

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

B. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Título 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO -----	2
CAPÍTULO SEGUNDO: DIVISIONES ESTRUCTURALES DEL PLAN GENERAL	4
CAPÍTULO TERCERO: DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO -----	10
CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO -----	13
CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO--	16
CAPÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO -	19
CAPÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO -----	23

CAPÍTULO PRIMERO: CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO

Art. 2.1.1. **Clases de suelo**

1. El Plan General, atendiendo a la legislación urbanística aplicable, a su desarrollo reglamentario, a los instrumentos de ordenación de rango superior y a los criterios y objetivos que establece, clasifica la totalidad de los terrenos del término municipal en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable o rústico, de acuerdo a las respectivas definiciones legales.
2. La delimitación de cada una de las clases de suelo se establece gráficamente en el plano E3, así como en la BDG-03 (Categorización de suelo).

Art. 2.1.2. **Suelo rústico**

El suelo rústico está conformado por los terrenos en los que concurren alguna de las condiciones, circunstancias o valores determinados para dicha clasificación en la legislación urbanística, de ordenación del territorio, ambiental o sectorial; o por considerarse pertinente preservarlos según el modelo territorial elegido, de acuerdo a los criterios contenidos en dicha legislación, y atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.

Art. 2.1.3. **Suelo urbano**

El suelo urbano comprende los terrenos integrados o susceptibles de integrarse en la trama urbana y en los que, además, se verifica alguno que concurra alguno de los requisitos siguientes:

- a) La existencia de viario, Infraestructuras de servicios y servicios en las condiciones establecidas legalmente.
- b) La existencia de un grado suficiente de consolidación por la edificación.

Art. 2.1.4. **Suelo urbanizable**

1. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos susceptibles de transformación que el planeamiento destina a acoger los desarrollos urbanísticos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados en la legislación urbanística y sectorial aplicable, en las Directrices de Ordenación y en el planeamiento insular.
2. Los terrenos con clasificación de suelo urbanizable pasarán a tener el régimen del suelo urbano cuando, aun sin cambio en el planeamiento ni en ninguna de sus determinaciones de ordenación, se haya ejecutado la urbanización en los términos previstos en dicho planeamiento y en la ley.

Art. 2.1.5. **Categorías del suelo**

1. El Plan General, además, asigna a la totalidad de los terrenos del término municipal una de las categorías que la Ley establece para cada una de las clases de suelo.



2. Algunos terrenos del término municipal tienen asignada por el PGO, además de la categoría legal, una subcategoría que es división de la primera.
3. La categoría asignada a unos terrenos determina el régimen jurídico-urbanístico de los mismos y, consiguientemente, los derechos y deberes de sus propietarios, de acuerdo a lo regulado en el capítulo III del Título II TRLOTENC.
4. El presente Plan General contiene en los Títulos 4 y 5 de estas Normas de Ordenación Estructural la definición de cada una de las categorías y subcategorías que establece así como las determinaciones de ordenación estructural sobre las mismas.
5. La delimitación de cada una de las clases de suelo se establece gráficamente en el plano E3, así como en la BDG-03 (*Categorización de suelo*).



CAPÍTULO SEGUNDO: DIVISIONES ESTRUCTURALES DEL PLAN GENERAL

Art. 2.2.1. Áreas Territoriales

1. Las **Áreas Territoriales** constituyen las partes del territorio municipal diferenciadas por tener características homogéneas propias desde el punto de vista ambiental o territorial, con independencia de las clases y categorías del suelo y han servido de referencia básica en el análisis y definición del modelo urbanístico municipal.
2. El Plan General de Ordenación Santa Cruz de Tenerife divide el término municipal en las siguientes tres áreas territoriales:
 - a) Vertiente Sur, o ámbito metropolitano.
 - b) Vertiente Norte
 - c) Macizo de Anaga, coincidente con los terrenos del término municipal de San Cristóbal de La Laguna que forman parte del Parque Rural de Anaga. La ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en esta área territorial no forma parte del presente Plan General, conteniéndose tales determinaciones en el vigente Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga.
3. Las Áreas Territoriales actúan también como unidades de referencia para la equidistribución general de las plusvalías entre los propietarios de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, garantizando la misma cuantía del derecho de propiedad en cada una de ellas.
4. La delimitación de las áreas territoriales se contiene en el plano E1a (Divisiones Estructurales / Áreas Territoriales), así como en la BDG-01b.

Art. 2.2.2. Núcleos urbanos

1. Se entiende como **núcleo urbano** el recinto de suelo que, de acuerdo con la propuesta de ordenación de este Plan General, constituye la ciudad en toda su extensión o una parte de ésta con dimensión significativa y alto grado de estructuración urbanística con suficiente grado de individualidad.
2. Los núcleos urbanos están formados mayoritariamente por terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable. Además, en un núcleo urbano, con carácter minoritario, pueden incluirse terrenos de suelo rústico de asentamiento rural adyacentes a su perímetro, así como de otras categorías de suelo rústico de pequeña entidad superficial que resulten interiores al mismo.
3. La delimitación por el Plan General de los núcleos urbanos del municipio sólo tiene efectos descriptivos y de sistematización de las determinaciones urbanísticas, siendo referencia fundamental para la exposición en las Memorias de los distintos aspectos (cuantitativos y cualitativos) de la ordenación, así como para su mejor y más comprensible difusión.
4. El Plan General delimita los siguientes 15 núcleos urbanos en el municipio:
 01. La Punta del Hidalgo
 02. Bajamar
 03. Tejina

04. Valle de Guerra
 05. Guamasa
 06. Los Rodeos
 07. Coromoto-Aeropuerto
 08. La Vega Lagunera
 09. Las Mercedes
 10. Zona Centro
 11. La Cuesta
 12. Taco
 13. Geneto
 14. Los Baldíos
 15. Casco Histórico, cuya ordenación pormenorizada no forma parte del contenido de este Plan General sino que es establecida por el Plan Especial de Ordenación del Conjunto Histórico de La Laguna.
5. La delimitación de los núcleos urbanos se contiene en el plano E1b (Divisiones Estructurales / Núcleos y AUH), así como en la BDG-01c (*Núcleos y Enclaves*).

Art. 2.2.3 **Enclaves**

1. Se entiende como **enclave** el recinto de suelo que conforma un ámbito con ordenación pormenorizada situado al exterior de todo núcleo urbano y con dimensiones demasiado pequeñas para ser considerado como tal.
2. Los enclaves están formados por terrenos clasificados como suelo urbano o suelo rústico de asentamiento rural, sin contar en su interior con ninguna otra categoría. La ordenación de este PGO sobre cada enclave tiene como finalidad la resolución de sus problemas urbanísticos limitando cualquier expansión al exterior de su perímetro consolidado.
3. La delimitación por el Plan General de los enclaves tiene los mismos efectos que la de los núcleos urbanos, tal como se recoge en el número 3 del artículo 2.2.2.
4. El Plan General delimita los siguientes 21 enclaves en el municipio:
 031. Casas de Milán
 032. El Pico
 033. Camino Arico
 041. La Barranquera
 042. Camino El Realejo
 043. Collazos
 044. Calle Paraíso
 051. El Charcón
 052. Garimba
 061. Guillén
 062. El Ortigal
 063. El Ortigal Alto
 064. El Ortigal Bajo



- 091. El Lomo
- 101. Pista Militar
- 102. San Roque
- 111. Valle Tabares
- 112. Valle Jiménez
- 113. Montaña de Guerra
- 114. Lomo Casillas
- 115. Charca Tabares
- 141. Carretera de La Esperanza

- 5. La delimitación de los enclaves se contiene en el plano E1b (Divisiones Estructurales / Núcleos y AUH), así como en la BDG-01c (*Núcleos y Enclaves*).

