

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Título 1. DISPOSICIONES GENERALES

## ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, ÁMBITO Y EFECTOS DEL PLAN-----	2
CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL -----	9
CAPÍTULO TERCERO: EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SOBRE LA REALIDAD PREEXISTENTE-----	19

## CAPÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, ÁMBITO Y EFECTOS DEL PLAN

### Art. 1.1.1. Naturaleza jurídica del Plan General de Ordenación

1. El presente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (PGO) es el instrumento que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante, LOTENC), define la ordenación integral del municipio.
2. El presente Plan General se formula en el marco de los siguientes instrumentos de ordenación territorial y de los recursos naturales vigentes:
  - a) Las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT), aprobadas por la Ley 19/2003 de 14 de abril.
  - b) El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado definitivamente (adaptación a las DOG) mediante el Decreto 56/2011 de 4 de marzo.
  - c) El Plan Territorial Especial del Sistema Viario del Área Metropolitana (PTESVAM), aprobado definitivamente por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife el 27 de noviembre de 2006.
  - d) El Plan Territorial Especial de la Ordenación de la Actividad Ganadera de Tenerife (PTEOAG), aprobado definitivamente por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife el 11 de mayo de 2007.
  - e) El Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de Tenerife (PTEORT), aprobado definitivamente por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife en las sesiones de 30 de enero de 2009 y 30 de abril de 2010.
  - f) El Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Tenerife (PTEOPT), aprobado definitivamente por el Pleno del Cabildo Insular de Tenerife el 17 de diciembre de 2010.
  - g) El Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga (PRUGPRA), aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 20 de julio de 2006.
  - h) El Plan Territorial Especial de Ordenación del Sistema Tranviario del Área Metropolitana de Tenerife.
  - i) El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
3. Además, el presente Plan General se ha formulado atendiendo a lo dispuesto en los siguientes instrumentos de planeamiento sectorial:
  - a) El Plan Director del Aeropuerto de Tenerife Norte, aprobado con fecha 5 de septiembre de 2001 mediante Orden Ministerial.
  - b) El Plan Hidrológico Insular de Tenerife (PHIT), aprobado definitivamente mediante el Decreto 319/1996 de 23 de diciembre.
  - c) Los Mapas estratégicos de ruidos de la Comunidad Autónoma de Canarias, respecto de las Carreteras y de la Aglomeración Santa Cruz-La Laguna, aprobados, aprobados por Orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de 30 de diciembre de 2008.

4. El presente Plan General de Ordenación constituye una revisión integral del conjunto del planeamiento urbanístico vigente en el municipio.
5. El Plan General de Ordenación posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la LOTENC efectúa.

#### Art. 1.1.2. **Objeto del Plan General de Ordenación**

1. El Plan General de Ordenación tiene por objeto:
  - a) Establecer la ordenación estructural del territorio municipal, mediante la cual se define la estructura general del modelo de organización funcional y de ocupación y utilización del suelo, así como las condiciones genéricas para la regulación de los actos en el suelo rústico distinto de asentamiento rural.
  - b) Establecer el régimen jurídico-urbanístico de la propiedad del suelo, con la adscripción de la totalidad del territorio municipal a una categoría urbanística.
  - c) Establecer la ordenación pormenorizada en suelo urbano, suelo urbanizable sectorizado ordenado y suelo rústico de asentamiento rural.
  - d) Establecer, en los ámbitos en los que no completa la ordenación pormenorizada, las condiciones para que ésta sean desarrollada por los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico.
  - e) Establecer las condiciones generales y específicas para la gestión y ejecución de sus determinaciones, así como la organización y programación de las mismas, especialmente en lo relativo a las actuaciones públicas previstas.
  - f) Establecer las determinaciones precisas para la protección del patrimonio histórico a través de la normativa y del Catálogo de Protección.
2. El objeto de este Plan General se concreta mediante las determinaciones de ordenación que constituyen su contenido dispositivo, tal como se regula en el capítulo segundo de este Título. A su vez, de acuerdo con lo establecido en los artículos 32 y 33 TRLOTENC, el contenido dispositivo del PGO se divide en determinaciones estructurales y operativas, conformando estas últimas el Plan Operativo del PGO.

#### Art. 1.1.3. **Ámbito territorial del Plan General de Ordenación**

1. El ámbito territorial del Plan General de Ordenación es la totalidad de la extensión territorial del municipio de San Cristóbal de La Laguna.
2. No obstante lo anterior, este PGO sólo establece las determinaciones constitutivas de la ordenación estructural sobre los siguientes ámbitos territoriales:
  - a) La parte del término municipal comprendida dentro del Parque Rural de Anaga, sobre la cual el PGO incorpora las determinaciones estructurales del Plan Rector de Uso y Gestión vigente, pero no las de ordenación pormenorizada.
  - b) El ámbito del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna. Sobre este ámbito las determinaciones de ordenación pormenorizadas vienen establecidas por el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de La Laguna, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal el 21 de julio de 2005.

**Art. 1.1.4. Vigencia y efectos**

1. El presente Plan General de Ordenación entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y su normativa en la forma legalmente establecida y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder durante este periodo y con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en lo dispuesto en el presente Título de estas Normas.
2. La entrada en vigor del PGO produce, de conformidad con su contenido, los efectos establecidos legalmente y, en concreto, los siguientes:
  - a) La publicidad de su contenido, de modo tal que cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar y examinar toda su documentación y a obtener información y copia de la misma y, en especial, la relativa al régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito espacial debidamente identificado.
  - b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y restantes entidades públicas como para los particulares.
  - c) La ejecutividad de sus determinaciones y especialmente las relativas a la gestión y ejecución del Plan. Implica, asimismo, la aplicación por la Administración pública de los procedimientos y resoluciones previstos para las mismas.
  - d) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, calificación y ordenación pormenorizada establecida en el PGO.
  - e) La declaración de utilidad pública de los proyectos y obras de ejecución pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cuando así proceda de acuerdo a las determinaciones de gestión.
3. Con arreglo a la legislación urbanística vigente quedan sujetos al Plan General todos los actos que impliquen el cambio en el estado o utilización del suelo o de la edificación, previos a su entrada en vigor.

