

redacción y comprensión y de eliminar imprecisiones que pudieran dificultar su futura aplicación, el cual consta en el expediente administrativo.

VIII.- A la vista de lo expuesto, procede continuar la tramitación del presente expediente, a efectos de aprobación del proyecto de ordenanza por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife y posterior aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- MARCO NORMATIVO.

El marco normativo aplicable está constituido fundamentalmente por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC), que limitan las posibles soluciones a la problemática detectada en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05 a las dos siguientes: una modificación del PGOU-05 o unas ordenanzas provisionales municipales.

Si se optara por una modificación del PGOU-05, y de acuerdo con el artículo 164 de la LSENPC, tal modificación sería menor, al no quedar subsumida en ninguno de los supuestos de modificación sustancial fijados en el artículo 163 de dicho texto legal, en relación con el artículo 107 del RPC; si bien la modificación, sea menor o sustancial, habrá de tramitarse por el mismo procedimiento establecido para la aprobación de los planes generales de ordenación, con la única excepción de los trámites de consulta pública previa y avance, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 165 de la LSENPC y 106 del RPC. Teniendo en cuenta la rigidez de dichos requisitos procedimentales, se considera que con la modificación menor del PGOU-05 no es posible ofrecer una solución en plazo a la problemática expuesta.

En cuanto a las ordenanzas provisionales municipales, ya desde el Preámbulo de la LSENPC se configuran como un instrumento ideado *"para responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas"*.

Los artículos 134 de la LSENPC, y 2.2.e) y 54.e) del RPC, les dan el rango de instrumento complementario de la ordenación urbanística.

Se regulan específicamente en el artículo 154 de la LSENPC, para aquellos casos de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requieran una modificación de la ordenación urbanística a la que no sea posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento.

Tienen carácter provisional, no pueden reclasificar suelo y, una vez aprobadas, tienen los mismos efectos que los instrumentos de ordenación a los que, transitoriamente, reemplazan, de forma que mantienen su vigencia hasta que dichos instrumentos se adapten, sin perjuicio de la obligación de proceder a dicha adaptación en el plazo máximo de dos años establecido en el artículo 93.2 del RPC. Su contenido debe limitarse a establecer los requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 7 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

Pueden aprobarse también cuando, iniciada la aprobación o modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación urgente y básica para su viabilidad.

Se trata, por tanto, de establecer una ordenación provisional que sustituya transitoriamente al planeamiento vigente, con el fin de responder a la urgente necesidad sobrevenida de que se trate.

SEGUNDO.- OBJETO DE LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS".

Para solucionar la problemática detectada en relación a las categorías comerciales, la ordenanza provisional debe adaptar el artículo 8.4.1, apartado 2, de la Normativa Urbanística del PGOU-05, en las categorías 3, 4 y 5, a lo dispuesto en el artículo 41.1 del DL-1/2012, estableciendo el límite de 2.500 m^2 de superficie útil de venta para las grandes superficies comerciales, y eliminando la distinción entre alimentario y no alimentario en el comercio medio.

La nueva redacción del **artículo 8.4.1, apartado 2.B)**, es la siguiente:

> *"B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.*
>
> *A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:*
>
> 1) *Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.*
> 2) *Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 3) *Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 4) *Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.*
> 5) *Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial".*

Para solucionar la problemática detectada en relación al uso turístico hotelero, la ordenanza provisional debe delimitar las áreas de centralidad en las que se admitirá dicho uso y, por ende, la implantación de hoteles ciudad, para lo que se incorpora un artículo con la siguiente redacción:

> *"A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:*

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 8 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

a) *Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:*

- *CH-3 General Mola*
- *CH-4 Salamanca*
- *CH-6 Asunción*
- *CH-7 Duggi 1*
- *CH-8 Duggi 2*
- *CH-9 Anselmo Benítez*
- *CH-10 Álvarez de Lugo*
- *CH-11 Colinas Bajas*
- *CH-12 Los Hoteles*
- *CH-13 Pino de Oro*
- *CH-14 Rambla – Méndez Núñez*
- *CH-15 Mencey*
- *CH-16 Ramblas*
- *CH-17 Ancheta*
- *CH-18 Salesianos*
- *CH-19 Ángel Guimerá*
- *CH-20 Constructora*
- *CH-21 Teobaldo Power*
- *CH-22 Parque Recreativo*
- *CH-23 Toscal - Santiago*
- *CH-24 Toscal – San Francisco*
- *CH-25 La Muralla*
- *CH-26 El Cabo*
- *CH-27 Fachada Marítima*
- *CH-28 La Concepción*
- *CH-29 Centro Comercial*
- *CH-30 Cuadrilátero*

b) *Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LS-2 El Greco*
- *LS-3 El Chapatal*
- *LS-4 Tomé Cano*
- *LS-5 La Salle*
- *LS-6 Rascacielos*
- *LS-7 Los Llanos*
- *LS-8 Ensanche Sur*

c) *Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LC-2 Residencial Anaga I*

d) *Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:***

- *LA-5.1 Núcleo Primitivo*
- *LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A"*

Asimismo, la ordenanza debe conciliar la redacción del artículo 7.4.4, apartado 2, de la Normativa Urbanística del PGOU-05 con la delimitación de las áreas de centralidad, añadiendo un inciso al final del primer párrafo en el que se precise que

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 9 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

el uso turístico modalidad hotelera sólo podrá ser admitido en las áreas de centralidad establecidas al efecto. Asimismo, se señalará en dicho artículo que el término "Hotel Ciudad" equivale al de "Hotel Urbano", que se adopta en diversas normas sectoriales vigentes.

La nueva redacción del **artículo 7.4.4, apartado 2**, es la siguiente:

> *2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.*
>
> *En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior".*

Por último, para solucionar la problemática detectada en la regulación de los cambios de uso en suelo urbano consolidado, la ordenanza provisional debe precisar y acotar a qué parcelas / manzanas les resulta de aplicación la limitación del 20% de la edificabilidad a efectos de los cambios de uso, y a cuáles no les es de aplicación.
La nueva redacción del **artículo 7.4.4, apartado 1**, es la siguiente:

> *"1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:*
>
> *a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.*
> *b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*
> *c) No producir perjuicios a terceros.*
> *d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.*
>
> *En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.*
>
> *En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles)".*

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALMENTE ESTABLECIDOS PARA LAS ORDENANZAS PROVISIONALES MUNICIPALES.

La Ordenanza tiene por objeto dar una respuesta inmediata a la problemática derivada de la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, problemática que se ha

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 10 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

puesto de manifiesto tras la nulidad por sentencia firme del PGO-13, circunstancia absolutamente sobrevenida que ha supuesto la reviviscencia del meritado PGOU-05, que no es más que una adaptación básica y, por tanto, limitada del planeamiento anterior –PGOU-92–, tal y como se ha explicado en el antecedente II, cuyo régimen de usos está obsoleto y no se encuentra adaptado a la normativa sectorial ni al planeamiento territorial de superior jerarquía, ni a la realidad de los tiempos. Dado que el régimen de usos del planeamiento urbanístico es la base que permite la implantación de actividades, la extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social es más que evidente, pues se trata de eliminar las fricciones que existen en la actualidad, impulsando la actividad económica en el municipio.

A la vista de lo expuesto, se considera que la problemática en la aplicación del régimen de usos del PGOU-05, y su solución vía ordenanza provisional, reúne los requisitos establecidos legal y reglamentariamente establecidos para estos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, concurriendo, tal y como se ha explicado, razones de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, de carácter sobrevenido, ya que se ha puesto de manifiesto tras la nulidad por sentencia judicial firme del PGO-13, que requieren de una modificación de la ordenación a la que no es posible responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, dada la rigidez de los requisitos procedimentales a los que está sujeta dicha modificación. Además, la ordenanza no reclasifica suelo, ni introduce modificaciones que supongan la alteración del modelo urbanístico del municipio, limitándose a establecer determinaciones de carácter general cuyo fin es legitimar las actividades correspondientes.

CUARTO.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS ORDENANZAS PROVISIONALES MUNICIPALES Y ÓRGANO COMPETENTE.

De acuerdo con el artículo 154 de la LSENPC, las ordenanzas provisionales municipales se elaborarán y aprobarán de oficio, bien por propia iniciativa –como es el caso que nos ocupa–, bien a petición de personas o entidades con intereses legítimos, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación de régimen local para estas normas reglamentarias, de forma que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 133 de la LPAC para la consulta pública previa, y lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), según el cual:

> *"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:*
>
> *a) Aprobación inicial por el Pleno.*
> *b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.*
> *c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.*
>
> *En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".*

Asimismo, y atención a su condición de instrumentos –complementarios– de ordenación, las ordenanzas provisionales municipales deberán ser sometidas al trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudieran resultar afectadas, tal y como se establece, con carácter general, en el artículo 19 de la LSENPC y en el artículo 10 del RPC.

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 11 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

En relación al órgano competente en los municipios de gran población, la LBRL atribuye, en su artículo 127.1.a), la aprobación de los proyectos de ordenanzas a la Junta de Gobierno Local y, en su artículo 123.1.d), la aprobación de las ordenanzas al Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123 y concordantes del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 26 de noviembre, en relación con el artículo 122 de la LBRL.

QUINTO.- COMUNICACIÓN, PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.

A tenor de lo expresado en el artículo 15 del Reglamento de Procedimientos sobre materias de competencia del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife:

> *"1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la publicación y entrada en vigor de las disposiciones generales aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento, se producirá de la siguiente forma:*
>
> *a) El acuerdo de aprobación definitiva se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado y a la de la Comunidad Autónoma.*
> *b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de las comunicaciones, el acuerdo y el texto íntegro de la disposición se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, por anuncio del Secretario General del Pleno.*
> *c) La disposición general entrará en vigor en la fecha que en la misma se determine o, en su defecto, a los veinte días de su íntegra publicación, extendiéndose la oportuna diligencia por el Secretario General del Pleno, que será comunicada a todos los órganos y unidades de la Administración Municipal, dando cuenta al Pleno.*
>
> *2. Las ordenanzas fiscales se regirán por la legislación específica en materia de Haciendas Locales.*
>
> *3. El Secretario General del Pleno acordará la edición periódica de todas las disposiciones generales y ordenanzas fiscales de la Corporación".*

Por último, y sin perjuicio del deber de comunicación a otras administraciones establecido en la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la ordenanza se comunicará a los departamentos del Gobierno de Canarias y del Cabildo Insular correspondiente competentes en materia de ordenación del territorio, tal y como mandata el artículo 154.5 de la LSENPC.