Art. 2.2.4. **Áreas Urbanísticas Homogéneas (AUH)**

- 1. Se entiende por **Área Urbanística Homogénea (AUH)** un recinto de suelo ordenado interior a un núcleo urbano o, en su caso, coincidente con un enclave, caracterizado por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración (trama urbana), usos y edificaciones, así como desde la óptica de su evolución histórica, que hace que sea percibido unitariamente por los ciudadanos y sea la referencia espacial básica de sus vivencias colectivas cotidianas.
- 2. Las AUH incluyen terrenos categorizados como suelo urbano consolidado, urbano no consolidado, urbanizable sectorizado y rústico de asentamiento rural. Salvo excepciones, los terrenos de un núcleo urbano categorizados como urbanizable no sectorizado o rústico en categoría distinta de asentamiento rural no forman parte de ninguna de sus AUH como tampoco los elementos estructurantes de gran extensión
- 3. La delimitación por este Plan General de las áreas urbanísticas homogéneas tiene los siguientes efectos:
 - a) Disponer de ámbitos con suficiente entidad y coherencia urbanística en sí mismos que fueran referencias válidas para el análisis, diagnóstico y ordenación pormenorizada. La descripción y sistematización de la ordenación pormenorizada tiene como referencia básica la división de las AUH.
 - b) Ser los **ámbitos espaciales homogéneos** a que se refiere el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, a efectos de la valoración de terrenos en suelo urbanizado.
- 4. En congruencia con su carácter de ámbitos espaciales homogéneos, cada AUH tiene asignado por este PGO un coeficiente de ponderación relativa de cada *producto inmobiliario*, determinado como el cociente de la repercusión de suelo urbanizado medio de dicho producto inmobiliario en la correspondiente área entre la repercusión de la vivienda de en régimen de protección público. Tales coeficientes son empleados por este Plan General a efectos de las valoraciones en suelo urbano consolidado y como referencias básicas para la determinación de los aprovechamientos en los ámbitos de gestión sistemática incluidas en la correspondiente AUH.
- 5. Este Plan General delimita 144 AUH en el suelo ordenado del término municipal, cuya relación se recoge en la tabla siguiente, así como los coeficientes de ponderación relativa en cada una de los distintos productos inmobiliarios.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS (C1) POR ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS (AUH)

Área Urbanística Homogénea	PRODUCTOS INMOBILIARIOS												
	Chalet	Pareado	Adosado	Casa	Piso	Bloque abierto	VRPP	Local	Nave	Oficinas	Turístico	Equip. Privado	Aparcamiento
0101 El Carmen_La Hoya	1			1,00	1,60	1,70	1,00	3,00					
0102 Tesesinte	2	1,70	1,30		2,30	2,40		4,00			3,50		
0103 La Punta Casco	1	1,60	1,50	1,00	2,00	2,30	1,00	3,50					
0104 El Homician	1												
0201 Náutico	1	1,70	1,30		2,30	2,40		4,00			3,50		
0202 Portier	1		1,30	1,20	1,50			3,00	2,00			1,40	
0203 Lagunamar_Achimencey	2	2,00	1,85		2,30	2,40		4,00					
0204 Bajamar Casco	1	1,70			2,30		1,00	4,00			3,50	2,40	
0205 Montalmar	1	1,70		1,15	2,30			4,00			3,50		
0206 Vernetta	1	1,70			2,30			4,00			3,50		
0301 La Asomada	1	1,40	1,35	1,30	1,00	1,45	1,55	1,00		1,60			
0302 Lomo las Rias	1	1,40	1,35	1,30	1,00		1,55	1,00		2,50			
0303 Cardoncillo	1			1,30	0,90	1,40	1,45	1,00		2,50	1,60		0,30
0304 El Ramal	1				1,00	1,45		2,80					
0305 Tejina Oeste	1	1,40		1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,50	1,35			
0306 La Palmita	1				1,00	1,45	1,55	1,00	2,80	1,35		1,40	
0307 Milán	1	1,40	1,35	1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,50				
0310 El Pico	1		1,35		0,90								
0311 Camino Arico	1	1,30			0,90								
0312 Casas de Milán	1	1,30			0,90								
0401 El Cantillo	1		1,35		0,90	1,40		2,50	1,35			1,00	
0402 Calle El Moral	1		1,35	1,30	0,90	1,40	1,45		2,50			1,10	
0404 Interior Valle Guerra	1		1,35		1,00	1,45	1,55	1,00	2,80			1,30	
0405 El Calvario	1			1,30	1,00	1,45	1,55	1,00	2,80			1,25	
0406 La Carta	1	1,40		1,30	1,00	1,45		2,50				1,25	
0407 Toscas Abajo	1	1,40	1,35	1,30	1,00	1,45		1,00	2,50			1,10	
0408 Toscas Arriba	1				0,90			2,00				1,00	
0409 Calle el Vino	1	1,40	1,35	1,30	0,90							1,00	
0411 Camino El Realejo	1				0,90							0,90	
0412 Collazos	1	1,30										1,20	
0413 La Barranquera	1				0,90							0,90	
0501 Guamasas Casco	3	2,00		1,55	1,50			3,00					
0502 La Cordillera	3	2,00			1,25	2,60		1,00	3,00	1,35		2,50	
0503 Suertes Largas 1	3	2,00	1,75		1,30		2,75	3,00					
0505 Suertes Largas 2	3	2,00	1,75		1,30		2,75	3,00					
0506 El Boquerón	3	1,70	1,55	1,40	1,15			2,80	1,35			1,50	
0507 Tabares	3	1,70	1,55	1,40	1,15	2,60		2,80					
0508 Garimba	3	1,50		1,25	1,05			2,50					
0509 El Charcón	3	1,20			1,05								
0601 Rodeo 1	2	1,75	1,65		1,20		2,20	2,00				1,80	
0602 Rodeo 2	2	1,75			1,20			2,00	1,35			1,50	
0603 Cruz Chica	2	1,75	1,65	1,50	1,20			1,00	2,00	1,35			
0605 El Ortigal Bajo	2	1,40			1,10								
0606 El Ortigal	2	1,40			1,10								
0608 El Ortigal Alto	1	1,30	1,20	1,15	0,90								
0609 Guillén	1				0,90								
0701 San Lázaro Aeropuerto	2		1,45						1,40				
0702 San Lázaro Sur	2	1,55			1,00								
0703 Bajada_Portezuelo	2				1,00	1,60		1,80	1,40	1,60	3,50		
0704 Coromoto Norte	2				1,00	2,50	2,65	2,50					
0705 Coromoto Sur	2	1,55		1,35	1,00	2,50	2,65					1,40	
0706 Coromoto Oeste	2	1,35			1,00	2,20	2,30	1,00	2,20	1,40			
0708 Camino La Villa	2				0,90								
0801 San Benito	2			1,80		3,00		4,00					
0802 San Lázaro_Tornero	1	1,85				2,30		1,00	2,00				
0806 San Diego 1	4	3,50	2,80	2,50		4,00	4,20						
0808 Las Gavias_San Diego	4	3,10	2,00	1,80	1,30	3,00		1,00				3,00	
0809 La Manzanilla	4	4,00											
0810 Aguere_Las Cañas	4	3,30		2,50								3,30	
0816 El Cristo	4	3,10		2,20									
0818 Mesa Mota	4				1,20								
0901 El Pino	2	2,30											
0902 Achaman_Jardina	2	2,10		1,50	1,20								
0903 Las Canteras	1				1,00								
0904 Camino_Las Peras	3	2,70				3,40		1,00					
0905 El Bronco	2				1,00								
0906 Camino_el Rayo	2	2,10				2,50		1,00					
0907 Fuente Las Negras	2	1,90			1,10								
0908 Cruz de los Álamos	1				1,00								
0909 Laderas de Nava	1				0,90								
0910 Las Mercedes	1	1,25		1,15	1,00								
0911 Jardina	1				0,90								
0912 El Lomo	1				0,80								
0913 Charca Tabares	1				0,80								