**Art. 1.1.5. Derogaciones y régimen transitorio**

1. Con la entrada en vigor del presente PGO quedan derogados los siguientes planes urbanísticos vigentes en el municipio de San Cristóbal de La Laguna:
  - a) El Plan General de San Cristóbal de la Laguna (adaptación básica a la LOTENC), aprobado definitivamente el 7 de octubre de 2004. El citado Plan General queda plenamente sustituido por este PGO, salvo las determinaciones que sean de aplicación sobre los ámbitos del municipio en régimen transitorio.
  - b) El Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de fecha 25 de enero de 2000 y con entrada en vigor el 8 de Junio de 2000 (documentos que quedaron vigentes: Memoria de Información Urbanística; Contenido Ambiental: Planos de Información Urbanística y de Contenido Ambiental; Memoria Justificativa y Descriptiva de la Ordenación).
  - c) Revisión Parcial del Plan General en el ámbito de Montaña Pacho, aprobada definitivamente el 10 de octubre de 2005.



- d) Revisión Parcial del Plan General referente al Pabellón Deportivo de los Ma-juelos aprobada definitivamente el 20 de julio de 2006.
- e) Modificación puntual del PGO para la justificación de la ordenación estableci-da para las áreas 2.5 relativa al Suelo Rústico, aprobada definitivamente el 3 de abril de 2006.
- f) Modificación Puntual del Plan General de Ordenación referente a la transversal a Calle Isaac Albéniz y Calle Enrique Romeu Palazuel, aprobada definitiva-mente el 8 de febrero de 2007.
- g) Modificación Puntual del proyecto de Adaptación Básica del Plan General de Ordenación en lo relativo a limitaciones innecesarias, establecimiento de incen-tivos y corrección de erratas, aprobada definitivamente el 8 de febrero de 2007 20 de diciembre de 2006.
- h) Modificación Puntual Camino de La Rúa, 62, por Sentencia nº1 de 13 de enero de 2006 del TSJ de Canarias, aprobada definitivamente el 8 de noviembre de 2007.
- i) Modificación Puntual del PGO relativa a reclasificación de parcela sita en Ca-mino La Rúa, 63, aprobada definitivamente el 30 de noviembre de 2007.
- j) Levantamiento del área suspendida 2.4 por Acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004 relativa al ámbito de la modificación 5, redelimitación de la UA ZC-9, para su sometimiento a información pública y para justificar su ade-cuación al PIOT, aprobada definitivamente el 4 de agosto de 2006.
- k) Modificación Puntual del Plan General para la ordenación del área suspendida 2.9 por el acuerdo de la COTMAC de 07/10/2004 en relación con los Sectores de Suelo Urbanizable Geneto-2, Geneto-8 y Guamasa-1 del proyecto de adap-tación básica del PGO, aprobada definitivamente el 3 de abril de 2006.
- l) Modificación Puntual del PGO San Cristóbal de La Laguna en Los Barriales Taco, aprobada definitivamente el 19 de junio de 2006.
- m) Modificación Puntual Unidad de actuación GE-16. GUAJARA (Área Suspendi-da 2.7), aprobada definitivamente el 28 de julio de 2005.
- n) Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de parcelas 5, 7 y 9 situadas en el Camino San Lázaro, aprobada definitivamente el 3 de marzo de 2004
- ñ) Modificación del sistema de ejecución del Sector de Suelo Urbanizable Geneto 7 y la Unidad de Actuación La Vega 14, aprobada definitivamente el 8 de mar-zo de 2007.
- o) Plan Especial de La Vega de La Laguna, aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2006.

#### Art. 1.1.6. **Revisión del Plan General**

1. Se entiende por Revisión del Plan General la reconsideración o alteración de su contenido cuando afecte sustancialmente a determinaciones o elementos de la or-denación estructural o del modelo territorial establecido.
2. El Plan General deberá ser revisado a los doce años de su entrada en vigor, o en su caso, en el plazo que se haya establecido para ello en la última actualización del Plan Operativo.

3. Al finalizar dicho plazo, dada la vigencia indefinida del planeamiento reconocida legalmente, el Pleno de la Corporación podrá retrasar el inicio de los trabajos de revisión si considera que ésta resulta innecesaria o inoportuna, y siempre que con ello no se impida cumplimentar en plazo la adaptación imperativa del Plan General a una nueva Ley o a un nuevo plan de rango superior, todo ello sin perjuicio de la actualización cada cuatro años de su Plan Operativo.
4. También podrá revisarse el Plan General, total o parcialmente, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) La necesidad de su adaptación a un instrumento de ordenación general o territorial de rango superior, o a una legislación urbanística sobrevenida, siempre que las nuevas disposiciones impliquen cambios sobre las determinaciones de ordenación estructural. En tales supuestos, la revisión será obligatoria cuando la misma se exija de forma imperativa.
  - b) Cuando por la evolución de las necesidades colectivas de la población o de las circunstancias sociales o económicas del municipio, se desprende la conveniencia de reconsiderar, en todo o en parte, la ordenación estructural que contiene el planeamiento general.
  - c) Si por circunstancias sobrevenidas se justifica por afectar de forma significativa a los objetivos y criterios determinantes del modelo de ordenación estructural o de la clasificación del suelo y así lo acuerda motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
  - d) Si se da el supuesto legal de revisión para sectorizar terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado diferido, al no estar aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo de los sectores destinados para los usos previstos en el suelo a sectorizar.
  - e) Cuando se pretenda la reclasificación de suelo rústico en urbanizable o cuando se produzca o se prevea el agotamiento de los aprovechamientos asignados al suelo urbanizable diferido.

#### Art. 1.1.7. **Modificaciones del Plan General**

1. Se entiende por Modificación del Plan General las alteraciones del contenido del planeamiento que no afectan sustancialmente al modelo de ordenación del territorio ni a elementos de la ordenación estructural y que por tanto no se consideran revisión, según lo dispuesto legal y reglamentariamente y de acuerdo a lo expresado en el artículo anterior.
2. No se considerarán Modificaciones del Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación aplicable, los siguientes supuestos:
  - a) Las actualizaciones del Plan Operativo del Plan General que se aprueben conforme al procedimiento establecido para ello.
  - b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada detallada del planeamiento de desarrollo, aun cuando la ordenación se haya incorporado, incluso con matices o alteraciones, en el documento de planeamiento general. En su caso, tales cambios de la ordenación pormenorizada se tramitarán como modificaciones del planeamiento de desarrollo.
  - c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General, según lo establecido legalmente.