A la vista de los antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas expuestos, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo acordó elevar a la Junta de Gobierno de la Ciudad el presente expediente, previo dictamen de la Comisión Informativa de Planificación del Territorio, Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructura, y posteriormente al Pleno para que adopte el siguiente **ACUERDO**

Primero.- Aprobar el Proyecto de *"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS"* en los términos recogidos en el documento anexo al presente acuerdo.

Segundo.- Posteriormente, se remitirá el documento de la *"ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A*

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 12 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS" al Pleno de la Corporación a efectos de su aprobación inicial.

Tercero.- La Ordenanza aprobada inicialmente se someterá a información pública por un plazo de treinta (30) días hábiles, previa publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, y en las páginas web municipales. El plazo se computará a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Cuarto.- Simultáneamente al trámite de información pública, la Ordenanza aprobada inicialmente se someterá a consulta de las administraciones públicas afectadas (a través de notificación individual) y de las personas interesadas (a través la publicación oficial).

Quinto.- Todas las reclamaciones y sugerencias presentadas se resolverán dentro del plazo correspondiente elevando el expediente al Pleno de la Corporación para su aprobación definitiva, significando que, en el caso de no se hubiera presentado reclamación o sugerencia alguna, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Sexto.- El acuerdo de aprobación definitiva de la Ordenanza se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado, a la de la Comunidad Autónoma y al Cabildo Insular de Tenerife.

ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomó conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13). A partir de la citada fecha de publicación, perdió la vigencia el PGO-13, recobrándola, automáticamente, el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05).

Por consiguiente, en la actualidad, el planeamiento urbanístico general de aplicación es el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92), y el alcance de dicha adaptación fue muy limitado, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto 1/2000, que fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

La adaptación del PGOU-92 al entonces vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) tampoco fue plena dado que esto hubiera implicado modificar el

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 13 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

En el mismo sentido, el PGOU-05 tampoco implementó una adaptación plena del planeamiento general a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992, y, como como es lógico, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a toda la normativa medioambiental, de ordenación del territorio, urbanística y sectorial que se ha ido sucediendo desde 2005.

Durante los años de vigencia del PGOU-05 se ha ido detectando diversa problemática derivada de su no adaptación plena a toda la normativa sectorial vigente. Así, uno de los problemas que más frecuentemente se presentaba en la tramitación de expedientes se refería a la conciliación del régimen de usos del PGOU-05 con la normativa sectorial vigente que resultaba de aplicación en materia de usos.

Entre otras cuestiones relacionadas con los usos hay que señalar que el PGOU-05 no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los del PGOU-05.

También ha generado diversa problemática la no adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial vigente en materia de Turismo, sin perjuicio de que, en todo caso, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

No obstante, en materia de ordenación turística, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) que, entre otras cuestiones, y para poder aplicar determinadas disposiciones en Santa Cruz de Tenerife, requiere que el planeamiento delimite en el municipio unas "áreas de centralidad" que no se encuentran en el PGOU-05.

Parte de la problemática en materia de usos comerciales y turísticos que se señala se solucionó con la entrada en vigor del PGO-13. Sin embargo, tras la anulación del PGO-13 y nueva entrada en vigor del PGOU-05, ha reaparecido.

II. Además de la vigencia sobrevenida del PGOU-05, las circunstancias económicas actuales marcadas, sin lugar a dudas, por la pandemia generada por la COVID-19 justifican que todas las Administraciones Públicas estén tomando las medidas adecuadas, en relación con sus competencias, para agilizar procedimientos, y flexibilizar la normativa, dentro de los límites legales, para incentivar la actividad económica y la recuperación social. Así, como ejemplo, el propio Gobierno de Canarias a través del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, puso en marcha una serie modificaciones de la normativa en distintos ámbitos para favorecer la recuperación y reactivación económica.

Desde el punto de vista urbanístico, para hacer frente a situaciones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, que requieran de una modificación de la ordenación territorial o urbanística, la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula en su artículo 154 la figura de las ordenanzas provisionales, que reemplazan a los instrumentos de planeamiento, con sus mismos efectos, hasta que estos se adapten.

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 14 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

En el caso concreto de Santa Cruz de Tenerife, las condiciones de implantación de nuevos usos, previstas en el PGOU-05, ni responden a las nuevas necesidades de flexibilización para la puesta en marcha de diversas actividades, ni se encuentran adaptadas mínimamente a la normativa sectorial de aplicación.

A la vista de lo anterior, y de las dificultades existentes en la actualidad en la tramitación de expedientes en los que incide la problemática expuesta, se hace imprescindible afrontar con la mayor agilidad posible una modificación de las determinaciones del PGOU-05 y, si bien es cierto que en la actualidad se encuentra en proceso de redacción el nuevo Plan General de Ordenación, no es posible atender en un plazo razonable la resolución de los problemas que se han descrito.

III. En primer lugar, esta ordenanza provisional tiene como objeto modificar el apartado 2.B del artículo 8.4.1 de la normativa urbanística vigente PGOU-05 que hace referencia a las categorías de uso comercial, para adecuarlo a la normativa sectorial vigente.

Tras la entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, que tenía como principal objetivo la simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios, en el ejercicio de las competencias autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril (TROACLC) que, define, entre otras cosas, la superficie a partir de la cual un establecimiento se considera «gran establecimiento comercial» para cada isla.

Al respecto, el vigente PGOU-05 categoriza como grandes superficies comerciales a aquellas que superen los 1.500 m^2 de superficie útil de venta, mientras que el TROACLC considera grandes equipamientos comerciales a los que superen los 2.500 m^2, exigiendo para su implantación la obtención de la licencia comercial previa. Con esta ordenanza se pretende adecuar el límite de superficie para considerar los grandes equipamientos comerciales, de manera que se pueda flexibilizar la implantación de aquellos que no superen estas dimensiones, de acuerdo con la legislación sectorial, entre cuyos objetivos está, según el artículo 2 del Texto Refundido:

> *"(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la necesaria ordenación y equilibrio territorial, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.*
>
> *c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos, reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios que congestionen las infraestructuras públicas.*
>
> *d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las mismas posibilidades de accesibilidad y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 15 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

(…)

f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso escaso natural singular. (…)".

Por otra parte, también se elimina la distinción entre comercio alimentario y no alimentario a los efectos de las superficies máximas autorizadas, puesto que dicha distinción tampoco es coherente con la normativa sectorial en materia de comercio ya citada, que no realiza distinciones con respecto a los productos a la venta.

IV. En segundo término, se matiza la redacción del artículo 7.4.4 de la normativa del PGOU-05, en lo referente a los cambios de usos pormenorizados en suelos urbanos.

La consideración del PGOU-05, como una Adaptación Básica, implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92 y en ninguna parte de su Memoria se indica se haya introducido modificación alguna en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92. Así, según el artículo 8.1.4 del PGOU-05, con carácter general, se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, siempre que se cumplan determinadas condiciones y límites. Sin embargo, de forma específica, el artículo 7.4.4 de la Normativa prevé que aquellas parcelas que tengan establecidos usos pormenorizados por el Plan General solo podrán cambiar dichos usos cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinados requisitos.

En el PGOU-92 contaban con uso pormenorizado determinadas manzanas o parcelas que se encontraban identificadas de forma expresa en los ficheros de ordenación urbanística, o cuya ordenación estaba remitida a instrumentos específicos y manzanas o parcelas de dotaciones y equipamientos, que tienen en la Normativa un régimen de uso propio en cuanto a sustituciones, compatibilidades y usos alternativos.

Para el resto del suelo urbano, por tanto, no regían las limitaciones del artículo 7.4.4. Sin embargo, la introducción del plano de usos pormenorizados en el PGOU-05, ha generado un problema de interpretación con respecto a la regulación del régimen de los cambios de uso en suelo urbano. Al tener fijado un uso pormenorizado en dicho plano, se podría entender que todas las parcelas se encuentran sujetas a las limitaciones para los cambios de uso del artículo 7.4.4, lo cual nunca fue intención del PGOU-05, generando problemas interpretativos e inseguridad jurídica, además de restringir, obviamente, dichos cambios.

Por tanto, se modifica la redacción del artículo 7.4.4 para aclarar a qué parcelas o manzanas son de aplicación las limitaciones descritas, quedando el resto del suelo urbano sujeto al régimen de admisibilidad de usos general de la Normativa, previsto en el artículo 8.1.4.

V. Por último, si bien el PGO-13 sí se encontraba adaptado a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), aprobado definitivamente el 6 de abril de 2005, el PGOU-05 no corre con la misma suerte.

Así, el art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05, ya citado anteriormente, que regula los cambios de uso en el suelo urbano consolidado, establece en su apartado 2 que no se considera cambio de uso respecto de los preestablecidos en el Plan General el establecimiento de uso turístico modalidad hotelera "Hotel Ciudad" si se respetan las siguientes condiciones:

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 16 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.

- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

- No producir perjuicios a terceros.

- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Sin embargo, el PTEOTT señala, en su artículo 3.2.2.a) que en el municipio de Santa Cruz de Tenerife el planeamiento ha de delimitar las áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de "Hotel Ciudad".

Consecuentemente, esta Ordenanza Provisional establece las áreas de centralidad a estos efectos, en base a los análisis elaborados de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio y matiza el apartado 2 del artículo 7.4.4 para hacer referencia a dichas áreas.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza Provisional

1. Constituye el objeto de la presente Ordenanza Provisional modificar, en el marco dispuesto por el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los siguientes artículos de la Normativa del Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005, en adelante, PGOU-05:

Artículo 8.4.1 (apartado 2.B), relativo a las categorías del uso comercial.
Artículo 7.4.4, relativo a los cambios de usos pormenorizados en suelo urbano.

2. Asimismo, es objeto de la presente Ordenanza Provisional la delimitación de las áreas de centralidad, en el marco del PGOU-05, a los efectos de la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza Provisional es de aplicación en todo el ámbito municipal, salvo en los suelos incluidos en el Parque Rural de Anaga y en los afectados por los instrumentos de ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 3. Vigencia

Las determinaciones de esta Ordenanza tendrán vigencia hasta que se produzca la adaptación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo legal y reglamentariamente establecido.