Área Urbanística Homogénea	PRODUCTOS INMOBILIARIOS												
	Chalet	Pareado	Adosado	Casa	Piso	Bloque abierto	VRPP	Local	Nave	Oficinas	Turístico	Equip. Privado	Aparcamiento
1001 Centro	4				3,80			6,00		3,00			
1002 San Honorato	3				2,80		1,00	5,00		2,00			
1003 Padre Anchieta	3				2,80			5,00		2,00			
1004 Cuadrilátero_Campus	4				3,20			5,50		3,00			
1007 Cercado Mesa	2	2,00			2,80								
1008 Barrio_Nuevo	2	2,00			3,00								
1009 Molinos de Agua_Roquillo	2				2,80			3,00					
1010 Verdellada Nueva	2				2,00			2,00					
1012 Verdellada Vieja	2	1,60			2,00			2,00					
1013 San Roque	2			1,00									
1014 La Rúa	3	3,00	2,10		3,30		1,00	2,50					
1101 Gracia	2	1,80		1,50	2,25		1,00						
1102 Hinojosa	2			1,50	2,25								
1103 Valle Colino Ind	2								1,65				
1105 Valle Colino	2				1,70		1,00						
1106 Las Nieves	2				1,70		1,00						
1107 Campus_Guajara	2				2,10								
1108 Mac Kay	3	1,90		1,60	2,30								
1109 La Piterita	2	1,40		1,00	1,70		1,00		1,35				
1110 Finca España	2	1,40			1,70			2,00					
1111 Villa Hilaria	3	1,90		1,60	2,30		1,00	3,50					
1112 Las Mantecas Norte	2	1,70		1,50	1,90			3,00		1,70			
1113 La Higuera	2				2,00		1,00	3,50					
1114 La Cuesta Centro	2				2,00	2,20		3,50					
1115 Las Mantecas Sur	2				1,70		1,00	2,50	1,35				
1116 Nuevo Ofra	2				1,70	1,80		2,00	1,35				
1117 La Candelaria	2				1,50			3,50					
1118 Salud Alto	1				1,30			2,50					
1120 Vistabella	2	1,90			2,10	2,20	1,00	3,50					
1122 Ofra_Hospital	2		1,55	1,40	1,70			3,50	1,35				0,50
1123 Montaña de Guerra	1			0,90									
1124 Valle Tabares	1			0,90									
1125 Valle Jiménez	1	1,25		0,90									
1126 Lomo Casillas	1			0,80									
1201 Majuelos_Chumberas	2		1,30	1,10	1,65			2,50					
1202 Majuelos Industrial	2				1,65			2,50	1,65				
1203 Chimisay	1				1,40			2,50	1,65				
1204 Los Andenes	1				1,40			2,50					
1206 El Pilar	1				1,40	1,50	1,00	2,50	1,50	2,00			
1207 El Cardonal	1				1,40								
1208 Taco Centro	1				1,40			3,00		2,00	1,30	0,40	
1209 Las Industrias	1			0,90				2,50	1,35		1,30		
1210 Taco_San Luis Gonzaga	1			0,90	1,00				1,35			0,40	
1212 Taco Sur	1				1,00								
1213 San Matías	1				1,00								
1214 Las Palomas	1	1,65		1,00		2,20	1,00	2,70					
1301 Universidad Geneto	2			1,10						3,00			
1302 Mayber	2		1,40	1,10		3,00							
1303 El Cubanito	1	1,40	1,20	1,00	2,10			2,50	1,35	2,80	1,90		
1304 Geneto Norte	1		1,50						1,35	3,00	1,50		
1305 El Moral	1	1,55		1,05									
1306 Guajara	2	1,75	1,50	1,20				3,10					
1307 San Miguel 1	1	1,65	1,45	1,35	1,15	2,00	2,25	1,00	2,70	1,35	1,30		
1308 El Drago	1			1,35		2,20	1,00	2,70			1,30		
1309 San Bartolomé	1			1,45	1,15	2,20	2,35	1,00					
1310 La Hornera	1			1,45	1,15	2,20		2,70			1,70		
1311 Parque Comercial	3							3,00	1,65				
1312 Bocatuerta	1			1,05									
1313 El Hurón	1	1,55		1,35	1,05	2,00	1,00						
1314 La Piconera	1			1,05	2,00		1,00						
1315 La Vistilla	1				2,00		1,00						
1316 El Gramal	1			1,35	2,00								
1317 San Miguel 2	1		1,45	1,35	1,15	2,25	1,00	2,70	1,35				
1401 Los Baldíos 1	1			1,05	2,00		1,00						
1402 El Centenero	1			1,05	2,00		1,00		1,35		1,20		
1403 Los Baldíos 2	1			1,05									
1404 Los Baldíos 3	1			1,05									
1405 Carretera La Esperanza	1		1,45	1,35	1,05	2,00							
1406 La Costurera	1			1,05									
1407 Calle La Viña	1	1,45		1,35	1,05	2,00	1,00		1,35		1,15		

6. La delimitación de las áreas urbanísticas homogéneas se contiene en el plano E1b (Divisiones Estructurales / Núcleos y AUH), así como en la BDG-01d.

Art. 2.2.5 **Ámbitos de desarrollo**

1. Se entiende como *ámbito de desarrollo* el delimitado por el presente PGO con la finalidad de que sobre el mismo se formule un instrumento de planeamiento que establezca o complemente la ordenación pormenorizada.
2. Según el instrumento de desarrollo que ha de formularse, los ámbitos de desarrollo que delimita el presente PGO se dividen en:
 - a) Sectores en suelo urbanizable sectorizado.
 - b) Ámbitos de Plan Especial.
 - c) Ámbitos de Estudio de Detalle.
 - d) Ámbitos de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado.
3. El presente Plan General contiene en los Títulos 3 de estas Normas de Ordenación Estructural la definición de cada uno de estos ámbitos así como la regulación de las condiciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.
4. La delimitación de los ámbitos de desarrollo se contiene en el plano E4 (Divisiones Estructurales / Núcleos y AUH), así como en la BDG-04 (*Desarrollo*).