- d) Los reajustes no sustanciales del ámbito de unidades de actuación o de sectores que realicen los instrumentos de gestión correspondientes, siempre que se justifiquen motivadamente de acuerdo a los criterios y requisitos establecidos reglamentariamente, y no supongan una variación mayor del 5 % de la superficie total delimitada por el planeamiento.
  - e) Los cambios del uso de una edificación, instalación o parcela que puedan producirse por efecto de un acuerdo municipal sobre inmuebles de su titularidad, adoptado en expediente incoado al efecto, o como consecuencia de una licencia urbanística de modificación de uso, según lo estipulado respectivamente en los apartados 4 y 1 del artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), siempre que se cumpla lo dispuesto en las Normas de Ordenación Pormenorizada.
  - f) La adaptación de aspectos de la ordenación pormenorizada que puedan derivarse de la aprobación de Ordenanzas Municipales que desarrollen contenidos del Plan General, así como las instrucciones que puedan dictarse para la concreción o aclaración de aspectos determinados de la ordenación pormenorizada.
3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el modelo de ordenación estructural.
  4. Las modificaciones del Plan General no requieren la elaboración y tramitación previa de documento de Avance de planeamiento sin perjuicio en su caso del cumplimiento de los trámites de cooperación interadministrativa establecidos legalmente.
  5. Toda modificación del Plan General que afecte terrenos con calificación de espacio libre público deberá justificar el mantenimiento de la superficie total de los mismos prevista anteriormente, en similares condiciones topográficas y de accesibilidad, además de cumplir en su caso con lo establecido en el número siguiente.
  6. Cuando una modificación del Plan General, incluso en suelo urbano consolidado, incremente el volumen edificable de un ámbito o sector, deberá a su vez incrementar la superficie del Sistema de Espacios Libres Públicos, en la proporción de diez (10) m<sup>2</sup> como mínimo por cada habitante o plaza alojativa que aumente como resultado de la modificación, o bien en la proporción de treinta (30) m<sup>2</sup> de suelo como mínimo por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos que se incrementen.
  7. Cuando la modificación que incremente la superficie edificable actúe sobre suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deberá también aumentar la superficie destinada en conjunto a equipamientos y Dotaciones Locales, en la proporción de veinte (20) m<sup>2</sup> de suelo como mínimo por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos que se aumenten de uso residencial.
  8. El aumento proporcional en el sistema de espacios libres requerido en el apartado 6 anterior podrá cumplimentarse en el conjunto del suelo urbano y urbanizable del área estructural en la que incida la modificación. La mayor superficie de equipamientos o de dotaciones locales derivada de la aplicación del apartado 7 anterior se deberá ubicar preferentemente en el área de ordenación urbana o en el sector de que se trate o, en su caso, en áreas o sectores colindantes de la misma área territorial, siempre que se justifique por proximidad o por adecuación al criterio de dar continuidad al sistema local de espacios libres públicos.

9. De acuerdo a lo establecido en el número anterior, si el aumento de edificabilidad contenido en una modificación del Plan General se refiere a un uso no residencial, también deben incrementarse igualmente el Sistema de Espacios Libres en la proporción indicada.
10. Si el procedimiento para aprobar una modificación del Plan General se inicia antes de haber transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva o desde la entrada en vigor de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida al sistema de dotaciones y espacios libres públicos.
11. Transcurrido el plazo de doce años desde la entrada en vigor del Plan General no podrá tramitarse modificación alguna, salvo que al actualizar el Plan Operativo tras el tercer cuatrienio, se hubiera ampliado el plazo previsto para culminar su desarrollo y proceder a la revisión, de acuerdo a lo establecido en el número 2 del artículo anterior, en cuyo caso se aplicará tal limitación una vez finalice el nuevo plazo.

## CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL

### Art. 1.2.1. **Contenido constitutivo del Plan General de Ordenación**

1. El contenido constitutivo del presente documento para aprobación inicial del Plan General de Ordenación se divide en las siguientes partes distinguibles en cuanto a su alcance y aplicación:
  - a) Contenido informativo
  - b) Contenido descriptivo y justificativo
  - c) Contenido dispositivo
2. El contenido informativo del PGO comprende el conjunto de documentos cuya realización tuvo por objeto el conocimiento, análisis y diagnóstico de aquellos aspectos de la realidad territorial, socioeconómica y sectorial del municipio necesarios para definir la propuesta de ordenación urbanística, así como los que describen las incidencias producidas durante el proceso de formulación y tramitación del Plan.
3. El contenido descriptivo y justificativo del PGO viene conformado por el conjunto de documentos en los cuales se da cuenta de los siguientes aspectos:
  - a) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la revisión del planeamiento urbanístico municipal y metodología empleada para llevarla a cabo.
  - b) Incidencias y resultados de los procesos de participación pública y cooperación interadministrativa.
  - c) Descripción de las alternativas de ordenación contempladas y justificación de las seleccionadas, con el análisis ponderado de sus efectos (en particular, desde los parámetros de la evaluación ambiental estratégica).
  - d) Objetivos, criterios y condicionantes asumidos para la ordenación urbanística.
  - e) Descripción y justificación de los criterios con los cuales se han definido y establecido sobre el territorio las distintas determinaciones del Plan General.
  - f) Descripción de las propuestas de ordenación urbanística planteadas, tanto sobre el municipio en su conjunto como respecto de cada una de las áreas y ámbitos territoriales en que se ha dividido, justificando expresamente la adecuación de las soluciones a los criterios y objetivos, así como el cumplimiento de los preceptos legales que en cada caso sean de aplicación.
  - g) Descripción y justificación de las previsiones temporales sobre la aplicación de las distintas determinaciones del Plan y en especial las relativas a su ejecución.
4. El contenido dispositivo del PGO viene conformado por el conjunto de determinaciones que tienen alcance preceptivo en cualquier grado o alcance.

### Art. 1.2.2. **Contenido informativo del Plan General de Ordenación**

1. El contenido informativo de este Plan General viene constituido por los volúmenes 2, 3, 4 y 5 del Avance de Planeamiento, el cual se adjunta como anexo separado al presente documento para la aprobación inicial. También con el carácter de contenido informativo se incorporan al Plan General, el Plan de Movilidad municipal y el Plan Director de Drenaje de San Cristóbal de La Laguna.

2. En las Memorias del Plan General se sintetizan contenidos informativos cuando así conviene a sus fines expositivos y justificativos.