Artículo 4. Modificación del apartado 2 B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05

El apartado 2.B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

"8.4.1. Definición y clases.
1. (...)

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 17 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

2. (…)

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

C) (…)

D. (…).”

Artículo 5. Modificación del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05

El artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

“Artículo 7.4.4 Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
c) No producir perjuicios a terceros.
d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 18 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles).

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General."

Artículo 6. Delimitación de las áreas de centralidad a los efectos de aplicar las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:

e) Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:

- CH-3 General Mola
- CH-4 Salamanca
- CH-6 Asunción
- CH-7 Duggi 1
- CH-8 Duggi 2
- CH-9 Anselmo Benítez
- CH-10 Álvarez de Lugo
- CH-11 Colinas Bajas
- CH-12 Los Hoteles
- CH-13 Pino de Oro
- CH-14 Rambla – Méndez Núñez
- CH-15 Mencey
- CH-16 Ramblas
- CH-17 Ancheta
- CH-18 Salesianos
- CH-19 Ángel Guimerá
- CH-20 Constructora
- CH-21 Teobaldo Power
- CH-22 Parque Recreativo
- CH-23 Toscal - Santiago
- CH-24 Toscal – San Francisco

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 19 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

- CH-25 La Muralla
- CH-26 El Cabo
- CH-27 Fachada Marítima
- CH-28 La Concepción
- CH-29 Centro Comercial
- CH-30 Cuadrilátero

f) Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LS-2 El Greco
- LS-3 El Chapatal
- LS-4 Tomé Cano
- LS-5 La Salle
- LS-6 Rascacielos
- LS-7 Los Llanos
- LS-8 Ensanche Sur

g) Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LC-2 Residencial Anaga I

h) Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LA-5.1 Núcleo Primitivo
- LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A"

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. – Esta Ordenanza será de aplicación a los procedimientos que se encuentren en trámite al tiempo de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango regulen la materia propia de esta Ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Y para que así conste y surta sus efectos expido, la presente, haciendo la salvedad, que el borrador del acta donde se contiene el presente no ha sido aprobado, en Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma.

Documento 5 de 5.Firmado por: LUIS FERNANDO PRIETO GONZALEZ - DNI 09723180E, Emisor del certificado: AC Firmaprofesional - CUALIFICADOS, Número de serie del certificado firmante: 134.974.210.531.724.362.199.710.966.855.712.920.186, Fecha de emisión de la firma: 3/08/21 12:43
Código de integridad (alg. SHA-256): 9b9fcc2c0e58833b56c9e9ac77e584a08fc078ab9a2cc41217c587e893c822d8
Página 20 de un total de 20 página(s), Versión imprimible con información de firma.

OFICIO	**REF: 2020006261**
Asunto	**ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS**

CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
VICECONSEJERÍA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AGUAS
Dirección General de Ordenación del Territorio y Aguas
Avda. Francisco La Roche, nº 35, Edif. Servicios Múltiples I, 6ª Planta
38001 Santa Cruz de Tenerife

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en Sesión Ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2021, acordó aprobar inicialmente el texto íntegro de la "Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas".

Por medio del presente, se le da traslado del expediente administrativo debidamente diligenciado y en formato digital, al objeto de cumplir con el preceptivo trámite de consulta establecido en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma electrónica.

La Secretaria Delegada

Belinda Pérez Reyes

OFICIO	**REF: 2020006261**
Asunto	**ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS**

CONSEJERÍA DE TURISMO, INDUSTRIA Y COMERCIO
VICECONSEJERÍA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y CONSUMO
Dirección General de Comercio y Consumo
Avda. Francisco La Roche, nº 35, Edif. Servicios Múltiples I, 8ª Planta
38001 Santa Cruz de Tenerife

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en Sesión Ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2021, acordó aprobar inicialmente el texto íntegro de la "Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas".

Por medio del presente, se le da traslado del expediente administrativo debidamente diligenciado y en formato digital, al objeto de cumplir con el preceptivo trámite de consulta establecido en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma electrónica.

La Secretaria Delegada

Belinda Pérez Reyes

OFICIO	REF: 2020006261
Asunto	**ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS**

EXCMO. CABILDO INSULAR DE TENERIFE
ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO HISTÓRICO Y TURISMO
Servicio Administrativo de Planificación Territorial y Proyectos Estratégicos
Calle Alcalde Mandillo Tejera, nº 8
38007 Santa Cruz de Tenerife

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en Sesión Ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2021, acordó aprobar inicialmente el texto íntegro de la "Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas".

Por medio del presente, se le da traslado del expediente administrativo debidamente diligenciado y en formato digital, al objeto de cumplir con el preceptivo trámite de consulta establecido en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma electrónica.

La Secretaria Delegada

Belinda Pérez Reyes

ANUNCIO

ASUNTO: INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS".

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en Sesión Ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2021, acordó aprobar inicialmente el texto íntegro de la "Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas".

La citada Ordenanza Provisional aprobada inicialmente se somete a información pública por plazo de treinta (30) días hábiles, a cuyos efectos se publica el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

El texto íntegro de la Ordenanza Provisional se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife y, junto con el expediente administrativo, en las páginas web municipales (*https://www.urbanismosantacruz.es* y *http://www.santacruzdetenerife.es*), al objeto de que pueda ser consultado.

El plazo de información pública y de presentación de reclamaciones y sugerencias es de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Las reclamaciones y sugerencias se podrán presentar en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, así como en el resto de registros y oficinas enumerados en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma electrónica.

La Secretaria Delegada

Belinda Pérez Reyes

ANUNCIO

ASUNTO: INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS".

Doña Belinda Pérez Reyes, Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, certifica que:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2021, acordó aprobar inicialmente el texto íntegro de la "Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas", del tenor literal siguiente:

ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomó conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13). A partir de la citada fecha de publicación, perdió la vigencia el PGO-13, recobrándola, automáticamente, el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05).

Por consiguiente, en la actualidad, el planeamiento urbanístico general de aplicación es el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92), y el alcance de dicha adaptación fue muy limitado, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto 1/2000, que fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

La adaptación del PGOU-92 al entonces vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) tampoco fue plena dado que esto hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

En el mismo sentido, el PGOU-05 tampoco implementó una adaptación plena del planeamiento general a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992, y, como como es lógico, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a toda la normativa medioambiental, de ordenación del territorio, urbanística y sectorial que se ha ido sucediendo desde 2005.

Durante los años de vigencia del PGOU-05 se ha ido detectando diversa problemática derivada de su no adaptación plena a toda la normativa sectorial vigente. Así, uno de los problemas que más frecuentemente se presentaba en la tramitación de expedientes se refería a la conciliación del régimen de usos del PGOU-05 con la normativa sectorial vigente que resultaba de aplicación en materia de usos.

Entre otras cuestiones relacionadas con los usos hay que señalar que el PGOU-05 no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los del PGOU-05.

También ha generado diversa problemática la no adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial vigente en materia de Turismo, sin perjuicio de que, en todo caso, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

No obstante, en materia de ordenación turística, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) que, entre otras cuestiones, y para poder aplicar determinadas disposiciones en Santa Cruz de Tenerife, requiere que el planeamiento delimite en el municipio unas “áreas de centralidad” que no se encuentran en el PGOU-05.

Parte de la problemática en materia de usos comerciales y turísticos que se señala se solucionó con la entrada en vigor del PGO-13. Sin embargo, tras la anulación del PGO-13 y nueva entrada en vigor del PGOU-05, ha reaparecido.

II. Además de la vigencia sobrevenida del PGOU-05, las circunstancias económicas actuales marcadas, sin lugar a dudas, por la pandemia generada por la COVID-19 justifican que todas las Administraciones Públicas estén tomando las medidas adecuadas, en relación con sus competencias, para agilizar procedimientos, y flexibilizar la normativa, dentro de los límites legales, para incentivar la actividad económica y la recuperación social. Así, como ejemplo, el propio Gobierno de Canarias a través del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, puso en marcha una serie modificaciones de la normativa en distintos ámbitos para favorecer la recuperación y reactivación económica.

Desde el punto de vista urbanístico, para hacer frente a situaciones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, que requieran de una modificación de la ordenación territorial o urbanística, la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula en su artículo 154 la figura de las ordenanzas provisionales, que reemplazan a los instrumentos de planeamiento, con sus mismos efectos, hasta que estos se adapten.

En el caso concreto de Santa Cruz de Tenerife, las condiciones de implantación de nuevos usos, previstas en el PGOU-05, ni responden a las nuevas necesidades de flexibilización para la puesta en marcha de diversas actividades, ni se encuentran adaptadas mínimamente a la normativa sectorial de aplicación.

A la vista de lo anterior, y de las dificultades existentes en la actualidad en la tramitación de expedientes en los que incide la problemática expuesta, se hace imprescindible afrontar con la mayor agilidad posible una modificación de las determinaciones del PGOU-05 y, si bien es cierto que en la actualidad se encuentra en proceso de redacción el nuevo Plan General de Ordenación, no es posible atender en un plazo razonable la resolución de los problemas que se han descrito.

III. En primer lugar, esta ordenanza provisional tiene como objeto modificar el apartado 2.B del artículo 8.4.1 de la normativa urbanística vigente PGOU-05 que hace referencia a las categorías de uso comercial, para adecuarlo a la normativa sectorial vigente.

Tras la entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, que tenía como principal objetivo la simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios, en el ejercicio de las competencias

autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril (TROACLC) que, define, entre otras cosas, la superficie a partir de la cual un establecimiento se considera «gran establecimiento comercial» para cada isla.

Al respecto, el vigente PGOU-05 categoriza como grandes superficies comerciales a aquellas que superen los 1.500 m^2 de superficie útil de venta, mientras que el TROACLC considera grandes equipamientos comerciales a los que superen los 2.500 m^2, exigiendo para su implantación la obtención de la licencia comercial previa. Con esta ordenanza se pretende adecuar el límite de superficie para considerar los grandes equipamientos comerciales, de manera que se pueda flexibilizar la implantación de aquellos que no superen estas dimensiones, de acuerdo con la legislación sectorial, entre cuyos objetivos está, según el artículo 2 del Texto Refundido:

> *"(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la* ***necesaria ordenación y equilibrio territorial****, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan* ***disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.***
>
> *c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos,* ***reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios*** *que congestionen las infraestructuras públicas.*
>
> *d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las* ***mismas posibilidades de accesibilidad*** *y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*
>
> *(…)*
>
> *f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el* ***óptimo aprovechamiento del suelo*** *en cuanto recurso escaso natural singular. (…)".*

Por otra parte, también se elimina la distinción entre comercio alimentario y no alimentario a los efectos de las superficies máximas autorizadas, puesto que dicha distinción tampoco es coherente con la normativa sectorial en materia de comercio ya citada, que no realiza distinciones con respecto a los productos a la venta.