CAPÍTULO TERCERO: DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 2.3.1. **Deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios**

1. Los deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios de suelo son los que señala la legislación en función del régimen urbanístico de los terrenos y las determinaciones precisas de ordenación que sobre los mismos establece el presente Plan General o, en su caso, los instrumentos que lo desarrollen.
2. La regulación de los deberes, derechos y facultades urbanísticas de los propietarios se presenta separada en estas Normas para cada una de las categorías de suelo.
3. Los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable y, en su desarrollo, este Plan General. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y el planeamiento que lo desarrolle.
4. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de lo establecido en la legislación aplicable, los siguientes:
 - a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que contengan la ordenación pormenorizada y los proyectos o instrumentos de gestión urbanística que requiera la ejecución del planeamiento.
 - b) El cumplimiento efectivo de las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos afectados por viales, dotaciones y equipamientos y de los necesarios para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, la compensación económica de su valor urbanístico.
 - c) La ejecución de las obras de urbanización en los plazos previstos por el Plan, o en su caso, el pago de las cuotas de urbanización que correspondan.
 - d) La sujeción del uso de los terrenos y las edificaciones a las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística pormenorizada o específica, con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
 - e) El cumplimiento de los plazos previstos y la obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones.
5. Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tienen el deber de conservar las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.
6. Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo y de las construcciones y edificaciones los establecidos en la legislación urbanística, según la clase y categoría de suelo de que se trate.



Art. 2.3.2. **Aprovechamientos urbanísticos**

1. Se entiende por **aprovechamiento urbanístico** de un ámbito de suelo la magnitud que expresa su valor de acuerdo a las determinaciones de ordenación del planeamiento. El aprovechamiento urbanístico, tal como establece el artículo 60 TRLOTENC, se expresa en *unidades de aprovechamiento (udas)*.
2. A efectos de este Plan General, se entiende por **aprovechamiento urbanístico final** de un ámbito de suelo el aprovechamiento del mismo una vez completamente urbanizado. El aprovechamiento urbanístico final se corresponde, en unidades monetarias, con el valor económico de las parcelas lucrativas existentes en dicho ámbito, determinado de acuerdo a lo regulado en el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (LS08).
3. El aprovechamiento urbanístico final de una parcela lucrativa se determina mediante el siguiente procedimiento:
 - a) Se cuantifica la superficie total edificable (en m²c) de acuerdo a las condiciones de la ordenación pormenorizada del Plan General.
 - b) Se distribuye la superficie total entre cada uno de los *productos inmobiliarios* que, de acuerdo a las condiciones de admisibilidad de usos del Plan General y a las características normales del entorno, cabe razonablemente prever que pueden construirse en la parcela.
 - c) Se multiplica la superficie edificable de cada producto inmobiliario por el coeficiente de dicho producto inmobiliario establecido por el Plan General para el área urbanística homogénea o, en su caso, para el ámbito de gestión sistemática en que se sitúe la parcela.
 - d) La suma de los anteriores productos es la cuantía del aprovechamiento urbanístico final expresado en *udas*.
4. El aprovechamiento urbanístico final unitario, o **aprovechamiento unitario**, de un ámbito de suelo es el cociente del aprovechamiento urbanístico final del mismo entre su superficie (en m²s); se expresa en *udas/m²s*.
5. Se entiende por **aprovechamiento urbanístico neto** de un ámbito de suelo el aprovechamiento del mismo descontando los costes de urbanización y el valor inicial de los terrenos. El aprovechamiento urbanístico neto se corresponde, en términos económicos, con el incremento del valor de los terrenos derivado de las determinaciones de ordenación del Plan General.
6. Se entiende por **valor inicial** de los terrenos el que constituye el contenido económico del derecho de propiedad previa e independientemente de la ordenación establecida por el planeamiento.
7. El aprovechamiento urbanístico final y neto de los suelos con calificación demanial es cero, si bien no así su valor inicial.

Art. 2.3.3. **Aprovechamiento de derecho**

1. Se entiende por **aprovechamiento de derecho** la cuantía de aprovechamiento urbanístico que un propietario, una vez cumplidos los deberes que le correspondan, puede incorporar a su patrimonio.

2. El aprovechamiento urbanístico de un terreno, tanto el final como el neto, no siempre coincide con el aprovechamiento de derecho que corresponde a su titular. La concreción del aprovechamiento de derecho varía según el régimen jurídico de cada categoría de suelo.

Art. 2.3.4. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento

1. Según la categoría de suelo de que se trate, al Ayuntamiento le corresponde una determinada cuantía de aprovechamiento de derecho, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas del planeamiento.
2. El aprovechamiento de derecho municipal se concretará, preferentemente, mediante la adjudicación o cesión de solares edificables cuyo aprovechamiento final sea igual al de derecho. En caso de que las condiciones de ordenación no posibiliten la exacta equivalencia entre el aprovechamiento final de las parcelas urbanísticas y el de derecho municipal, las diferencias se compensarán económicamente, según los criterios de valoración establecidos en el presente Plan General.
3. Las parcelas así como las aportaciones económicas que reciba el Ayuntamiento como aprovechamiento de derecho municipal se integrarán en el patrimonio municipal de suelo, estando a lo regulado en los artículos 76 y 77 TRLOTENC.

Art. 2.3.5. Viviendas en régimen de protección pública

1. El presente Plan General individualiza como uso pormenorizado el de vivienda en régimen de protección pública, a fin de calificar expresamente los terrenos que deben destinarse a actuaciones residenciales de esta naturaleza.
2. Con carácter general, el uso de vivienda en régimen de protección es compatible en las piezas con uso principal residencial, en cualquiera de sus usos subordinados. Además, en los ámbitos de gestión sistemática (en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) se asigna a determinadas piezas el uso de vivienda en régimen de protección con el carácter de *principal obligatorio*, a fin de garantizar una superficie edificable mínima de la misma respecto de la total de las nuevas áreas residenciales. En los ámbitos sistemáticos no ordenados, el Plan General establece el porcentaje mínimo de la superficie edificable que el Plan Parcial debe destinar a viviendas en régimen de protección.
3. Las parcelas de los ámbitos de gestión sistemáticas calificadas con el uso de vivienda en régimen de protección serán en las que preferentemente se concrete el aprovechamiento de derecho municipal.

Art. 2.3.6. Elementos de la Estructura general

1. Los Sistemas Generales y los Equipamientos e Infraestructuras de carácter estructurante son los elementos que conforman las redes y sistemas fundamentales en la organización territorial y funcional de la Estructura general del municipio definida por el Plan General.
2. En el plano E2 y en las BDG-02a, 02b, 02c, 02d y 02e se delimitan los distintos sistemas generales y elementos estructurantes, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben.

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 2.4.1. Régimen general del suelo urbano consolidado

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 73 TRLOTENC, los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:
 - a) A completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.
 - b) Al aprovechamiento urbanístico final del solar, de acuerdo a las determinaciones del presente Plan General.
 - c) A edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico final del solar..
 - d) A destinar la edificación realizada a los usos permitidos por el Plan General en el Régimen de Admisibilidad Específico (REA) que esté asignado a la pieza en la que se sitúe el solar.
2. De otra parte, los propietarios de suelo urbano consolidado estarán obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
 - c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar.
 - d) Usar la edificación en los términos establecidos en este Plan General y en la legislación específica.