**Art. 1.2.3. Contenido descriptivo y justificativo del Plan General de Ordenación**

1. El contenido descriptivo y justificativo del PGO se recoge en los siguientes volúmenes de este documento para aprobación inicial:
  - Volumen A: Memoria de Ordenación Estructural
  - Volumen D: Memoria de Ordenación Pormenorizada 1
  - Volumen E: Memoria de Ordenación Pormenorizada 2
  - Volumen I: Documentación Ambiental
  - Volumen J: Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales
2. El volumen A de Memoria de Ordenación Estructural comprende los siguientes documentos:
  - A0. Introducción general
  - A1. El Modelo de ordenación territorial y urbanística
  - A2. Clasificación y categorización del suelo
  - A3. El sistema viario estructural
  - A4. Los espacios estructurantes de transporte
  - A5. Sistemas generales dotacionales y equipamientos estructurantes
  - A6. Las infraestructuras estructurantes
  - A7. Desarrollo residencial y vivienda protegida
  - A8. Desarrollo de la ordenación del Plan General
  - A9. Determinaciones estructurales de gestión urbanística
  - A10. Descripción de la propuesta de ordenación por núcleos.
3. El volumen D de Memoria de Ordenación Pormenorizada 1 comprende los siguientes documentos:
  - D1. La ordenación pormenorizada del PGO de La Laguna
  - D2. Las determinaciones urbanísticas sobre la trama urbana
  - D3. Las determinaciones urbanísticas sobre la parcela y la edificación
  - D4. Las determinaciones urbanísticas sobre los usos pormenorizados
  - D5. Las determinaciones urbanísticas sobre la gestión y ejecución del PGO
  - D6. Las determinaciones de protección del patrimonio
  - D7. El Catálogo de edificaciones preexistentes en suelo rústico
4. El volumen E de Memoria de Ordenación Pormenorizada 2 comprende los siguientes documentos:
  - E1. La ordenación pormenorizada de La Punta del Hidalgo
  - E2. La ordenación pormenorizada de Bajamar
  - E3. La ordenación pormenorizada de Tejina
  - E4. La ordenación pormenorizada de Valle de Guerra
  - E5. La ordenación pormenorizada de Guamasa
  - E6. La ordenación pormenorizada de Los Rodeos

- E7. La ordenación pormenorizada de Coromoto-Aeropuerto
  - E8. La ordenación pormenorizada de La Vega Lagunera
  - E9. La ordenación pormenorizada de Las Mercedes
  - E10. La ordenación pormenorizada de Zona Centro
  - E11. La ordenación pormenorizada de La Cuesta
  - E12. La ordenación pormenorizada de Taco
  - E13. La ordenación pormenorizada de Geneto
  - E14. La ordenación pormenorizada de Los Baldíos
  - E15. Datos cuantitativos de la ordenación pormenorizada.
- 4. El volumen I de Documentación ambiental comprende los siguientes documentos:
    - I1. Informe de Sostenibilidad Ambiental
    - I2. Memoria Ambiental
  - 5. El volumen J de Justificación del cumplimiento de las disposiciones supramunicipales comprende los siguientes documentos:
    - J1. Directrices de ordenación general de Canarias (DOG)
    - J2. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)
    - J3. Disposiciones normativas sobre la ordenación turística
    - J4. Disposiciones normativas sobre Costas
    - J5. Disposiciones normativas sobre el Aeropuerto Tenerife Norte
    - J6. Disposiciones normativas sobre infraestructuras viarias
    - J7. Disposiciones normativas en materia de aguas
    - J8. Disposiciones normativas en materia de residuos
    - J9. Disposiciones normativas sobre Defensa
    - J10. Disposiciones normativas sobre el Ruido
    - J11. Plan Territorial Especial de ordenación de la Actividad ganadera de Tenerife
    - J12. El Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje (PTEOPT),

#### Art. 1.2.4. **Contenido dispositivo del Plan General de Ordenación**

- 1. El contenido dispositivo del PGO viene constituido por sus *determinaciones*, entendiéndose como tales toda parte individualizable del mismo que, siendo completa y coherente en sí misma, tiene carácter normativo en cualquiera de los grados y alcances posibles. No se considera que comprenden determinaciones del PGO las partes de su documentación con contenido informativo o descriptivo y justificativo.
- 2. Toda determinación viene definida por los siguientes tres elementos constitutivos:
  - a) El ámbito territorial sobre el que es de aplicación, que queda siempre precisa e inequívocamente delimitado por el PGO (e igualmente han de hacerlo los instrumentos de planeamiento de desarrollo), sin perjuicio de los ajustes que, respecto de cada determinación concreta, son permitidos por estas Normas.
  - b) El valor de la determinación, que es su contenido sustantivo, congruente con la naturaleza y alcance de la correspondiente determinación.

- c) El alcance operativo, que es el conjunto de condiciones que precisan la forma los actos sobre los que debe aplicarse el contenido sustantivo de la determinación y la forma concreta en que debe hacerse. En consecuencia, forman parte del alcance operativo de cualquier determinación de este Plan General:
  - c1. El grado de obligatoriedad que se señala para su aplicación.
  - c2. Los actos para cuya autorización ha de cumplirse la determinación.
  - c3. Las circunstancias o situaciones singulares que pueden condicionar la aplicación de la determinación.
  - c4. El plazo temporal en que opera la determinación, en su caso.
3. Las determinaciones de este PGO se contienen en los siguientes volúmenes de este documento para aprobación inicial:
  - El volumen B que contiene las presentes Normas de Ordenación Estructural
  - El volumen C que contiene los planos y Bases de Datos Geográficas (BDG) de la ordenación estructural.
  - El volumen F que contiene las Normas de Ordenación Pormenorizada
  - El volumen G que contiene los planos y BDG de la ordenación pormenorizada, que se regulan y relacionan en los artículos 1.2.5 y 1.2.6.
  - El volumen H que contiene el Estudio de Sostenibilidad Económica-Financiera y Programa de Actuación.
4. El volumen B de las Normas urbanísticas de ordenación estructural se conforma por cinco documentos, correspondientes a los Títulos normativos siguientes:
  - B1. Título 1: Disposiciones generales
  - B2. Título 2: Régimen urbanístico general
  - B3. Título 3: Desarrollo del Plan General
  - B4. Título 4: Régimen del suelo rústico
  - B5. Título 5: Normas ambientales de carácter estructural.
5. El volumen F de las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada se conforma por nueve documentos, correspondientes a los Títulos normativos siguientes:
  - F1. Título 1: Disposiciones generales sobre la ordenación pormenorizada
  - F2. Título 2: Determinaciones definidoras de la trama urbana
  - F3. Título 3: Determinaciones reguladoras de la edificación
  - F4. Título 4: Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados
  - F5. Título 5: Regulación de las modalidades de gestión asistemática.
  - F6. Título 6: Regulación de las modalidades de gestión sistemática.
  - F7. Título 7: Determinaciones de protección del patrimonio.
  - F8. Título 8: Catálogo de edificaciones preexistentes en suelo rústico.
  - F9. Título 9: Normas ambientales de carácter pormenorizado.
6. El volumen de Ficheros anexos a las Normas Urbanísticas de ordenación pormenorizada que se conforma por los tres ficheros siguientes:
  - Fa. Determinaciones sobre las piezas
  - Fb. Ámbitos de gestión sistemática
  - Fc. Catálogo de protección arquitectónica.