IV. En segundo término, se matiza la redacción del artículo 7.4.4 de la normativa del PGOU-05, en lo referente a los cambios de usos pormenorizados en suelos urbanos.

La consideración del PGOU-05, como una Adaptación Básica, implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92 y en ninguna parte de su Memoria se indica se

haya introducido modificación alguna en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92. Así, según el artículo 8.1.4 del PGOU-05, con carácter general, se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, siempre que se cumplan determinadas condiciones y límites. Sin embargo, de forma específica, el artículo 7.4.4 de la Normativa prevé que aquellas parcelas que tengan establecidos usos pormenorizados por el Plan General solo podrán cambiar dichos usos cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinados requisitos.

En el PGOU-92 contaban con uso pormenorizado determinadas manzanas o parcelas que se encontraban identificadas de forma expresa en los ficheros de ordenación urbanística, o cuya ordenación estaba remitida a instrumentos específicos y manzanas o parcelas de dotaciones y equipamientos, que tienen en la Normativa un régimen de uso propio en cuanto a sustituciones, compatibilidades y usos alternativos.

Para el resto del suelo urbano, por tanto, no regían las limitaciones del artículo 7.4.4. Sin embargo, la introducción del plano de usos pormenorizados en el PGOU-05, ha generado un problema de interpretación con respecto a la regulación del régimen de los cambios de uso en suelo urbano. Al tener fijado un uso pormenorizado en dicho plano, se podría entender que todas las parcelas se encuentran sujetas a las limitaciones para los cambios de uso del artículo 7.4.4, lo cual nunca fue intención del PGOU-05, generando problemas interpretativos e inseguridad jurídica, además de restringir, obviamente, dichos cambios.

Por tanto, se modifica la redacción del artículo 7.4.4 para aclarar a qué parcelas o manzanas son de aplicación las limitaciones descritas, quedando el resto del suelo urbano sujeto al régimen de admisibilidad de usos general de la Normativa, previsto en el artículo 8.1.4.

V. Por último, si bien el PGO-13 sí se encontraba adaptado a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), aprobado definitivamente el 6 de abril de 2005, el PGOU-05 no corre con la misma suerte.

Así, el art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05, ya citado anteriormente, que regula los cambios de uso en el suelo urbano consolidado, establece en su apartado 2 que no se considera cambio de uso respecto de los preestablecidos en el Plan General el establecimiento de uso turístico modalidad hotelera “Hotel Ciudad” si se respetan las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.

- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Sin embargo, el PTEOTT señala, en su artículo 3.2.2.a) que en el municipio de Santa Cruz de Tenerife el planeamiento ha de delimitar las áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de “Hotel Ciudad”.

Consecuentemente, esta Ordenanza Provisional establece las áreas de centralidad a estos efectos, en base a los análisis elaborados de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio y matiza el apartado 2 del artículo 7.4.4 para hacer referencia a dichas áreas.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza Provisional

1. Constituye el objeto de la presente Ordenanza Provisional modificar, en el marco dispuesto por el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los siguientes artículos de la Normativa del Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005, en adelante, PGOU-05:

   a) Artículo 8.4.1 (apartado 2.B), relativo a las categorías del uso comercial.
   b) Artículo 7.4.4, relativo a los cambios de usos pormenorizados en suelo urbano.

2. Asimismo, es objeto de la presente Ordenanza Provisional la delimitación de las áreas de centralidad, en el marco del PGOU-05, a los efectos de la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza Provisional es de aplicación en todo el ámbito municipal, salvo en los suelos incluidos en el Parque Rural de Anaga y en los afectados por los instrumentos de ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 3. Vigencia

Las determinaciones de esta Ordenanza tendrán vigencia hasta que se produzca la adaptación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo legal y reglamentariamente establecido.

Artículo 4. Modificación del apartado 2 B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05

El apartado 2.B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

"8.4.1. Definición y clases.

1. (…)

2. (…)

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

C) (…)

D. (…)."

Artículo 5. Modificación del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05

El artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

“Artículo 7.4.4 Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
c) No producir perjuicios a terceros.
d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles).

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.”

Artículo 6. Delimitación de las áreas de centralidad a los efectos de aplicar las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:

a) Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:

- CH-3 General Mola
- CH-4 Salamanca
- CH-6 Asunción
- CH-7 Duggi 1
- CH-8 Duggi 2
- CH-9 Anselmo Benítez
- CH-10 Álvarez de Lugo
- CH-11 Colinas Bajas
- CH-12 Los Hoteles
- CH-13 Pino de Oro
- CH-14 Rambla – Méndez Núñez
- CH-15 Mencey
- CH-16 Ramblas
- CH-17 Ancheta
- CH-18 Salesianos
- CH-19 Ángel Guimerá
- CH-20 Constructora
- CH-21 Teobaldo Power
- CH-22 Parque Recreativo
- CH-23 Toscal - Santiago
- CH-24 Toscal – San Francisco
- CH-25 La Muralla
- CH-26 El Cabo
- CH-27 Fachada Marítima
- CH-28 La Concepción
- CH-29 Centro Comercial
- CH-30 Cuadrilátero

b) Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LS-2 El Greco
- LS-3 El Chapatal
- LS-4 Tomé Cano
- LS-5 La Salle

- LS-6 Rascacielos
- LS-7 Los Llanos
- LS-8 Ensanche Sur

c) Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LC-2 Residencial Anaga I

d) Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LA-5.1 Núcleo Primitivo
- LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A"

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. – Esta Ordenanza será de aplicación a los procedimientos que se encuentren en trámite al tiempo de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango regulen la materia propia de esta Ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Lo que se hace público para general conocimiento significando que, de conformidad con lo previsto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, por remisión del artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el expediente de la Ordenanza aprobada inicialmente, y su texto íntegro, se someten a información pública y audiencia a los interesados por plazo de treinta (30) días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, a los efectos de la presentación de las reclamaciones y sugerencias que se estimen oportunas.

Las reclamaciones y sugerencias presentadas se resolverán dentro del plazo correspondiente, elevando el expediente al Pleno de la Corporación para su aprobación definitiva. En caso de no presentarse reclamaciones o sugerencias, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

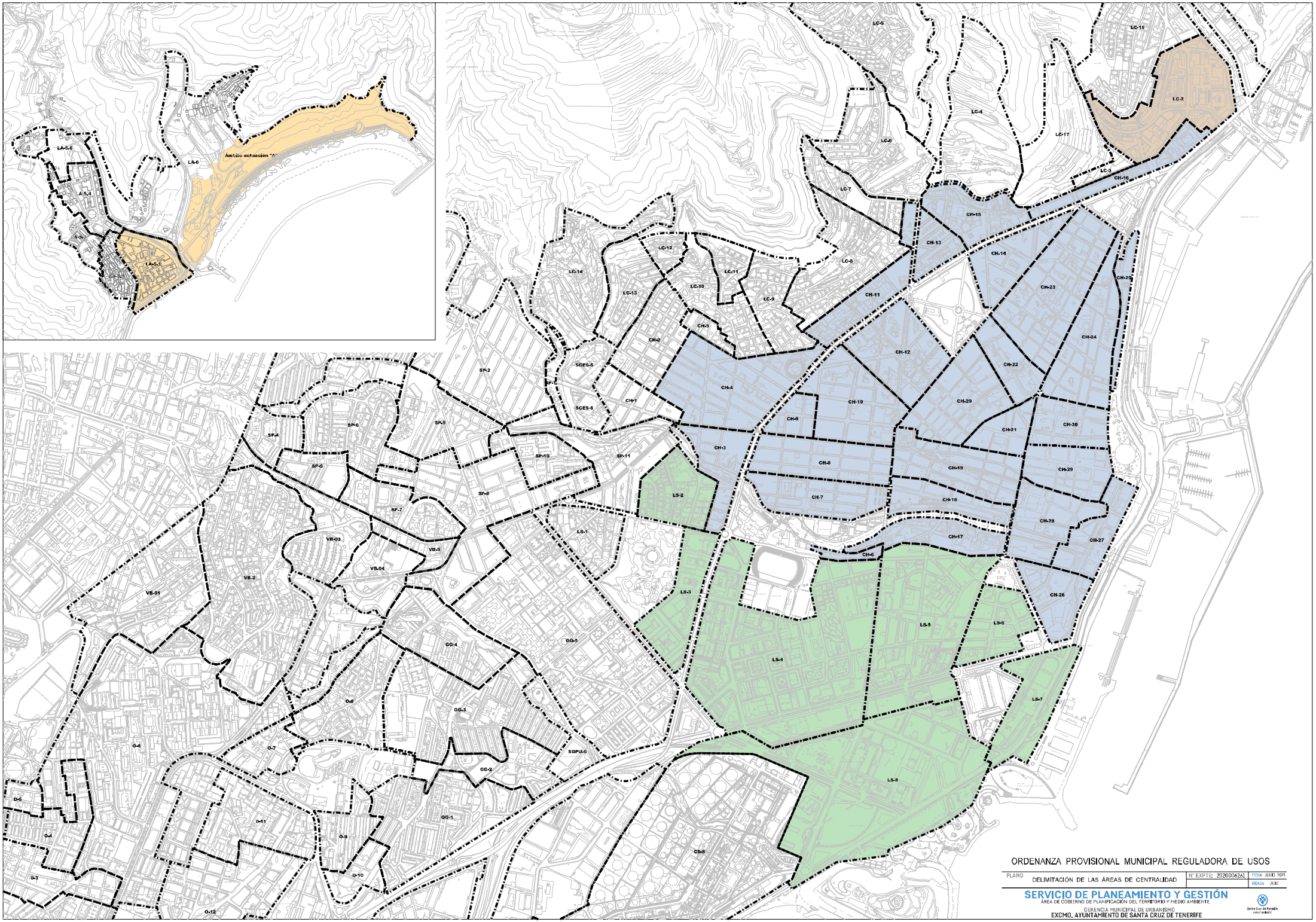
El expediente administrativo podrá ser objeto de consulta en las páginas web municipales (*https://www.urbanismosantacruz.es* y *http://www.santacruzdetenerife.es*).