Art. 2.4.2. Situaciones diferenciales en el suelo urbano consolidado

1. A efectos de la concreción del régimen general del suelo urbano consolidado señalado en el artículo anterior, han de distinguirse las siguientes situaciones diferenciales según la realidad física de los terrenos y las determinaciones de ordenación que el Plan General establezca sobre los mismos:
 - A) Parcelas integradas en toda su extensión en piezas con la asignación de un uso principal lucrativo y que cuentan al menos con un lindero frontal coincidente con viario público en adecuadas condiciones de urbanización.
 - B) Parcelas integradas en piezas con un uso principal lucrativo salvo una franja frontal de la misma que aparece calificada como espacio viario para el ensanchamiento de la calle existente que le da acceso.
 - C) Parcelas integradas en piezas con uso principal lucrativo, bien en su totalidad o salvo una franja frontal que se califica como espacio viario, que tienen acceso por una calle que no cuenta con las suficientes condiciones de urbanización.
 - D) Parcelas interiores a una pieza con uso principal lucrativo que no tienen lindero frontal coincidente con un viario público calificado por el presente PGO.
 - E) Parcelas calificadas, en toda o parte de su extensión, con un uso demanial.



2. Los propietarios de parcelas en la situación A del número 1 de este artículo, tendrán los derechos y deberes generales relacionados en el artículo 2.4.1. El aprovechamiento de derecho que les corresponde será igual al aprovechamiento urbanístico final resultante de aplicar sobre la parcela urbanística las determinaciones de ordenación del Plan General.
3. Las parcelas en la situación B del número 1 de este artículo son aquéllas en las que la alineación normativa establecida por este Plan General en el plano P1 se dispone al interior de la superficie privada. Cada una de dichas parcelas se constituye en un ámbito de gestión asistemática A1 y, en base al deber general de convertir la parcela en solar, el propietario de la misma, previamente al ejercicio de sus facultades urbanísticas, tiene la obligación de cumplir lo dispuesto en el capítulo 1 del Título 5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. El aprovechamiento de derecho que le corresponderá será igual al aprovechamiento urbanístico final resultante de aplicar sobre la parcela original las determinaciones del Plan General.
4. Las parcelas en la situación C del número 1 de este artículo no cuentan con la condición de solar y han sido incluidas por el presente Plan General en un ámbito de gestión asistemática A3 o A6, delimitados en el plano P3, a fin de establecer los mecanismos para llevar a cabo las obras necesarias para cumplir el deber legal de completar la urbanización. En estos casos, los propietarios vendrán obligados a cumplir lo dispuesto en el capítulo 3 o en el capítulo 6, según el ámbito asistemático en el que se incluyan, del Título 6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.
5. Los propietarios de parcelas en la situación D del número 1 de este artículo no podrán ejercer sus facultades urbanísticas hasta que, mediante acuerdos privados con los propietarios adyacentes al margen de los mecanismos de la gestión urbanística, modifiquen sus parcelas de modo que cuenten con un lindero frontal coincidente con vía pública calificada como tal en el presente Plan General.
6. Los suelos de titularidad privada a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General que estén calificados con usos demaniales aparecen incluidos en ámbitos de gestión asistemática delimitados en el plano P3, con la finalidad de articular los mecanismos específicos para la obtención pública y ejecución de las obras necesarias para adecuar tales terrenos a su destino. Los propietarios de dichos terrenos tendrán el derecho de instar al Ayuntamiento para que, en los plazos establecidos por este PGO, lleve a cabo la ejecución del ámbito de gestión en que se incluyen, de acuerdo a lo regulado en el capítulo que corresponda según la modalidad del Título 6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. El aprovechamiento de derecho de dichos propietarios será el resultante de aplicar a la superficie de su parcela el aprovechamiento unitario del Área Urbanística Homogénea en la cual se sitúe, descontando, en su caso, los costes de las obras necesarias para completar la urbanización de los viarios públicos a que dé frente que proporcionalmente le correspondieran. La materialización de dicho aprovechamiento de derecho será en parcelas urbanizadas o en su valor económico equivalente según lo dispuesto en la regulación de la modalidad del ámbito asistemático en que se incluya. Los aprovechamientos unitarios para suelo urbano consolidado para las distintas AUH delimitadas por el Plan General se contiene en el campo específico de la BDG-01d y son los que se recogen en la tabla adjunta.



Área Urbanística Homogénea	a1
0101 El Carmen_La Hoya	1,65
0102 Tesesinte	2,34
0103 La Punta Casco	1,63
0104 El Homician	0,68
0201 Náutico	1,48
0202 Porlier	0,78
0203 Lagunamar_Achimencey	1,36
0204 Bajamar Casco	5,13
0205 Montalmar	1,26
0206 Vernetta	1,73
0301 La Asomada	0,98
0302 Lomo las Rias	0,73
0303 Cardoncillo	1,42
0304 El Ramal	1,59
0305 Tejina Oeste	1,62
0306 La Palmita	3,21
0307 Milán	1,34
0310 El Pico	0,39
0311 Camino Arico	0,40
0312 Casas de Milán	0,60
0401 El Cantillo	0,74
0402 Calle El Moral	0,91
0404 Interior Valle Guerra	1,32
0405 El Calvario	1,22
0406 La Carta	1,01
0407 Toscas Abajo	0,72
0408 Toscas Arriba	0,65
0409 Calle el Vino	0,84
0411 Camino El Realejo	0,34
0412 Collazos	0,78
0413 La Barranquera	1,38
0501 Guamasa Casco	0,91
0502 La Cordillera	0,93
0503 Suertes Largas 1	1,05
0505 Suertes Largas 2	0,98
0506 El Boquerón	1,02
0507 Tabares	1,05
0508 Garimba	0,57
0509 El Charcón	0,42
0601 Rodeo 1	1,25
0602 Rodeo 2	0,70
0603 Cruz Chica	0,91
0605 El Ortigal Bajo	0,45
0606 El Ortigal	0,46
0608 El Ortigal Alto	0,41
0609 Guillén	0,47

Área Urbanística Homogénea	a1
0701 San Lázaro Aeropuerto	0,66
0702 San Lázaro Sur	0,74
0703 Bajada_Portezuelo	1,67
0704 Coromoto Norte	3,77
0705 Coromoto Sur	1,13
0706 Coromoto Oeste	2,27
0708 Camino La Villa	0,58
0801 San Benito	4,97
0802 San Lázaro_Tornero	2,27
0806 San Diego 1	1,67
0808 Las Gavias_San Diego	1,84
0809 La Manzanilla	1,14
0810 Agüere_Las Cañas	1,41
0816 El Cristo	1,09
0818 Mesa Mota	0,52
0901 El Pino	1,38
0902 Achaman_Jardina	1,26
0903 Las Canteras	0,52
0904 Camino_Las Peras	1,32
0905 El Bronco	0,66
0906 Camino_el_Rayo	1,16
0907 Fuente Las Negras	0,59
0908 Cruz de los Álamos	0,45
0909 Laderas de Nava	0,36
0910 Las Mercedes	0,79
0911 Jardina	0,53
0912 El Lomo	0,67
0913 Charca Tabares	0,65
1001 Centro	10,82
1002 San Honorato	6,39
1003 Padre Anchieta	4,72
1004 Cuadrilatero_Campus	11,74
1007 Cercado Mesa	3,71
1008 Barrio_Nuevo	5,56
1009 Barrio El Timple	6,17
1010 Urbanización La Verdellada	0,81
1012 Barrio de la Verdellada	1,81
1013 San Roque	1,47
1014 La Rúa	3,55
1101 Gracia	2,77
1102 Hinojosa	2,68
1103 Valle Colino Ind	2,02
1105 Valle Colino	2,25
1106 Las Nieves	3,24
1107 Campus_Guajara	3,01
1108 Mac Kay	1,14
1109 La Piterita	1,81
1110 Finca España	2,93
1111 Villa Hilaria	2,39
1112 Las Mantecas Norte	2,95