Art. 1.2.5. **Estructura sistemática del contenido dispositivo del PGO**

1. El presente PGO estructura todo su contenido dispositivo en forma de base de datos geográfica o espacial, tanto con la finalidad de garantizar la coherencia e interdependencia en el territorio de las determinaciones urbanísticas como posibilitar el análisis y ulterior gestión del Plan a través de herramientas informáticas (SIG).
2. A los efectos de este PGO se define una **base de datos geográfica** (BDG) como el conjunto de datos estructurados asociados a entidades espaciales localizadas con el territorio (georreferenciadas). Cada BDG se refiere a un mismo tipo de entidades geográficas, de modo que el PGO consta de tantas bases de datos como tipos de éstas ha delimitado para la estructuración de sus determinaciones urbanísticas.
3. Cada BDG de este Plan General comprende los siguientes elementos constitutivos:
  - a) **Registros**: corresponden a las entidades geográficas a las que el PGO asocia los valores de las determinaciones correspondientes. Cada registro de la BDG se identifica con un código único que, a su vez, permite la localización precisa de la entidad geográfica en el territorio.
  - b) **Campos**: son las determinaciones urbanísticas que son (o pueden ser) de aplicación sobre las entidades geográficas de la BDG correspondiente.
4. De acuerdo a las definiciones del párrafo anterior, toda BDG de este Plan General se presenta mediante dos documentos ineludiblemente vinculados:
  - a) **Plano**: en el que sobre cartografía digital con la pertinente georreferenciación oficial, se delimitan con precisión las entidades geográficas de cada BDG.
  - b) **Tabla**: en la que los registros o entidades geográficas se disponen en filas y los campos o determinaciones se disponen en columnas. En las celdas de la tabla aparecen consignados los contenidos sustantivos de las determinaciones (columnas) para cada entidad geográfica (filas).
5. Para la correcta interpretación y aplicación de las BDG del Plan General es necesaria la individualización de las determinaciones urbanísticas a fin de conformarlas como *campos* y, además, la definición precisa del contenido y alcance de cada determinación y en particular de sus distintos valores o contenidos sustantivos. Ambos requisitos se resuelven en estas Normas, organizadas justamente en función de una clasificación de las determinaciones urbanísticas que constituyen el contenido dispositivo del Plan General. De tal modo, en la regulación de cada determinación urbanística se detalla la BDG en la que se contiene, el nombre del campo correspondiente y los valores normativos que la misma puede adquirir, además de cualesquiera otros aspectos para la mejor aplicación de la misma.
6. Sin perjuicio de la regulación específica de cada determinación urbanística, con carácter general se establecen las siguientes reglas para la interpretación y aplicación de los valores normativos de cualquiera de las BDG de este Plan General:
  - a) Toda Base de Datos tiene una única estructura de campos, de modo que, en principio, cualquiera de las tablas presenta la posibilidad de asignar a cada entidad geográfica un valor en todos y cada uno de los campos. No obstante, no todas las determinaciones son de aplicación sobre todas las entidades geográficas; cuando una determinación no es de aplicación sobre una entidad geográfica concreta, en la celda correspondiente se consigna expresamente el valor *No Procede*, a fin de evitar riesgos de indefinición.



- b) En algunas piezas (en El Homicián y en La Hoya, del núcleo de Punta del Hidalgo), el PGO limita los actos de edificación de ampliación y nueva planta. En estos casos, el valor que se consigna en la BDG de piezas es *Existente*, que quiere decir que las condiciones correspondientes son las propias de la edificación existente a la fecha de entrada en vigor del Plan General.
  - c) Cuando el valor de la determinación en una entidad geográfica concreta se expresa de forma gráfica (también como un elemento georreferenciado), en la celda correspondiente se consigna el valor *Gráfico*. En tales casos, los elementos gráficos suelen ser, a su vez, registros de otras BDG en las que sistematizan los valores normativos asociados a cada uno de ellos.
  - d) En la mayoría de los campos, los valores de las celdas están normalizados y, a su vez, pueden ser de dos tipos: numéricos o textuales. En el caso de los primeros son cifras en las unidades de medida que se hayan definido en la regulación de la determinación correspondiente. Los textuales son siempre un valor de una lista cerrada definida también en la regulación de la determinación.
7. La mayoría de las entidades geográficas que constituyen los registros de cada BDG normativa son recintos, entendiéndolos como el ámbito de terreno comprendido dentro de una línea poligonal cerrada, siendo posibles los recintos discontinuos que corresponden a dos o más ámbitos separados espacialmente pero considerados como un único registro en la BDG. No obstante, en algunas de las BDG de este Plan, las entidades geográficas son segmentos lineales o elementos puntuales; por regla general, estas entidades se integran en bases de datos de carácter auxiliar.
8. Cada BDG normativa de este Plan General viene conformado por un tipo concreto de entidades geográficas y una serie precisa de determinaciones urbanísticas. Cada una de las determinaciones urbanísticas se sistematiza en una sola de las BDG normativas y, asimismo, todas las entidades urbanísticas del mismo tipo se recogen en una y sola de las BDG normativas.
9. La totalidad del contenido dispositivo del presente Plan General se presenta mediante los planos y tablas en los que se expresan las distintas BDG normativas. En consecuencia, para conocer el régimen urbanístico de cualquier punto del territorio municipal ha de llevarse a cabo el siguiente proceso:
- a) Identificar en los planos de ordenación todas las entidades geográficas en las que se incluye ese punto (recintos) o que lo afectan (líneas o elementos puntuales) y, consiguientemente, conocer tanto los códigos de cada una de ellas como las tablas de BDG en las cuales se contienen las determinaciones de aplicación.
  - b) Consultar en las tablas correspondientes a las distintas entidades geográficas el valor de las determinaciones urbanísticas que le afecten, cuya interpretación y aplicación ha de hacerse de acuerdo a lo regulado en estas Normas.
10. Lo descrito en el párrafo anterior es el modo tradicional de presentación del planeamiento, que se corresponde con los documentos en formato PDF de este Plan General. No obstante, el contenido dispositivo del PGO se presenta también en archivos en formato *shape*, que permiten visualizar unitariamente la totalidad del municipio y el conjunto de determinaciones de ordenación establecidas sobre cada punto del mismo combinando las vistas que interesen, así como la consulta directa.