Las reclamaciones y sugerencias se podrán presentar en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, así como en el resto de registros y oficinas enumerados en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma electrónica.

La Secretaria Delegada

Belinda Pérez Reyes



ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL REGULADORA DE USOS

PLANO	DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD	Nº EXPTE: 2020006261	FECHA: JULIO 2021
			ESCALA: 1/10.000

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

[redacted]

De: [redacted]
Enviado el: miércoles, 8 de septiembre de 2021 10:49
Para: [redacted]
CC:
Asunto: EXPEDIENTE 2020006261 REMISION ANUNCIO PARA PRENSA
Datos adjuntos: 2020006261_ANUNCIO PRENSA APROB INIC.DOCX; 2020006261_ANUNCIO PRENSA APROB INIC.PDF

Buenos días, adjunto remito anuncio relativo a "INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS", para su publicación en uno de los periódicos de mayor tirada.

Saludos.

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo
Gerencia Municipal de
Urbanismo

Planeamiento y Gestión Urbanística

[redacted]

Avenida Tres de Mayo,40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
[redacted]
www.urbanismosantacruz.es

SANTACRUZ
El corazón de Tenerife

Ref.: 2020006261 ABO

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E IGUALDAD
SERVICIO DE PUBLICACIONES E INNOVACIÓN
Edificio de Usos Múltiples II, planta baja
Avda. José Manuel Guimerá, 10
38071 Santa Cruz de Tenerife
Teléfono: 922 476 962

Por el presente adjuntamos anuncio relativo a “ORDENANZA PROVISIONAL DE USOS”, para su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma.

La Secretaria Delegada,

Belinda Pérez Reyes.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife
922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

ANUNCIO

ASUNTO: INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS".

Doña Belinda Pérez Reyes, Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, certifica que:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2021, acordó aprobar inicialmente el texto íntegro de la "Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas", del tenor literal siguiente:

ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomó conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13). A partir de la citada fecha de publicación, perdió la vigencia el PGO-13, recobrándola, automáticamente, el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05).

Por consiguiente, en la actualidad, el planeamiento urbanístico general de aplicación es el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92), y el alcance de dicha adaptación fue muy limitado, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto 1/2000, que fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

La adaptación del PGOU-92 al entonces vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) tampoco fue plena dado que esto hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

En el mismo sentido, el PGOU-05 tampoco implementó una adaptación plena del planeamiento general a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992, y, como como es lógico, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a toda la normativa medioambiental, de ordenación del territorio, urbanística y sectorial que se ha ido sucediendo desde 2005.

Durante los años de vigencia del PGOU-05 se ha ido detectando diversa problemática derivada de su no adaptación plena a toda la normativa sectorial vigente. Así, uno de los problemas que más frecuentemente se presentaba en la tramitación de expedientes se refería a la conciliación del régimen de usos del PGOU-05 con la normativa sectorial vigente que resultaba de aplicación en materia de usos.

Entre otras cuestiones relacionadas con los usos hay que señalar que el PGOU-05 no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los del PGOU-05.

También ha generado diversa problemática la no adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial vigente en materia de Turismo, sin perjuicio de que, en todo caso, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

No obstante, en materia de ordenación turística, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) que, entre otras cuestiones, y para poder aplicar determinadas disposiciones en Santa Cruz de Tenerife, requiere que el planeamiento delimite en el municipio unas “áreas de centralidad” que no se encuentran en el PGOU-05.

Parte de la problemática en materia de usos comerciales y turísticos que se señala se solucionó con la entrada en vigor del PGO-13. Sin embargo, tras la anulación del PGO-13 y nueva entrada en vigor del PGOU-05, ha reaparecido.

II. Además de la vigencia sobrevenida del PGOU-05, las circunstancias económicas actuales marcadas, sin lugar a dudas, por la pandemia generada por la COVID-19 justifican que todas las Administraciones Públicas estén tomando las medidas adecuadas, en relación con sus competencias, para agilizar procedimientos, y flexibilizar la normativa, dentro de los límites legales, para incentivar la actividad económica y la recuperación social. Así, como ejemplo, el propio Gobierno de Canarias a través del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, puso en marcha una serie modificaciones de la normativa en distintos ámbitos para favorecer la recuperación y reactivación económica.

Desde el punto de vista urbanístico, para hacer frente a situaciones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, que requieran de una modificación de la ordenación territorial o urbanística, la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula en su artículo 154 la figura de las ordenanzas provisionales, que reemplazan a los instrumentos de planeamiento, con sus mismos efectos, hasta que estos se adapten.

En el caso concreto de Santa Cruz de Tenerife, las condiciones de implantación de nuevos usos, previstas en el PGOU-05, ni responden a las nuevas necesidades de flexibilización para la puesta en marcha de diversas actividades, ni se encuentran adaptadas mínimamente a la normativa sectorial de aplicación.

A la vista de lo anterior, y de las dificultades existentes en la actualidad en la tramitación de expedientes en los que incide la problemática expuesta, se hace imprescindible afrontar con la mayor agilidad posible una modificación de las determinaciones del PGOU-05 y, si bien es cierto que en la actualidad se encuentra en proceso de redacción el nuevo Plan General de Ordenación, no es posible atender en un plazo razonable la resolución de los problemas que se han descrito.

III. En primer lugar, esta ordenanza provisional tiene como objeto modificar el apartado 2.B del artículo 8.4.1 de la normativa urbanística vigente PGOU-05 que hace referencia a las categorías de uso comercial, para adecuarlo a la normativa sectorial vigente.

Tras la entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, que tenía como principal objetivo la simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios, en el ejercicio de las competencias

autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril (TROACLC) que, define, entre otras cosas, la superficie a partir de la cual un establecimiento se considera «gran establecimiento comercial» para cada isla.

Al respecto, el vigente PGOU-05 categoriza como grandes superficies comerciales a aquellas que superen los 1.500 m^2 de superficie útil de venta, mientras que el TROACLC considera grandes equipamientos comerciales a los que superen los 2.500 m^2, exigiendo para su implantación la obtención de la licencia comercial previa. Con esta ordenanza se pretende adecuar el límite de superficie para considerar los grandes equipamientos comerciales, de manera que se pueda flexibilizar la implantación de aquellos que no superen estas dimensiones, de acuerdo con la legislación sectorial, entre cuyos objetivos está, según el artículo 2 del Texto Refundido:

> *"(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la* ***necesaria ordenación y equilibrio territorial****, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan* ***disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.***
>
> *c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos,* ***reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios*** *que congestionen las infraestructuras públicas.*
>
> *d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las* ***mismas posibilidades de accesibilidad*** *y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*
>
> *(…)*
>
> *f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el* ***óptimo aprovechamiento del suelo*** *en cuanto recurso escaso natural singular. (…)".*

Por otra parte, también se elimina la distinción entre comercio alimentario y no alimentario a los efectos de las superficies máximas autorizadas, puesto que dicha distinción tampoco es coherente con la normativa sectorial en materia de comercio ya citada, que no realiza distinciones con respecto a los productos a la venta.

IV. En segundo término, se matiza la redacción del artículo 7.4.4 de la normativa del PGOU-05, en lo referente a los cambios de usos pormenorizados en suelos urbanos.

La consideración del PGOU-05, como una Adaptación Básica, implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92 y en ninguna parte de su Memoria se indica se

haya introducido modificación alguna en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92. Así, según el artículo 8.1.4 del PGOU-05, con carácter general, se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, siempre que se cumplan determinadas condiciones y límites. Sin embargo, de forma específica, el artículo 7.4.4 de la Normativa prevé que aquellas parcelas que tengan establecidos usos pormenorizados por el Plan General solo podrán cambiar dichos usos cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinados requisitos.

En el PGOU-92 contaban con uso pormenorizado determinadas manzanas o parcelas que se encontraban identificadas de forma expresa en los ficheros de ordenación urbanística, o cuya ordenación estaba remitida a instrumentos específicos y manzanas o parcelas de dotaciones y equipamientos, que tienen en la Normativa un régimen de uso propio en cuanto a sustituciones, compatibilidades y usos alternativos.

Para el resto del suelo urbano, por tanto, no regían las limitaciones del artículo 7.4.4. Sin embargo, la introducción del plano de usos pormenorizados en el PGOU-05, ha generado un problema de interpretación con respecto a la regulación del régimen de los cambios de uso en suelo urbano. Al tener fijado un uso pormenorizado en dicho plano, se podría entender que todas las parcelas se encuentran sujetas a las limitaciones para los cambios de uso del artículo 7.4.4, lo cual nunca fue intención del PGOU-05, generando problemas interpretativos e inseguridad jurídica, además de restringir, obviamente, dichos cambios.

Por tanto, se modifica la redacción del artículo 7.4.4 para aclarar a qué parcelas o manzanas son de aplicación las limitaciones descritas, quedando el resto del suelo urbano sujeto al régimen de admisibilidad de usos general de la Normativa, previsto en el artículo 8.1.4.

V. Por último, si bien el PGO-13 sí se encontraba adaptado a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), aprobado definitivamente el 6 de abril de 2005, el PGOU-05 no corre con la misma suerte.

Así, el art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05, ya citado anteriormente, que regula los cambios de uso en el suelo urbano consolidado, establece en su apartado 2 que no se considera cambio de uso respecto de los preestablecidos en el Plan General el establecimiento de uso turístico modalidad hotelera “Hotel Ciudad” si se respetan las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.

- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Sin embargo, el PTEOTT señala, en su artículo 3.2.2.a) que en el municipio de Santa Cruz de Tenerife el planeamiento ha de delimitar las áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de “Hotel Ciudad”.

Consecuentemente, esta Ordenanza Provisional establece las áreas de centralidad a estos efectos, en base a los análisis elaborados de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio y matiza el apartado 2 del artículo 7.4.4 para hacer referencia a dichas áreas.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza Provisional

1. Constituye el objeto de la presente Ordenanza Provisional modificar, en el marco dispuesto por el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los siguientes artículos de la Normativa del Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005, en adelante, PGOU-05:

   a) Artículo 8.4.1 (apartado 2.B), relativo a las categorías del uso comercial.
   b) Artículo 7.4.4, relativo a los cambios de usos pormenorizados en suelo urbano.