Área Urbanística Homogénea	a1
1113 La Higuera	3,61
1114 La Cuesta Centro	4,50
1115 Las Mantecas Sur	2,85
1116 Nuevo Ofra	2,75
1117 La Candelaria	3,47
1118 Salud Alto	3,43
1120 Vistabella	5,00
1122 Ofra_Hospital	1,18
1123 Montaña de Guerra	0,55
1124 Valle Tabares	0,44
1125 Valle Jiménez	0,50
1126 Lomo Casillas	0,76
1201 Majuelos_Chumberas	3,25
1202 Majuelos Industrial	1,89
1203 Chimisay	3,29
1204 Los Andenes	3,20
1206 El Pilar	2,80
1207 El Cardonal	2,23
1208 Taco Centro	3,63
1209 Las Industrias	1,76
1210 Taco_SanLuisGonzaga	1,61
1212 Taco Sur	1,85
1213 San Matías	1,99
1214 Las Palomas	0,98
1301 Universidad Geneto	1,40
1302 Mayber	0,83
1303 El Cubanito	2,33
1304 Geneto Norte	1,95
1305 El Moral	0,99
1306 Guajara	1,32
1307 San Miguel 1	1,18
1308 El Drago	1,95
1309 San Bartolomé	2,66
1310 La Hornera	2,16
1311 Parque Comercial	3,05
1312 Bocatuerta	1,27
1313 El Hurón	1,28
1314 La Piconera	2,18
1315 La Vistilla	4,78
1316 El Gramal	2,42
1317 San Miguel 2	1,26
1401 Los Baldíos 1	1,18
1402 El Centenero	1,70
1403 Los Baldíos 2	1,03
1404 Los Baldíos 3	1,03
1405 Carretera La Esperanza	0,84
1406 La Costurera	0,76
1407 Calle La Viña	0,79

Aprovechamientos unitarios (en udas/m2s) en suelo urbano consolidado por AUH



CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 2.5.1. Régimen general del suelo urbano no consolidado

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 72 TRLOTENC, los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:
 - a) A la ejecución de las obras para la completa urbanización de la unidad de actuación en la cual se incluyan, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora.
 - b) A la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - c) Al aprovechamiento urbanístico de derecho resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio correspondiente.
 - d) En caso de que el aprovechamiento urbanístico de derecho se concrete en la adjudicación de parcelas edificables, a edificarlas de acuerdo a las determinaciones de ordenación del presente Plan General.
 - e) A destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. De otra parte, los propietarios de suelo urbano no consolidado estarán obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los suelos que, en el interior del correspondiente ámbito de gestión sistemática, el presente Plan General haya calificado como demaniales e identificado como tales en el plano P3. Dichos suelos comprenden:
 - b1. Los destinados a los viarios que conforman la trama urbana de la unidad de actuación y son soporte de los servicios urbanísticos de las piezas.
 - b2. Los destinados a espacios libres, tanto locales como de sistema general.
 - b3. Los destinados a usos de equipamiento, siempre que tengan el carácter de dotación o sistema general interior a la unidad de actuación.
 - b4. Los destinados a infraestructuras de servicio, que sean interiores a la unidad de actuación y estén identificados como demaniales en el plano P3.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del aprovechamiento urbanístico de derecho municipal. Dicha cesión podrá sustituirse, previo convenio con el Ayuntamiento, por el abono en dinero de la cuantía económica equivalente, determinada en aplicación de los criterios de valoración de este Plan General.
 - d) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

- e) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de la unidad de actuación, incluyendo la totalidad de los suelos demaniales relacionados en la letra b) anterior.
- f) Edificar en las condiciones fijadas por este Plan General una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- g) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

Art. 2.5.2. **Situaciones diferenciales en el suelo urbano no consolidado**

- 1. Todos los terrenos que este plan categoriza como suelo urbano no consolidado están incluidos en su completa extensión en ámbitos de gestión sistemática, delimitados en el plano P3 y sistematizados en la BDG-181 (*Gestión sistemática*).
- 2. Cada uno de los ámbitos de gestión sistemática en suelo urbano no consolidado tiene asignada una de las siguientes modalidades de gestión:
 - a) Modalidad sistemática S1: que corresponde a las unidades de actuación delimitadas y ordenadas por el PGO-2004 que, a la entrada en vigor de este Plan General, se encuentran en curso de ejecución.
 - b) Modalidad sistemática S2: que corresponde a las unidades de actuación delimitadas por este Plan General en suelo urbano no consolidado.
- 3. Los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de gestión sistemática S1 tendrán los derechos y deberes generales del artículo anterior con las condiciones establecidas sobre sus respectivas unidades de actuación por el PGO-2004, cuya vigencia se mantiene con carácter transitorio hasta culminar la ejecución. El aprovechamiento de derecho de estos propietarios será el resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias del 90% del aprovechamiento urbanístico final unitario de la unidad de actuación, calculado como el cociente del aprovechamiento urbanístico final de la misma entre su superficie. Consiguientemente, el aprovechamiento de derecho municipal ascenderá al 10% del aprovechamiento urbanístico final de la unidad de actuación.
- 4. Los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de gestión sistemática S2 tendrán los derechos y deberes generales con las particularidades que se regulan en los artículos siguientes.
- 5. La regulación procedimental de las modalidades de gestión sistemática se contiene en el Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Art. 2.5.3. **Equidistribución y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado**

- 1. Este Plan General delimita dos *áreas de reparto* a efectos de la equidistribución de los aprovechamientos entre los propietarios de suelo urbano no consolidado. Estas áreas de reparto son las siguientes:
 - a) Área de reparto norte: integrada por todos los ámbitos de gestión sistemática S2 con la categoría de suelo urbano no consolidado comprendidos dentro del área territorial de la vertiente norte.



b) Área de reparto sur: integrada por todos los ámbitos de gestión sistemática S2 con la categoría de suelo urbano no consolidado comprendidos dentro del área territorial de la vertiente sur.

2. La cuantía del **aprovechamiento final de derecho** correspondiente al conjunto de propietarios de ámbitos S2 de una misma área de reparto es el 90% de la suma de los aprovechamientos urbanísticos finales de todas las unidades de actuación (ámbitos S2) incluidas en dicha área de reparto.
3. El **aprovechamiento neto** de cada área de reparto en suelo urbano no consolidado es igual a la cuantía del aprovechamiento final de derecho de los propietarios menos los costes de urbanización de todas las unidades de actuación y los valores iniciales de los terrenos; estas dos últimas magnitudes se expresan en *udas*.
4. El **aprovechamiento unitario neto** de cada área de reparto en suelo urbano no consolidado es el cociente del aprovechamiento neto total (*en udas*) entre la suma de las superficies (*en m²s*) de todos los ámbitos S2 incluidos en dicha área de reparto. Los aprovechamientos unitarios netos para las dos áreas de reparto de suelo urbano no consolidado se establecen en las siguientes cuantías:
 - Área de reparto SUNC de la vertiente norte: 0,3727 *udas/m²s*.
 - Área de reparto SUNC de la vertiente sur: 0,6762 *udas/m²s*.
5. El **aprovechamiento neto de derecho** de cada propietario de suelo urbano no consolidado será el resultante de multiplicar la superficie de su finca originaria por el valor del aprovechamiento unitario neto del área de reparto correspondiente.