11. Las Bases de Datos Geográficas en las cuales se estructuran y contienen todas las determinaciones urbanísticas establecidas por el presente PGO son las que se relacionan a continuación:

C. Ordenación Estructural

- BDG-01a: Ámbitos de ordenación
- BDG-01b: Áreas Territoriales
- BDG-01c: Núcleos y Enclaves
- BDG-01d: Áreas Urbanísticas Homogéneas
- BDG-01e: Usos Globales
- BDG-02a: Elementos viarios
- BDG-02b: Elementos Estructurantes
- BDG-02c: Infraestructuras lineales
- BDG-02d: Infraestructuras nodales
- BDG-03: Categorización del suelo
- BDG-04: Desarrollo de la ordenación

G. Ordenación Estructural

- BDG-05: Ordenación alternativa
- BDG-06a: Catálogo arquitectónico
- BDG-06b: Catálogo etnográfico-arqueológico
- BDG-07: Catálogo edificaciones rústico
- BDG-07a: Precatálogo edificaciones rústico
- BDG-08: Superposición 1ª ordenación
- BDG-08a: Superposición 2ª ordenación
- BDG-09: Alineaciones 1ª ordenación
- BDG-09a: Alineaciones 2ª ordenación
- BDG-10: Espacios Accesibilidad 1ª ordenación
- BDG-10a: Espacios Accesibilidad 2ª ordenación.
- BDG-11: Elementos viarios 1ª ordenación
- BDG-11a: Elementos viarios 2ª ordenación
- BDG-12: Señalización 1ª ordenación
- BDG-12a: Señalización 2ª ordenación
- BDG-13: Piezas 1ª ordenación
- BDG-13a: Piezas 2ª ordenación
- BDG-14: Disposición 1ª ordenación
- BDG-14a: Disposición 2ª ordenación
- BDG-15: MANO 1ª ordenación
- BDG-15a: MANO 2ª ordenación
- BDG-16: Imagen Edificada 1ª ordenación
- BDG-16a: Imagen Edificada 2ª ordenación
- BDG-17: Gestión asistemática 1ª ordenación
- BDG-17a: Gestión asistemática 2ª ordenación
- BDG-18: Gestión sistemática 1ª ordenación
- BDG-19: Obtención 1ª ordenación
- BDG-19a: Obtención 2ª ordenación
- BDG-20: Ejecución 1ª ordenación

Art. 1.2.6. **Planos de Ordenación**

1. Los planos de ordenación del presente PGO son los documentos en los cuales, sobre una representación cartográfica del territorio municipal, se recogen gráficamente los siguientes contenidos:
  - a) Los valores (o contenidos sustantivos) de las determinaciones que tienen una expresión gráfica.
  - b) Los códigos de las entidades geográficas necesarios para identificarlas y asociar a las mismas los valores sin expresión gráfica de las determinaciones urbanísticas que se recogen en las tablas de las correspondientes BDG normativas.
  - c) Los aspectos que, con carácter indicativo y, por tanto, sin ser estrictamente determinaciones urbanísticas, ilustran la propuesta de ordenación del PGO.
2. Todo plano de ordenación del presente PGO cuenta con dos tipos de elementos:
  - a) Contenido temático: conformado por aquellos componentes, tanto gráficos como textuales, que son el objeto específico del plano y justifican su realización.
  - b) Referencias: conformado por aquellos componentes, tanto gráficos como textuales, que aparecen en el plano por ser necesarios o convenientes para identificar, situar e interpretar adecuadamente los componentes del contenido temático. Los elementos que son referencias en cualquier plano de ordenación no tienen en ningún caso alcance normativo en sí mismos, siendo meros apoyos instrumentales para la correcta aplicación de las determinaciones del PGO.
3. Las referencias de los planos corresponden mayoritariamente a elementos extraídos de la cartografía oficial de Canarias, indicándose en cada uno de ellos la base utilizada. La función fundamental de las referencias cartográficas es permitir, con el grado de precisión propia de éstas, la georreferenciación de las determinaciones gráficas del PGO, para lo cual, en la BDG-05 se incluye un campo específico que establece normativamente la vinculación entre las alineaciones (los trazados fundamentales en la definición de la trama urbana de los suelos ordenados) y los elementos de la realidad física preexistente. En consecuencia, las posteriores actualizaciones de la cartografía oficial deben permitir el reajuste de los trazados gráficos del Plan General a las nuevas referencias, sin que tales operaciones impliquen en ningún caso modificación de éste.
4. En tanto los planos de ordenación son soporte del contenido dispositivo del Plan General, los mismos, como el resto de los documentos en los que se establecen las determinaciones urbanísticas, se presentan en tanto en formato papel o PDF como en formato SIG. En el primer caso, su presentación se adecúa a las restricciones propias del formato, fundamentalmente la división en hojas de cada plano. En el segundo, cada plano se conforma como una vista prediseñada en el visor SIG del Plan General que no sólo permite el desplazamiento por el territorio y el cambio de escala, sino también la consulta interactiva con las BDG normativas en las que se recogen los valores alfanuméricos de las determinaciones correspondientes.
5. Cada plano de ordenación de este Plan General se define e individualiza respecto de los restantes por su contenido temático. En consecuencia, un plano es uno sólo aunque se presente dividido en distintas hojas, a distintas escalas o incluso alterándose las referencias, siempre que se mantenga el mismo contenido temático. De acuerdo a lo anterior, los planos de ordenación de este PGO son los siguientes:

- C. **Planos de Ordenación Estructural:** (identificados con la letra E). Se caracterizan porque en ellos se contienen los contenidos gráficos de las determinaciones estructurales del PGO, con excepción de aquéllas que por motivo de su escala se recogen en los planos de ordenación pormenorizada. Los planos de ordenación estructural son los siguientes:
- E1a. Ámbitos de ordenación
  - E1b. Áreas Territoriales
  - E1c. Núcleos y AUH
  - E2a. Viarios estructurantes
  - E2b. Sistemas generales dotacionales y equipamientos estructurantes
  - E2c. Infraestructuras estructurantes de servicios
  - E3. Categorización del suelo
  - E4. Ámbitos de desarrollo
- G. **Planos de Ordenación Pormenorizada:** (identificados con la letra P). Se caracterizan porque en ellos se contienen los contenidos gráficos de las determinaciones pormenorizadas del PGO. Los planos de ordenación pormenorizada, en el formato papel o PDF, se presentan en 150 hojas, cada una incluyendo Áreas Urbanísticas Homogéneas adyacentes completas, a escala 1:2.000. Estos planos son los siguientes:
- P1. Trama Urbana
  - P2. Piezas y viarios
  - P3. Ámbitos de gestión.