2. Asimismo, es objeto de la presente Ordenanza Provisional la delimitación de las áreas de centralidad, en el marco del PGOU-05, a los efectos de la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza Provisional es de aplicación en todo el ámbito municipal, salvo en los suelos incluidos en el Parque Rural de Anaga y en los afectados por los instrumentos de ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 3. Vigencia

Las determinaciones de esta Ordenanza tendrán vigencia hasta que se produzca la adaptación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo legal y reglamentariamente establecido.

Artículo 4. Modificación del apartado 2 B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05

El apartado 2.B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

"8.4.1. Definición y clases.

1. (…)

2. (…)

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

C) (…)

D. (…)."

Artículo 5. Modificación del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05

El artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

“Artículo 7.4.4 Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
c) No producir perjuicios a terceros.
d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles).

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.”

Artículo 6. Delimitación de las áreas de centralidad a los efectos de aplicar las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:

a) Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:

- CH-3 General Mola
- CH-4 Salamanca
- CH-6 Asunción
- CH-7 Duggi 1
- CH-8 Duggi 2
- CH-9 Anselmo Benítez
- CH-10 Álvarez de Lugo
- CH-11 Colinas Bajas
- CH-12 Los Hoteles
- CH-13 Pino de Oro
- CH-14 Rambla – Méndez Núñez
- CH-15 Mencey
- CH-16 Ramblas
- CH-17 Ancheta
- CH-18 Salesianos
- CH-19 Ángel Guimerá
- CH-20 Constructora
- CH-21 Teobaldo Power
- CH-22 Parque Recreativo
- CH-23 Toscal - Santiago
- CH-24 Toscal – San Francisco
- CH-25 La Muralla
- CH-26 El Cabo
- CH-27 Fachada Marítima
- CH-28 La Concepción
- CH-29 Centro Comercial
- CH-30 Cuadrilátero

b) Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LS-2 El Greco
- LS-3 El Chapatal
- LS-4 Tomé Cano
- LS-5 La Salle

- LS-6 Rascacielos
- LS-7 Los Llanos
- LS-8 Ensanche Sur

c) Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LC-2 Residencial Anaga I

d) Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LA-5.1 Núcleo Primitivo
- LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A"

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. – Esta Ordenanza será de aplicación a los procedimientos que se encuentren en trámite al tiempo de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango regulen la materia propia de esta Ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Lo que se hace público para general conocimiento significando que, de conformidad con lo previsto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, por remisión del artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el expediente de la Ordenanza aprobada inicialmente, y su texto íntegro, se someten a información pública y audiencia a los interesados por plazo de treinta (30) días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, a los efectos de la presentación de las reclamaciones y sugerencias que se estimen oportunas.

Las reclamaciones y sugerencias presentadas se resolverán dentro del plazo correspondiente, elevando el expediente al Pleno de la Corporación para su aprobación definitiva. En caso de no presentarse reclamaciones o sugerencias, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

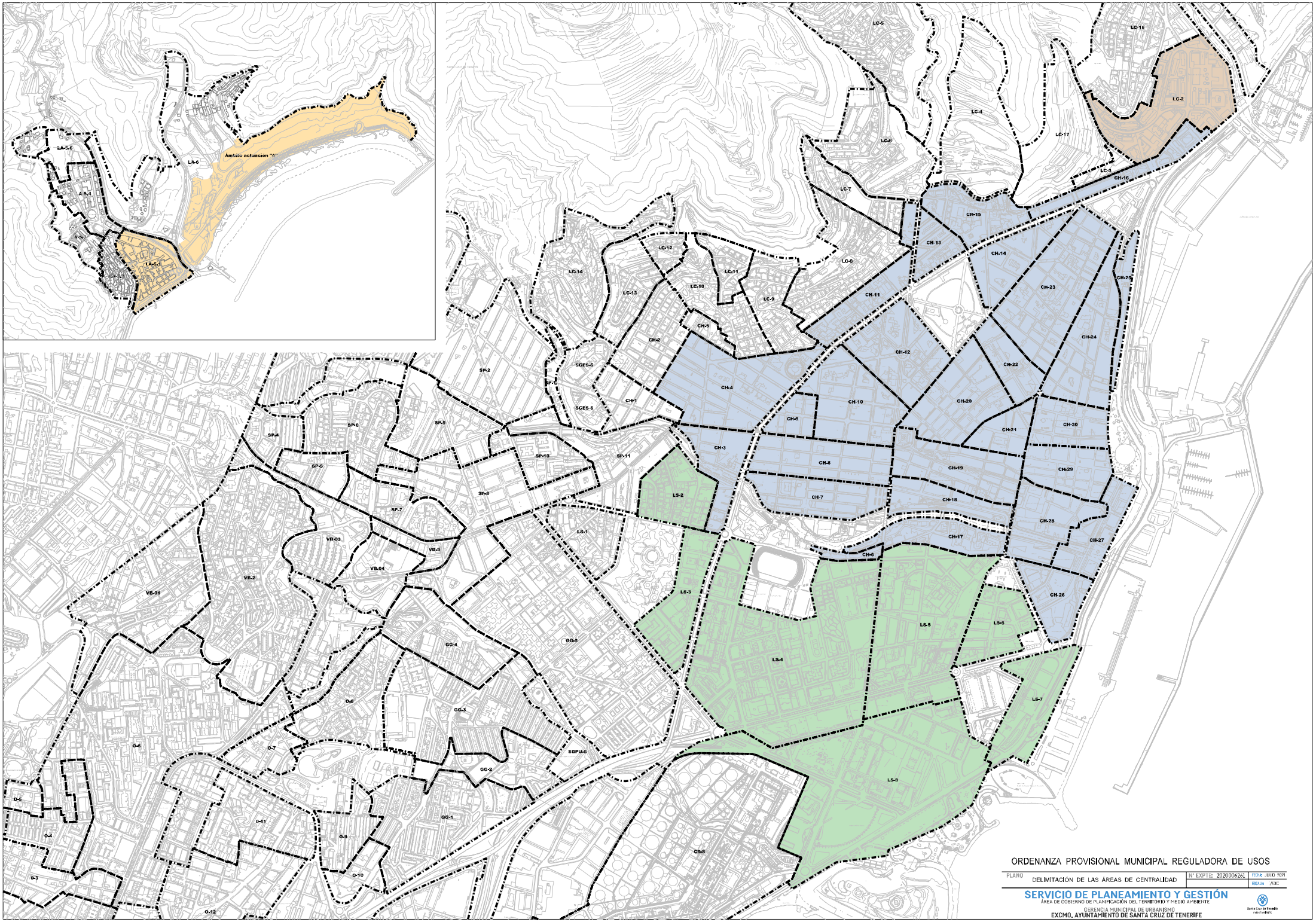
El expediente administrativo podrá ser objeto de consulta en las páginas web municipales (*https://www.urbanismosantacruz.es* y *http://www.santacruzdetenerife.es*).

Las reclamaciones y sugerencias se podrán presentar en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, así como en el resto de registros y oficinas enumerados en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma electrónica.

La Secretaria Delegada

Belinda Pérez Reyes



ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL REGULADORA DE USOS

PLANO	DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD	Nº EXPTE: 2020006261	FECHA: JULIO 2021
			ESCALA: 1/10.000

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Ref.: 2020006261 ABO

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E IGUALDAD
SERVICIO DE PUBLICACIONES E INNOVACIÓN
Edificio de Usos Múltiples II, planta baja
Avda. José Manuel Guimerá, 10
38071 Santa Cruz de Tenerife
Teléfono: 922 476 962

Por el presente adjuntamos anuncio relativo a “ORDENANZA PROVISIONAL DE USOS”, para su inserción en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma.

La Secretaria Delegada,

Belinda Pérez Reyes.

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife
922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

ANUNCIO

ASUNTO: INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, RELATIVA A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA "ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS".

Doña Belinda Pérez Reyes, Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, certifica que:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2021, acordó aprobar inicialmente el texto íntegro de la "Ordenanza Provisional para adaptar el régimen de usos del PGOU-05 a determinadas circunstancias sobrevenidas", del tenor literal siguiente:

ORDENANZA PROVISIONAL PARA ADAPTAR EL RÉGIMEN DE USOS DEL PGOU-05 A DETERMINADAS CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El 27 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 219 el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomó conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13). A partir de la citada fecha de publicación, perdió la vigencia el PGO-13, recobrándola, automáticamente, el "Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000" (PGOU-05).

Por consiguiente, en la actualidad, el planeamiento urbanístico general de aplicación es el PGOU-05, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 23, de 15 de febrero de 2007.

Hay que señalar que el PGOU-05 tiene el carácter de Adaptación Básica o Simple del anterior Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-92), y el alcance de dicha adaptación fue muy limitado, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda del propio Decreto 1/2000, que fue completado y modificado en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

La adaptación del PGOU-92 al entonces vigente Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) tampoco fue plena dado que esto hubiera implicado modificar el modelo de ordenación estructural del PGOU-92, lo que no era posible desde el instrumento de Adaptación Básica. Por ello, transitoriamente, el PGOU-05 solo incorporó las aplicaciones de aplicación directa del PIOT.

En el mismo sentido, el PGOU-05 tampoco implementó una adaptación plena del planeamiento general a toda la normativa sectorial que había entrado en vigor desde el año 1992, y, como como es lógico, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado a toda la normativa medioambiental, de ordenación del territorio, urbanística y sectorial que se ha ido sucediendo desde 2005.

Durante los años de vigencia del PGOU-05 se ha ido detectando diversa problemática derivada de su no adaptación plena a toda la normativa sectorial vigente. Así, uno de los problemas que más frecuentemente se presentaba en la tramitación de expedientes se refería a la conciliación del régimen de usos del PGOU-05 con la normativa sectorial vigente que resultaba de aplicación en materia de usos.

Entre otras cuestiones relacionadas con los usos hay que señalar que el PGOU-05 no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de Comercio. Así, el vigente Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial establece una definición y estándares del gran comercio distintos a los del PGOU-05.

También ha generado diversa problemática la no adaptación del PGOU-05 a la normativa sectorial vigente en materia de Turismo, sin perjuicio de que, en todo caso, las determinaciones sectoriales vigentes en materia turística resultan de aplicación, con independencia de que el régimen del PGOU-05 presente incoherencia con ellas.

No obstante, en materia de ordenación turística, el PGOU-05 tampoco se encuentra adaptado al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT) que, entre otras cuestiones, y para poder aplicar determinadas disposiciones en Santa Cruz de Tenerife, requiere que el planeamiento delimite en el municipio unas “áreas de centralidad” que no se encuentran en el PGOU-05.