Art. 2.5.4. **Régimen diferencial de los propietarios de suelo urbano no consolidado incluidos en ámbitos de gestión sistemática S2**

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado incluido en ámbitos de gestión sistemática S2 tendrán el derecho y el deber de ejecutar jurídica y materialmente la unidad de actuación correspondiente de acuerdo a las determinaciones de ordenación del presente Plan General, salvo cuando la misma tenga asignado el sistema de cooperación.
2. A su vez, estos propietarios habrán de equidistribuir entre ellos, a través del correspondiente instrumento de gestión, el aprovechamiento final de derecho de la unidad de actuación que se determina para cada ámbito S2 convirtiendo en aprovechamiento neto de derecho en base a los coeficientes de urbanización (*c2*) y de valor de suelo inicial (*c2*) tal como se regula en el artículo 6.2.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
3. Los procedimientos mediante los cuales se ha de llevar a cabo la gestión y ejecución de los ámbitos S2 y, en particular, las formas en que deben compensarse las diferencias entre el aprovechamiento urbanístico final de la unidad de actuación y el aprovechamiento final de derecho de los propietarios de la misma, se regulan en el capítulo 2 del Título 6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

CAPÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Art. 2.6.1. Régimen general del suelo urbanizable sectorizado

1. El TRLOTENC de Canarias distingue dos subcategorías dentro de la de suelo urbanizable sectorizado, según los terrenos cuenten con la ordenación pormenorizada (*sectorizado ordenado*) o no (*sectorizado no ordenado*). La única diferencia entre ambas, en cuanto al régimen jurídico, es que para que los propietarios de la segunda alcancen los derechos y deberes de los de la primera, ha de establecerse la pertinente ordenación pormenorizada sobre el sector en el que están comprendidos sus terrenos. Toda vez que la extensión de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de este Plan General es muy minoritaria, el régimen jurídico relevante es el propio de la subcategoría de suelo urbanizable sectorizado ordenado.
2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 70 TRLOTENC, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:
 - a) A la ejecución de las obras para la completa urbanización de la unidad de actuación en la cual se incluyan, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora.
 - b) A la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - c) Al aprovechamiento urbanístico de derecho resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio correspondiente.
 - d) En caso de que el aprovechamiento urbanístico de derecho se concrete en la adjudicación de parcelas edificables, a edificarlas de acuerdo a las determinaciones de ordenación del presente Plan General.
 - e) A destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
2. De otra parte, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los suelos que, en el interior del correspondiente ámbito de gestión sistemática, el presente Plan General haya calificado como demaniales e identificado como tales en el plano P3. Dichos suelos comprenden:
 - b1. Los destinados a los viarios que conforman la trama urbana de la unidad de actuación y son soporte de los servicios urbanísticos de las piezas.
 - b2. Los destinados a espacios libres, tanto locales como de sistema general.
 - b3. Los destinados a usos de equipamiento, siempre que tengan el carácter de dotación o sistema general interior a la unidad de actuación.
 - b4. Los destinados a infraestructuras de servicio, que sean interiores a la unidad de actuación y estén identificados como demaniales en el plano P3.



- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del aprovechamiento urbanístico de derecho municipal. Dicha cesión podrá sustituirse, previo convenio con el Ayuntamiento, por el abono en dinero de la cuantía económica equivalente, determinada en aplicación de los criterios de valoración de este Plan General.
- d) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de la unidad de actuación, incluyendo la totalidad de los suelos demaniales relacionados en la letra b) anterior.
- f) Edificar en las condiciones fijadas por este Plan General una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- g) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

Art. 2.6.2. Situaciones diferenciales en el suelo urbanizable sectorizado

- 1. Todos los terrenos que este plan categoriza como suelo urbanizable sectorizado están incluidos en su completa extensión en ámbitos de gestión sistemática, delimitados en el plano P3 y sistematizados en la BDG-181 (*Gestión sistemática*).
- 2. Cada uno de los ámbitos de gestión sistemática en suelo urbanizable sectorizado tiene asignada una de las siguientes modalidades de gestión:
 - a) Modalidad sistemática S2: que corresponde a las unidades de actuación delimitadas por este Plan General en suelo urbano no consolidado.
 - b) Modalidad sistemática S3: que corresponde a los sistemas generales en SUS exteriores a las unidades de actuación S2.
- 3. Los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de gestión sistemática S2 y S3 tendrán los derechos y deberes generales con las particularidades que se regulan en los artículos siguientes.
- 4. La regulación procedimental de las modalidades de gestión sistemática se contiene en el Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Art. 2.6.3. Equidistribución y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado

- 1. Este Plan General delimita dos *áreas de reparto* a efectos de la equidistribución de los aprovechamientos entre los propietarios de suelo urbanizable sectorizado. Estas áreas de reparto son las siguientes:
 - a) Área de reparto norte: integrada por todos los ámbitos de gestión sistemática S2 y S3 con la categoría de suelo urbanizable sectorizado comprendidos dentro del área territorial de la vertiente norte.



- b) Área de reparto sur: integrada por todos los ámbitos de gestión sistemática S2 y S3 con la categoría de suelo urbanizable sectorizado comprendidos dentro del área territorial de la vertiente sur.
2. La cuantía del **aprovechamiento final de derecho** correspondiente al conjunto de propietarios de ámbitos S2 y S3 de una misma área de reparto es el 90% de la suma de los aprovechamientos finales de todas las unidades de actuación (ámbitos S2) incluidas en dicha área de reparto.
 3. El **aprovechamiento neto** de cada área de reparto en suelo urbanizable sectorizado es igual a la cuantía del aprovechamiento final de derecho de los propietarios menos los costes de urbanización de todas las unidades de actuación y los valores iniciales de los terrenos, tanto los incluidos en ámbitos S1 como en ámbitos S2; estas dos últimas magnitudes se expresan en *udas*.
 4. El **aprovechamiento unitario neto** de cada área de reparto en suelo urbanizable sectorizado es el cociente del aprovechamiento neto total (*en udas*) entre la suma de las superficies (*en m2s*) de todos los ámbitos S2 y S3 incluidos en dicha área de reparto. Los aprovechamientos unitarios netos para las dos áreas de reparto de suelo urbano no consolidado se establecen en las siguientes cuantías:
 - Área de reparto SUS de la vertiente norte: 0,3253 udas/m2s.
 - Área de reparto SUS de la vertiente sur: 0,5167 udas/m2s.
 5. El **aprovechamiento neto de derecho** de cada propietario de suelo urbanizable sectorizado será el resultante de multiplicar la superficie de su finca originaria por el valor del aprovechamiento unitario neto del área de reparto correspondiente.