Art. 1.2.7. **Aplicación e interpretación de la documentación del Plan General**

1. Los documentos del Plan General integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de adecuada interpretación de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios del Plan General expresados en sus Memorias, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
2. Los Planos de Ordenación, estructural o pormenorizada, son expresión gráfica de las determinaciones del Plan General. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados. Sin embargo, no debe pretenderse deducir de éstos últimos precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.
3. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.
4. El contenido de los actos de intervención que se dicten en aplicación del Plan General será congruente con los motivos y fines que lo justifiquen. Si fueran varios los admisibles, se elegirá el menos restrictivo a la libertad individual. Como criterio complementario general, prevalecerá la interpretación más favorable a los intereses generales; concretados en el cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones y espacios libres públicos, en la mejor conservación del patrimonio protegido; en la protección ambiental del paisaje y del medio natural, rural y urbano; y en el sostenimiento de los recursos naturales y su utilización racional.

5. La aplicación del Plan General en su caso, se realizará siguiendo el siguiente orden de jerarquía de las fuentes interpretativas:
  - a) Normas de Ordenación Estructural.
  - b) Normas de Ordenación Pormenorizada.
  - c) Planos de Ordenación Pormenorizada.
  - d) Planos de Ordenación Estructural.
  - e) Memoria de Ordenación Estructural y Memoria de Ordenación Pormenorizada.
  - f) Resto de documentos.
6. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos de los apartados anteriores, mediante los informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales, subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan General, y cuando se considere necesario por la significación del objeto, se elaborarán los instrumentos aclaratorios que justifiquen de forma expresa la solución interpretativa o se incorporará la misma a la Ordenanza Municipal correspondiente, o a la normativa del Catálogo de Protección, en caso de que la interpretación sea sobre determinaciones que puedan o deban incluirse en tales instrumentos.
7. Las anteriores reglas de interpretación de este artículo serán de aplicación subsidiaria, en su caso, al contenido de los planes e instrumentos que desarrollen las determinaciones de este Plan General y de aquellos a los que éste remite la ordenación pormenorizada detallada.

## CAPÍTULO TERCERO: EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SOBRE LA REALIDAD PREEXISTENTE

### Art. 1.3.1. **Objeto y alcance de este capítulo**

1. Una de las finalidades del Plan General es propiciar la transformación del municipio hacia la propuesta de ordenación que establece a través de sus determinaciones. No obstante, los actos de ejecución a través de los cuales se debe ir concretando tal transformación, tanto de la realidad material (inmuebles) como de los usos y actividades, se desarrollan en procesos temporales de larga duración y vienen condicionados por la situación previa a la entrada en vigor del PGO. En consecuencia, en función de la diversa casuística preexistente, así como de las distintas prioridades en los objetivos de ordenación, es necesario regular diferenciadamente los efectos de las determinaciones del presente Plan General, muy en especial sobre los derechos de propiedad y el ejercicio urbanístico de los particulares.
2. El TRLOTENC, en su artículo 44.3, establece que las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación de un instrumento de planeamiento que resultaren disconformes con el mismo quedarán en situación legal de fuera de ordenación, atribuyendo al propio instrumento, en este caso el presente PGO, la competencia para la regulación de los efectos de esta situación legal y, en particular, de los actos constructivos y usos admisibles. Es el objeto de este capítulo dar cumplimiento a la citada disposición legal, articulando un régimen detallado y diferenciado para las distintas situaciones preexistentes a la entrada en vigor de este PGO y que pudieran resultar disconformes con el mismo.

### Art. 1.3.2. **Disconformidad con el Plan General de Ordenación**

1. La cualidad de disconformidad respecto del Plan General se aplicará, en principio, a la extensión completa de la finca predial existente a la entrada en vigor de éste.
2. Se entenderá que una finca predial es disconforme con el Plan General cuando, a la entrada en vigor de éste, en la misma existieran instalaciones, construcciones y edificaciones o se estuvieran ejercitando actividades que no cumplieran alguna de las determinaciones del PGO. A tales efectos:
  - a) En el caso de las instalaciones, construcciones o edificaciones, y en general de cualquier inmueble existente incluyendo la finca en sí misma, cuando por su situación o por sus características físicas incumplan cualquiera de las determinaciones establecidas en este Plan General y en los instrumentos urbanísticos que se formulen en su desarrollo.
  - b) En el caso de las actividades, cuando las que se estén llevando a cabo sean adscribibles a usos que estén expresamente prohibidos por este Plan General en el ámbito de ordenación en el que la finca se sitúe.
3. No obstante lo establecido en el párrafo 1, si la disconformidad con el Plan General de una finca se limitara a una parte acotada de la misma, y siempre que las determinaciones del PGO lo permitan, será admisible, mediante el correspondiente acto de modificación de la parcelación, la división de la misma en dos o más, de modo que una o más de las resultantes no queden en situación de disconformidad.



Art. 1.3.3. **Situaciones básicas en la regulación de la disconformidad con el PGO**