Parte de la problemática en materia de usos comerciales y turísticos que se señala se solucionó con la entrada en vigor del PGO-13. Sin embargo, tras la anulación del PGO-13 y nueva entrada en vigor del PGOU-05, ha reaparecido.

II. Además de la vigencia sobrevenida del PGOU-05, las circunstancias económicas actuales marcadas, sin lugar a dudas, por la pandemia generada por la COVID-19 justifican que todas las Administraciones Públicas estén tomando las medidas adecuadas, en relación con sus competencias, para agilizar procedimientos, y flexibilizar la normativa, dentro de los límites legales, para incentivar la actividad económica y la recuperación social. Así, como ejemplo, el propio Gobierno de Canarias a través del Decreto Ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, puso en marcha una serie modificaciones de la normativa en distintos ámbitos para favorecer la recuperación y reactivación económica.

Desde el punto de vista urbanístico, para hacer frente a situaciones sobrevenidas y de extraordinaria y urgente necesidad pública o interés social, que requieran de una modificación de la ordenación territorial o urbanística, la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula en su artículo 154 la figura de las ordenanzas provisionales, que reemplazan a los instrumentos de planeamiento, con sus mismos efectos, hasta que estos se adapten.

En el caso concreto de Santa Cruz de Tenerife, las condiciones de implantación de nuevos usos, previstas en el PGOU-05, ni responden a las nuevas necesidades de flexibilización para la puesta en marcha de diversas actividades, ni se encuentran adaptadas mínimamente a la normativa sectorial de aplicación.

A la vista de lo anterior, y de las dificultades existentes en la actualidad en la tramitación de expedientes en los que incide la problemática expuesta, se hace imprescindible afrontar con la mayor agilidad posible una modificación de las determinaciones del PGOU-05 y, si bien es cierto que en la actualidad se encuentra en proceso de redacción el nuevo Plan General de Ordenación, no es posible atender en un plazo razonable la resolución de los problemas que se han descrito.

III. En primer lugar, esta ordenanza provisional tiene como objeto modificar el apartado 2.B del artículo 8.4.1 de la normativa urbanística vigente PGOU-05 que hace referencia a las categorías de uso comercial, para adecuarlo a la normativa sectorial vigente.

Tras la entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, conocida comúnmente como Directiva Bolkestein, que tenía como principal objetivo la simplificación de los procedimientos administrativos y la eliminación de discriminaciones a la hora de la prestación de servicios, en el ejercicio de las competencias

autonómicas, fueron aprobadas por el Parlamento de Canarias: la Ley 12/2009, de 16 de diciembre, reguladora de la Licencia Comercial y la Ley 8/2011, de 8 de abril, por la que se modifica la Ley 4/1994, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, que serán las que finalmente se refundan en el vigente Texto Refundido de la Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial y reguladora de la Licencia Comercial, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril (TROACLC) que, define, entre otras cosas, la superficie a partir de la cual un establecimiento se considera «gran establecimiento comercial» para cada isla.

Al respecto, el vigente PGOU-05 categoriza como grandes superficies comerciales a aquellas que superen los 1.500 m^2 de superficie útil de venta, mientras que el TROACLC considera grandes equipamientos comerciales a los que superen los 2.500 m^2, exigiendo para su implantación la obtención de la licencia comercial previa. Con esta ordenanza se pretende adecuar el límite de superficie para considerar los grandes equipamientos comerciales, de manera que se pueda flexibilizar la implantación de aquellos que no superen estas dimensiones, de acuerdo con la legislación sectorial, entre cuyos objetivos está, según el artículo 2 del Texto Refundido:

> *"(…) b) La adecuación del sistema de equipamientos comerciales a la* ***necesaria ordenación y equilibrio territorial****, con el objetivo de que todos los consumidores, residentes en cualquier isla o zona, puedan* ***disponer de una red de servicios comerciales abierta y adaptada a las exigencias de la vida actual.***
>
> *c) La adecuada protección de los entornos y del medio ambiente urbano y natural, con el objetivo de alcanzar una cohesión social y territorial que coadyuve a la igualdad de todos los ciudadanos,* ***reduzca la movilidad y evite los desplazamientos innecesarios*** *que congestionen las infraestructuras públicas.*
>
> *d) La promoción de un modelo comercial que ofrezca las* ***mismas posibilidades de accesibilidad*** *y desarrollo para todos los ciudadanos, estuvieren o no en situación de dependencia.*
>
> *(…)*
>
> *f) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades comerciales en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el* ***óptimo aprovechamiento del suelo*** *en cuanto recurso escaso natural singular. (…)".*

Por otra parte, también se elimina la distinción entre comercio alimentario y no alimentario a los efectos de las superficies máximas autorizadas, puesto que dicha distinción tampoco es coherente con la normativa sectorial en materia de comercio ya citada, que no realiza distinciones con respecto a los productos a la venta.

IV. En segundo término, se matiza la redacción del artículo 7.4.4 de la normativa del PGOU-05, en lo referente a los cambios de usos pormenorizados en suelos urbanos.

La consideración del PGOU-05, como una Adaptación Básica, implicaba el mantenimiento de la misma ordenación pormenorizada del PGOU-92 y en ninguna parte de su Memoria se indica se

haya introducido modificación alguna en el régimen de cambios de usos en suelo urbano previsto en el PGOU-92. Así, según el artículo 8.1.4 del PGOU-05, con carácter general, se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de la zona o sector, siempre que se cumplan determinadas condiciones y límites. Sin embargo, de forma específica, el artículo 7.4.4 de la Normativa prevé que aquellas parcelas que tengan establecidos usos pormenorizados por el Plan General solo podrán cambiar dichos usos cuando no se afecte a más del 20% de la edificabilidad correspondiente y verificando determinados requisitos.

En el PGOU-92 contaban con uso pormenorizado determinadas manzanas o parcelas que se encontraban identificadas de forma expresa en los ficheros de ordenación urbanística, o cuya ordenación estaba remitida a instrumentos específicos y manzanas o parcelas de dotaciones y equipamientos, que tienen en la Normativa un régimen de uso propio en cuanto a sustituciones, compatibilidades y usos alternativos.

Para el resto del suelo urbano, por tanto, no regían las limitaciones del artículo 7.4.4. Sin embargo, la introducción del plano de usos pormenorizados en el PGOU-05, ha generado un problema de interpretación con respecto a la regulación del régimen de los cambios de uso en suelo urbano. Al tener fijado un uso pormenorizado en dicho plano, se podría entender que todas las parcelas se encuentran sujetas a las limitaciones para los cambios de uso del artículo 7.4.4, lo cual nunca fue intención del PGOU-05, generando problemas interpretativos e inseguridad jurídica, además de restringir, obviamente, dichos cambios.

Por tanto, se modifica la redacción del artículo 7.4.4 para aclarar a qué parcelas o manzanas son de aplicación las limitaciones descritas, quedando el resto del suelo urbano sujeto al régimen de admisibilidad de usos general de la Normativa, previsto en el artículo 8.1.4.

V. Por último, si bien el PGO-13 sí se encontraba adaptado a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTEOTT), aprobado definitivamente el 6 de abril de 2005, el PGOU-05 no corre con la misma suerte.

Así, el art. 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05, ya citado anteriormente, que regula los cambios de uso en el suelo urbano consolidado, establece en su apartado 2 que no se considera cambio de uso respecto de los preestablecidos en el Plan General el establecimiento de uso turístico modalidad hotelera “Hotel Ciudad” si se respetan las siguientes condiciones:

- Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
- Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- No producir perjuicios a terceros.

- Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

Sin embargo, el PTEOTT señala, en su artículo 3.2.2.a) que en el municipio de Santa Cruz de Tenerife el planeamiento ha de delimitar las áreas de centralidad en las que será posible implantar usos turísticos en la modalidad de “Hotel Ciudad”.

Consecuentemente, esta Ordenanza Provisional establece las áreas de centralidad a estos efectos, en base a los análisis elaborados de la actividad turística y de la capacidad de negocio del municipio y matiza el apartado 2 del artículo 7.4.4 para hacer referencia a dichas áreas.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Ordenanza Provisional

1. Constituye el objeto de la presente Ordenanza Provisional modificar, en el marco dispuesto por el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los siguientes artículos de la Normativa del Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005, en adelante, PGOU-05:

   a) Artículo 8.4.1 (apartado 2.B), relativo a las categorías del uso comercial.
   b) Artículo 7.4.4, relativo a los cambios de usos pormenorizados en suelo urbano.

2. Asimismo, es objeto de la presente Ordenanza Provisional la delimitación de las áreas de centralidad, en el marco del PGOU-05, a los efectos de la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza Provisional es de aplicación en todo el ámbito municipal, salvo en los suelos incluidos en el Parque Rural de Anaga y en los afectados por los instrumentos de ordenación del Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 3. Vigencia

Las determinaciones de esta Ordenanza tendrán vigencia hasta que se produzca la adaptación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, en el plazo legal y reglamentariamente establecido.

Artículo 4. Modificación del apartado 2 B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05

El apartado 2.B) del artículo 8.4.1 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

"8.4.1. Definición y clases.

1. (…)

2. (…)

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1) Kioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.

2) Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3) Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

4) Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de dimensión inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

5) Grandes superficies comerciales; Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen una superficie de venta al público igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, según establece el Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la Licencia Comercial.

C) (…)

D. (…)."

Artículo 5. Modificación del artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05

El artículo 7.4.4 de la Normativa del PGOU-05 queda redactado como sigue:

“Artículo 7.4.4 Cambios de uso en el suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano, en los casos en que el Plan General asigne el uso pormenorizado de una parcela o manzana mediante el establecimiento de secciones potenciales con usos por planta o mediante el establecimiento expreso de un uso o destino concreto en el Fichero de Ordenación Urbanística, podrá aceptarse la modificación de dicho uso pormenorizado cuando no afecte a más del veinte por ciento (20%) de la edificabilidad correspondiente y cumpla las siguientes condiciones:

a) Justificarse por relación a los objetivos del Plan aplicables al área de que se trate, según su Memoria.
b) Respetar las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
c) No producir perjuicios a terceros.
d) Limitarse a usos no prohibidos en el área y cumplir las condiciones de compatibilidad aplicables.