Art. 2.6.4. **Régimen diferencial de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado incluidos en ámbitos de gestión sistemática S2**

1. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado en ámbitos de gestión sistemática S2 tendrán el derecho y el deber de ejecutar jurídica y materialmente la unidad de actuación correspondiente según las determinaciones de ordenación del presente Plan General, salvo cuando la misma tenga asignado el sistema de cooperación.
2. A su vez, estos propietarios habrán de equidistribuir entre ellos, a través del correspondiente instrumento de gestión, el aprovechamiento final de derecho de la unidad de actuación que se determina para cada ámbito S2 convirtiendo en aprovechamiento neto de derecho en base a los coeficientes de urbanización (*c2*) y de valor de suelo inicial (*c2*) tal como se regula en el artículo 6.2.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada..
3. Los procedimientos mediante los cuales se ha de llevar a cabo la gestión y ejecución de los ámbitos S2 y, en particular, las formas en que deben compensarse las diferencias entre el aprovechamiento urbanístico final de la unidad de actuación y el aprovechamiento final de derecho de los propietarios de la misma, se regulan en el capítulo 2 del Título 8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Art. 2.6.5. **Régimen diferencial de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado incluidos en ámbitos de gestión sistemática S3**

1. Los propietarios de ámbitos S3 en suelo urbanizable sectorizado tienen el deber de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de La Laguna la totalidad de sus fincas.
2. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado incluido en ámbitos de gestión sistemática S3 tienen el derecho a recibir la cuantía del aprovechamiento neto de derecho que les corresponda y que será igual al producto de la superficie de su finca originaria por el valor del aprovechamiento unitario neto del área de reparto correspondiente. Dicho aprovechamiento podrá materializarse en parcelas urbanizadas en un ámbito S2 o en las cantidades monetarias equivalentes.
3. Los propietarios de ámbitos S3 en suelo urbanizable sectorizado no tendrán ni el derecho ni el deber de participar en la gestión y ejecución de las unidades de actuación (ámbitos S2). Consiguientemente, si bien estos propietarios participan de la equidistribución general establecida por este PGO sobre la totalidad de cada área de reparto, no tendrán ninguna carga económica o de gestión en los procesos de ejecución de los suelos urbanos no consolidados.
4. Los procedimientos mediante los cuales se ha de llevar a cabo la gestión y ejecución de los ámbitos S3 y, en particular, las formas en que pueden resolverse la obtención pública de los sistemas generales exteriores, se regulan en el capítulo 3 del Título 8 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

CAPÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Art. 2.7.1. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado

1. El régimen del suelo urbanizable no sectorizado será el establecido por la legislación urbanística para esta clase y categoría. Su clasificación, por si sola, no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso.
2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 69 TRLOTENC, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado tendrán el derecho de consulta no vinculante al Ayuntamiento sobre los siguientes extremos:
 - a) Condiciones exigibles para la sectorización de los terrenos de su propiedad.
 - b) Criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables.
 - c) Obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales.
 - d) Adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular al insular.
 - e) Adecuación a la legislación sectorial vigente.
3. Asimismo, en las condiciones que se regulan en el artículo siguiente, los propietarios de terrenos categorizados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán derecho a presentar al Ayuntamiento de la Laguna una iniciativa de sectorización.

Art. 2.7.2. Iniciativas de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado

1. Una *iniciativa de sectorización* es una propuesta de categorización de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a urbanizable sectorizado ordenado.
2. Toda iniciativa de sectorización deberá referirse a la extensión completa de un *ámbito de sectorización* de los delimitados por el presente Plan General en el plano E4 y en la BDG-04. No obstante podrán admitirse cambios en la delimitación de un ámbito de sectorización que estén justificados en razón de un mejor ajuste a los elementos de la estructura territorial o a una mejor precisión cartográfica, y siempre que la superficie resultante no difiera en más de un 5% de la señalada en la ficha correspondiente.
3. Las iniciativas de sectorización de los ámbitos de sectorización con uso global residencial (todos ellos suelos urbanizables no sectorizados diferidos) deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Si se ha iniciado ya la ejecución de todas las unidades de actuación de los sectores del núcleo urbano en el cual se sitúa, deberá estar suscrita por propietarios que ostenten la titularidad de al menos el 60% del ámbito de sectorización.
 - b) En caso de no cumplirse la condición anterior, la iniciativa deberá estar suscrita por la totalidad de los propietarios del ámbito de sectorización.



4. Las iniciativas de sectorización de los ámbitos de sectorización con uso global productivo (los dos delimitados por el PGO son suelos urbanizables no sectorizados diferidos) habrán de cumplir los siguientes requisitos:
 - a) En el caso del ámbito de sectorización 0500_2 habrá de haberse iniciado la ejecución del sector 0506_1 y la iniciativa deberá estar suscrita por propietarios que ostenten la titularidad de al menos el 60% del ámbito de sectorización.
 - b) En el caso del ámbito de sectorización 1400_3 habrá de haberse iniciado la ejecución de los sectores 1303_2 y 1304_1 y del ámbito de gestión S2 1303_3. y la iniciativa deberá estar suscrita por propietarios que ostenten la titularidad de al menos el 60% del ámbito de sectorización.
5. Las iniciativas de sectorización del único ámbito de urbanizable no sectorizado turístico delimitado por el presente PGO (0200_1) deberá estar suscrita por propietarios que ostenten la titularidad de al menos el 60% del ámbito de sectorización.
6. No obstante lo anterior, cuando se aprecie la necesidad de mayores necesidades de suelo, justificada con indicadores objetivos, el Ayuntamiento podrá iniciar de oficio la sectorización de cualquiera de los ámbitos delimitados en el PGO.
7. Presentada una iniciativa de sectorización y verificado el cumplimiento de los requisitos anteriores, el Ayuntamiento solicitará informes al Cabildo Insular así como a las demás administraciones públicas cuyas competencias pudieran verse afectadas por la sectorización. Recibidos tales informes, el Ayuntamiento someterá la iniciativa a información pública por plazo de quince días.
8. A la vista de los informes y de las alegaciones, y valorada la adecuación de la iniciativa en cuanto a la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal, el Ayuntamiento decidirá en Pleno su aceptación o denegación.

Art. 2.7.3. **Modificación o revisión del Plan General para la sectorización**

1. En caso de que se acepte la tramitación de una iniciativa de sectorización, el Ayuntamiento procederá a formular la modificación o revisión del Plan General mediante la cual el ámbito de sectorización ha de recategorizarse como un sector de suelo urbanizable ordenado.
2. Si la iniciativa hubiera sido suscrita por la totalidad de los propietarios la sectorización se llevará a cabo mediante modificación del Plan General; en caso contrario será mediante revisión. En ambos supuestos el ámbito de ordenación vendrá referido exclusivamente al de sectorización incorporando, en su caso, los terrenos exteriores estrictamente necesarios para la correcta ordenación.
3. La modificación o revisión del Plan General mediante la cual se produzca la sectorización de un ámbito de sectorización establecerá tanto la ordenación estructural como la pormenorizada y, consiguientemente, su aprobación definitiva supondrá la recategorización del ámbito de sectorización como un sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado.
4. En la formulación de la modificación o revisión se cumplirán las determinaciones establecidas por el presente Plan General sobre el suelo urbanizable no sectorizado y sobre cada ámbito de sectorización, contenidas en el capítulo cuarto de estas Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.