1. A la entrada en vigor del presente Plan General, las fincas prediales que resultaran disconformes con el mismo deberán distinguirse, atendiendo al origen de tal disconformidad, en las siguientes dos situaciones:
  - a) Aquéllas que se denominan con **disconformidad sobrevenida** con la entrada en vigor del nuevo planeamiento, por estar en alguna de las siguientes situaciones:
    - a1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes se hubiesen erigido con arreglo a los títulos administrativos habilitantes, así como las eventuales alteraciones posteriores de las condiciones de los inmuebles.
    - a2. Las actividades que se estuvieran ejerciendo se iniciaron igualmente con los correspondientes títulos habilitantes, así como las eventuales modificaciones habidas en su ejercicio desde el inicio.
    - a3. Las características dimensionales y de forma de las fincas cumplieran las condiciones vigentes en el momento de su conformación.
  - b) Aquéllas que se denominan con **disconformidad previa** (con el régimen urbanístico vigente en su momento), toda vez que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:
    - b1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes se hubiesen erigido sin contar con los títulos administrativos habilitantes, o cualquiera de las eventuales alteraciones posteriores de sus condiciones.
    - a2. Las actividades que se estuvieran ejerciendo se iniciaron o modificaron posteriormente sin contar tampoco con los pertinentes títulos habilitantes,
    - a3. Las características dimensionales y de forma de las fincas no cumplían las condiciones vigentes en el momento de su conformación.
2. La valoración respecto de una finca concreta del tipo de disconformidad, sobrevenida o previa, la llevarán a cabo los servicios técnicos municipales, requiriendo al propietario la documentación pertinente, con base a los siguientes criterios:
  - a) La existencia de título habilitante que ampare el inmueble o a la actividad en ejercicio en sus características reales, será condición suficiente para considerar que se trata de una disconformidad sobrevenida, obviándose el examen de las determinaciones urbanísticas vigentes en su momento.
  - b) La no acreditación de los correspondientes títulos habilitantes será en principio condición suficiente para calificarla como disconformidad previa, sin necesidad de examinar las determinaciones urbanísticas vigentes en su momento.
  - c) En todo caso, a la disconformidad de toda edificación, construcción o instalación realizada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de suelo de 1956, se le aplicará el régimen de la disconformidad sobrevenida.
3. De otra parte, las fincas prediales que resultaran disconformes con el presente Plan General a su entrada en vigor se distinguirán en las siguientes dos situaciones básicas atendiendo a su grado de compatibilidad con las previsiones operativas:
  - a) Aquéllas que no quedan incluidas dentro de un recinto de actuación delimitado en el plano P3, según la definición del artículo 7.2.3. En estos casos, la disconformidad de la finca con las determinaciones del Plan General no obstaculiza la ejecución prevista del mismo y, consiguientemente, se califica de **disconformidad no incompatible**.

b) Aquéllas que quedan incluidas dentro de un recinto de actuación. En estos casos, la disconformidad de la finca con las determinaciones del Plan General impide u obstaculiza la ejecución prevista del mismo y, consiguientemente, se califica de **disconformidad incompatible**.

4. La regulación de los efectos del presente Plan General sobre la realidad preexistente a su entrada en vigor se hace para cada uno de las causas de disconformidad de forma diferencial según las situaciones básicas en que se encuentre la finca predial, de acuerdo a la siguiente combinatoria:
  - a) Fincas en situación de disconformidad sobrevenida no incompatible.
  - b) Fincas en situación de disconformidad sobrevenida incompatible.
  - c) Fincas en situación de disconformidad previa no incompatible.
  - d) Fincas en situación de disconformidad previa incompatible.

Art. 1.3.4. **Régimen general de admisibilidad de actos de ejecución en las fincas en situación de disconformidad con el Plan General de Ordenación**

1. La autorización de cualquier acto de ejecución en una finca exige verificar que el resultado del mismo cumple las determinaciones del PGO que le fueran de aplicación y, en su caso, las de los instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo.
2. No obstante, con objeto de ponderar la aplicación del PGO en función de la realidad existente a su entrada en vigor, respecto de cada determinación urbanística de ordenación pormenorizada, en los Títulos 3 y 4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se regula detalladamente sobre qué actos específicos de ejecución es de aplicación a la misma, desde el criterio general de que el cumplimiento de la determinación debe verificarse sobre el ámbito material (sea el inmueble o la actividad) para el que se requiere la autorización, y sólo en segunda instancia y en supuestos concretos, respecto de la realidad de la finca en su conjunto una vez realizado el acto de ejecución.
3. La regla general de admisibilidad de actos de ejecución establecida en el párrafo anterior, además de concretarse con el señalamiento específico del alcance y aplicación de cada una de las determinaciones de ordenación pormenorizada que contiene este Plan General, se regula diferencialmente sobre las fincas en situación de disconformidad según el tipo de ésta.
4. En las fincas en situación de **disconformidad sobrevenida no incompatible** podrán admitirse todos los actos de ejecución tanto sobre la parcelación como de alteración física de los inmuebles (en especial, actos de edificación) en las mismas condiciones de aplicación que si no estuvieran en situación de disconformidad. Cuando la disconformidad sea debida al ejercicio de actividades adscritas a un uso prohibido, se admitirán los actos de uso, así como las intervenciones materiales destinadas a variar las condiciones de su ejercicio, siempre que en ningún caso supongan aumento del nivel de intensidad del uso existente.
5. Si los inmuebles existentes en fincas en situación de **disconformidad sobrevenida no incompatible** hubieran de demolerse como consecuencia de circunstancias catastróficas, se admitirá su reposición con la misma superficie edificable. En este caso, previamente al proyecto de edificación habrá de formularse un Estudio de Detalle en el que se justifique la mejor adecuación urbanística de la ordenación de

volúmenes propuesta y que ésta incumple en el menor grado posible las determinaciones urbanísticas establecidas sobre la finca. Se entenderán como circunstancias catastróficas aquéllas producidas por sucesos, naturales o no, de imposible o muy difícil previsión y generadores de daños graves sobre los inmuebles; no se considerarán debidas a tales, en cambio, los daños derivados de defectos constructivos o del deterioro normal de las edificaciones.

6. En las fincas en situación de **disconformidad sobrevenida incompatible** no será admisible por regla general la autorización de ningún acto de ejecución, salvo los que tengan por objeto facilitar o llevar a cabo la actuación urbanística prevista por el PGO. No obstante, hasta tanto se lleve a cabo la actuación, podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido y siempre que no den lugar al aumento del valor de expropiación, los actos de ejecución necesarios para la reparación, consolidación y conservación del inmueble o para la adecuación de la actividad a las condiciones sectoriales que le fueran de aplicación.
7. En las fincas en situación de **disconformidad previa no incompatible** la admisibilidad de los actos de ejecución estará sujeta al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que fueran procedentes sobre la finca, de acuerdo al alcance y aplicación que respecto de cada acto se regulan en los Títulos 5 y 6 de este Título.
8. En las fincas en situación de **disconformidad previa incompatible**, hasta tanto se lleve a cabo la actuación urbanística prevista, sólo será admisible la autorización los actos de ejecución estrictamente necesarios para mantener las condiciones de seguridad de las construcciones pero no las que tengan por objeto la adecuación o mejora de las condiciones de ejercicio de una actividad prohibida existente. Los actos autorizables nunca podrán dar lugar a aumento del valor de expropiación.
9. La autorización de actos de ejecución en fincas en situación de disconformidad previa, sea ésta no incompatible o incompatible, sólo procederá si hubiera caducado la potestad de la Administración para el restablecimiento del orden jurídico perturbado. En caso contrario, la administración municipal, además de denegar la autorización, vendrá obligada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 187.2 de la LOTRNC, a adoptar las medidas disciplinarias pertinentes.