En todo caso, si junto con el uso pormenorizado de la parcela, el Fichero de Ordenación también establece un régimen propio de cambios de uso (usos prohibidos, usos alternativos, usos compatibles, tolerancia de usos) se aplicará dicho régimen particular.

En el resto de los casos, los cambios en el uso pormenorizado que pudiera estar establecido para una parcela o manzana se atendrán al régimen general del artículo 8.1.4 (Usos permisibles).

2. No se considerarán cambios de uso a los efectos del párrafo anterior los que supongan el establecimiento del uso característico del área, así como los usos dotacionales comunitarios clase Equipamiento y Servicios Urbanos de Administración Pública, y uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano), a pesar de que no queden recogidos expresamente en la sección potencial de la ficha de ordenación correspondiente. En todo caso, el uso Turístico Modalidad Hotelera (Hotel Ciudad / Hotel Urbano) sólo podrá admitirse en las áreas de centralidad establecidas a tal fin.

En cualquier caso se habrán de respetar las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del punto anterior.

3. En cualquier otro caso la modificación de uso se considerará Modificación del Plan General.”

Artículo 6. Delimitación de las áreas de centralidad a los efectos de aplicar las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife

A los efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, y de admisibilidad del uso Hotel Urbano / Hotel Ciudad, se consideran áreas de centralidad las delimitadas en el plano anexo y que, en el marco del PGOU-05, son:

a) Área de Centralidad **"Centro Histórico"**, incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05:

- CH-3 General Mola
- CH-4 Salamanca
- CH-6 Asunción
- CH-7 Duggi 1
- CH-8 Duggi 2
- CH-9 Anselmo Benítez
- CH-10 Álvarez de Lugo
- CH-11 Colinas Bajas
- CH-12 Los Hoteles
- CH-13 Pino de Oro
- CH-14 Rambla – Méndez Núñez
- CH-15 Mencey
- CH-16 Ramblas
- CH-17 Ancheta
- CH-18 Salesianos
- CH-19 Ángel Guimerá
- CH-20 Constructora
- CH-21 Teobaldo Power
- CH-22 Parque Recreativo
- CH-23 Toscal - Santiago
- CH-24 Toscal – San Francisco
- CH-25 La Muralla
- CH-26 El Cabo
- CH-27 Fachada Marítima
- CH-28 La Concepción
- CH-29 Centro Comercial
- CH-30 Cuadrilátero

b) Área de Centralidad "**La Salle**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LS-2 El Greco
- LS-3 El Chapatal
- LS-4 Tomé Cano
- LS-5 La Salle

- LS-6 Rascacielos
- LS-7 Los Llanos
- LS-8 Ensanche Sur

c) Área de Centralidad "**Las Colinas**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LC-2 Residencial Anaga I

d) Área de Centralidad "**Litoral de Anaga**", incluyendo los siguientes ámbitos del PGOU-05**:**

- LA-5.1 Núcleo Primitivo
- LA-6 Las Teresitas, en el ámbito de actuación "A"

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. – Esta Ordenanza será de aplicación a los procedimientos que se encuentren en trámite al tiempo de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango regulen la materia propia de esta Ordenanza, en cuanto sean opuestas o contrarias a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Lo que se hace público para general conocimiento significando que, de conformidad con lo previsto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, por remisión del artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el expediente de la Ordenanza aprobada inicialmente, y su texto íntegro, se someten a información pública y audiencia a los interesados por plazo de treinta (30) días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, a los efectos de la presentación de las reclamaciones y sugerencias que se estimen oportunas.

Las reclamaciones y sugerencias presentadas se resolverán dentro del plazo correspondiente, elevando el expediente al Pleno de la Corporación para su aprobación definitiva. En caso de no presentarse reclamaciones o sugerencias, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

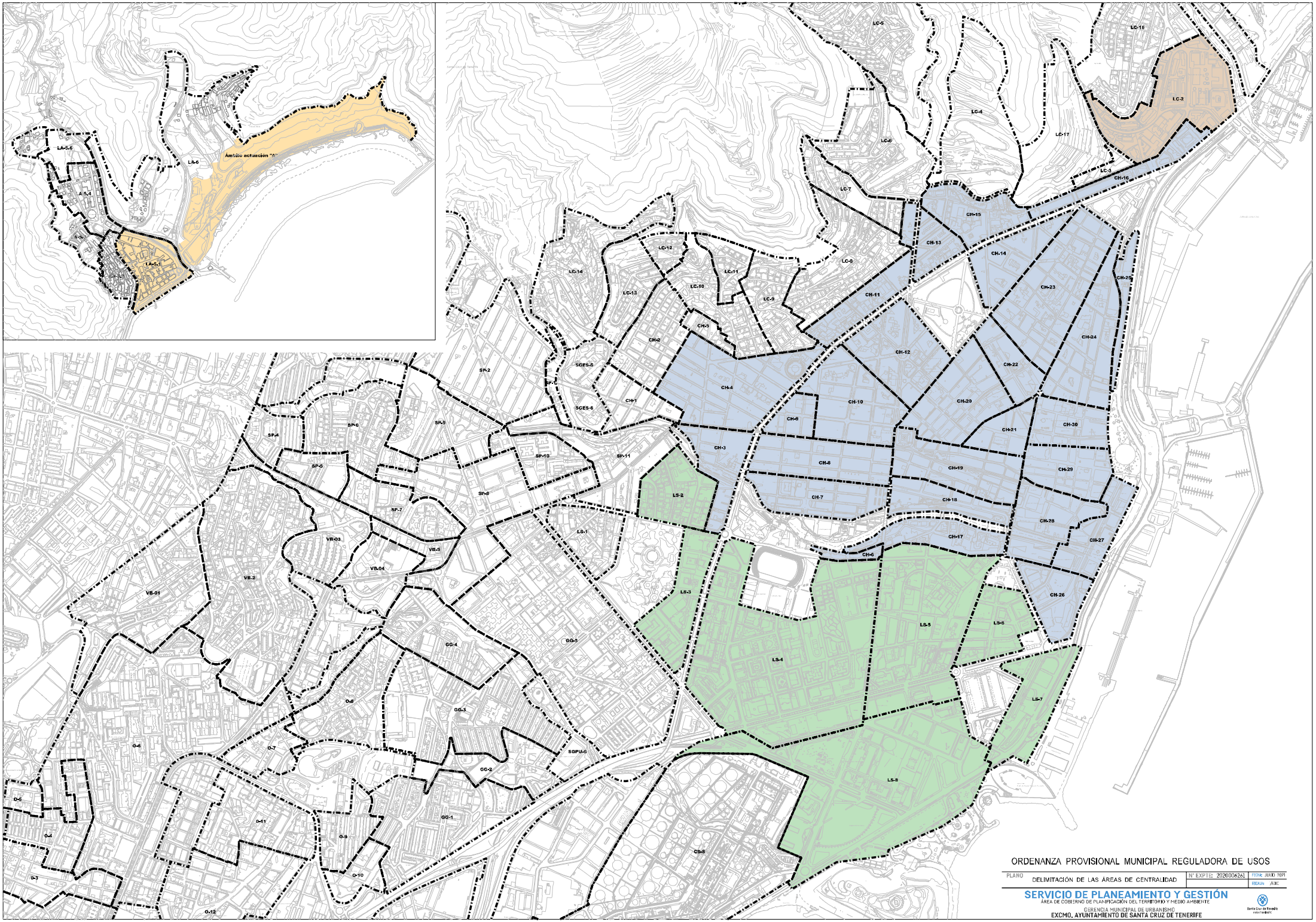
El expediente administrativo podrá ser objeto de consulta en las páginas web municipales (*https://www.urbanismosantacruz.es* y *http://www.santacruzdetenerife.es*).

Las reclamaciones y sugerencias se podrán presentar en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, así como en el resto de registros y oficinas enumerados en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma electrónica.

La Secretaria Delegada

Belinda Pérez Reyes



ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL REGULADORA DE USOS

PLANO	DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE CENTRALIDAD	Nº EXPTE: 2020006261	FECHA: JULIO 2021
			ESCALA: 1/10.000

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL · SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DIGITAL

ORVE OFICINA DE REGISTRO VIRTUAL DE ENTIDADES LOCALES · SIR SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE REGISTROS

JUSTIFICANTE DE SALIDA

Oficina: Oficina de Atención Ciudadana de la Gerencia Municipal de Urbanismo *O00023053*
Fecha y hora de presentación: 09-09-2021 09:32:01 (Hora peninsular)
Fecha y hora de registro: 09-09-2021 09:35:50 (Hora peninsular)
Número de registro: REGAGE21s00017656685

Interesado

Código de Origen:	LA0002504	Código postal:	
Razón social:	O.A. Gerencia Municipal de Urbanismo	País:	
Dirección:		D.E.H:	
Municipio:		Teléfono:	
Provincia:		Correo electrónico:	
Canal Notif.:			

Información del registro

Resumen/asunto:	ANUNCIO RELATIVO A "ORDENANZA PROVISIONAL DE USOS"
Unidad de tramitación de destino:	Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife *A05004336*
Ref. externa:	
Nº Expediente:	2020006261 ABO
Observaciones:	

Formulario

Expone:

SE REMITE ANUNCIO DEL RESUMEN

Solicita:

SE PUBLIQUE EL ANUNCIO EN EL BOP DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Observaciones
OFICIO_REMISION_ANUNCIO_AL_BOP.pdf	7.33 MB	Copia electrónica auténtica	Documento adjunto	
Código seguro de verificación (CSV):		ORVE-84d29395e14c98df540b480a260aac59		
Enlace de descarga:		https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/hash_firma_formularioweb/ORVE-84d29395e14c98df540b480a260aac59		

*La oficina **Oficina de Atención Ciudadana de la Gerencia Municipal de Urbanismo**, a través del proceso de firma electrónica reconocida, declara que los documentos electrónicos anexados corresponden con los originales aportados por el interesado, en el marco de la normativa vigente.*

*De acuerdo con el art. 31.2b **de la Ley 39/15**, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.*

© Ministerio de Política Territorial y Función Pública
El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.
Código de verificación electrónica: 7B66-6656-635E-2A23-D346-4E77-2735-5279-7773-5E7C-6E2C-5D3A-E232-8243-451
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/hash_firma_formularioweb/7B66-6656-635E-2A23-D346-4E77-2735-5279-7773-5E7C-6E2C-5D3A-E232-8243-451