

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

B. NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

B1. DISPOSICIONES GENERALES

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, ÁMBITO Y EFECTOS DEL PLAN-----	2
CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURA Y CONTENIDO DOCUMENTAL-----	8
CAPÍTULO TERCERO: EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PGO SOBRE LA REALIDAD PREEXISTENTE-----	18
CAPÍTULO CUARTO: MEDIDAS SOBRE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO -----	25

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 quince días después 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 Palazuelo, 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 La Rúa, 62, por Sentencia nº1 de 13 de enero de 2006 de 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 suspen-dida 2.7), aprobada definitivamente el 28 de julio de 2005.
- n) Modificación Puntual del PGO en las 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.
- p) Plan Parcial para la ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Geneto 5, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2006.
- q) Plan Parcial para el desarrollo del Suelo de Suelo Urbanizable Geneto 10, aprobado definitivamente el 14 de abril de 2005.
- r) Plan Parcial para la ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Geneto 11, aprobado definitivamente el 10 de febrero de 2005.
- s) Plan Parcial para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable La Vega 2, aprobado definitivamente el 12 de diciembre de 2005.
- t) Plan Parcial para la ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Guamasa 3, aprobado definitivamente el 12 de mayo de 2005.

- u) Plan Especial Montaña del Drago, aprobado por el Consejo Rector del Ayuntamiento de La Laguna el 16 de marzo de 2006 y con entrada en vigor el 26 de agosto 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 ordenación 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 territorial de rango superior, o a una legislación sobrevinida, siempre que las nuevas disposiciones impliquen cambios sobre las determinaciones de ordenación estructural. 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 sobrevinidas se justifica que se afectan de forma significativa 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 alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de desarrollo del Plan General, según lo establecido legalmente.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) 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. 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.
7. 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 la adecuación de las soluciones a los criterios y objetivos, así como el cumplimiento de los preceptos legales.
 - 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, que se adjunta como anexo separado al presente documento. También con carácter de contenido informativo se incorporan al Plan General, el Plan de Movilidad municipal y el Plan Director de Drenaje.
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.
 - A11. El proceso de formulación del PGO y la participación pública
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. Catálogo de edificaciones preexistentes en áreas rústicas
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. Propuesta de Modificación de 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)
 - J13. Alteraciones de las determinaciones del PGO-2004

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.
5. El volumen de Ficheros anexos a las Normas Urbanísticas de ordenación estructural que se conforma por los dos ficheros siguientes:
 - Ba. Regímenes específicos de admisibilidad de usos (REA) en suelo rústico
 - Bb. Determinaciones sobre los sectores
 - Bc. Determinaciones sobre los ámbitos de sectorización
6. 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 áreas rústicas

7. 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. Regímenes específicos de admisibilidad de usos (REA)
 - Fc. Unidades de Actuación
 - Fd. 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, 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) 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.
 - c) 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 BDG normativa.
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-02e: Infraestructuras poligonales
- BDG-03: Categorización del suelo
- BDG-04: Desarrollo de la ordenación

G. Ordenación Pormenorizada

- BDG-05: Ordenación alternativa
- BDG-06a: Catálogo arquitectónico
- BDG-06b: Catálogo etnográfico-arqueológico
- BDG-07: Catálogo edificaciones en 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-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-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 se presentan en 19 hojas y son los siguientes:
- E1. Ámbitos de ordenación pormenorizada
 - E2a. Áreas territoriales
 - E2b. Núcleos y AUH
 - E3a. Viarios estructurantes, sistemas generales dotacionales, equipamientos estructurantes y usos globales
 - E3b. Infraestructuras estructurantes de servicio
 - E4. Categorización del suelo
 - E5. 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 132 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 PGO 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-bis (introducido por la Ley 1/2013 de 25 de abril), establece que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes al tiempo de la entrada en vigor de una nueva disposición legal o reglamentaria, incluyendo un nuevo instrumento de ordenación, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:
 - a) **Situación legal de consolidación.** Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación.
 - b) **Situación legal de fuera de ordenación.** Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades que se hubieran erigido sin contar con los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, y respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos del artículo 180 del presente texto refundido.
3. En el mismo artículo del TRLOTENC se establece que, en la situación legal de consolidación, el planeamiento deberá definir, con carácter específico, qué tipo de obras y usos podrán admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad; e igualmente en el caso de la situación legal de fuera de ordenación, si bien en el marco de lo que establezcan al respecto las Normas o Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico (que no se han promulgado). El objeto de este capítulo es 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. **Supuestos de disconformidad con el Plan General de Ordenación**

1. Para calificar un inmueble preexistente a la entrada en vigor del presente PGO como disconforme con la ordenación de éste se deberán identificar cada una de las divergencias entre su realidad previa y las distintas determinaciones de ordenación del Plan General. A tales efectos, se verificarán las eventuales disconformidades de acuerdo con los supuestos enunciados en este artículo.
2. Se entenderá que hay **disconformidad respecto del dominio** cuando el inmueble sea de titularidad privada y el PGO haya establecido su destino demanial.
3. Se entenderá que hay **disconformidad respecto de las condiciones de parcela**:
 - a) Cuando el PGO establezca *parcelación vinculante* y la parcela no coincida con la fijada como tal.
 - b) Cuando el PGO establezca una *superficie mínima de parcela* y la parcela real no alcance dicha dimensión.
 - c) Cuando el PGO establezca una *longitud mínima de lindero frontal* y el lindero frontal de la parcela real no alcance dicha dimensión.
 - d) Cuando el PGO establezca un *círculo mínimo inscribible* y en la parcela real no sea posible inscribir un círculo de esa dimensión.
4. Se entenderá que hay **disconformidad respecto de las condiciones de disposición y ocupación de la edificación**:
 - a) Cuando el PGO establezca *línea de disposición obligatoria* y la correspondiente fachada del edificio preexistente no coincida con aquélla.
 - b) Cuando el PGO establezca *fondo máximo edificable* y la el edificio, en todo o parte, se disponga al exterior de ese fondo.
 - c) Cuando el PGO establezca *separación mínima a alguno de los linderos de la parcela* y el edificio existente ocupe, en todo o parte, esos retranqueos.
 - d) Cuando el PGO establezca *separación mínima entre edificios* y en la parcela haya dos edificaciones que disten entre sí menos de esa dimensión.
 - e) Cuando el PGO establezca *mínima área no ocupable* y el edificio existente se disponga en todo o en parte dentro de dicha área.
 - f) Cuando el PGO establezca *porcentaje máximo de ocupación* y el cociente de la superficie ocupada por la edificación existente entre la superficie de la parcela supere el valor normativo.
5. Se entenderá que hay **disconformidad respecto de las condiciones de altura**:
 - a) Cuando el PGO establezca *altura máxima en número de plantas* y el edificio preexistente tenga más plantas que las normativas.
 - b) Cuando el PGO establezca *altura máxima en metros* y el valor normativo sea superado por la altura real de la edificación preexistente.
6. Se entenderá que hay **disconformidad respecto de las condiciones sobre la superficie edificable** cuando la superficie edificada de la edificación preexistente (en m²c) sea mayor a cualquiera de los siguientes valores:

- a) Cuando el PGO establezca *edificabilidad máxima*, el producto de dicho valor por la superficie de la parcela (en m²s).
 - b) Cuando el PGO establezca *porcentaje máximo de ocupación y altura máxima en número de plantas*, el producto de ambos valores por la superficie de la parcela (en m²s).
 - c) Cuando el PGO establezca cualesquiera *condiciones de disposición y altura máxima en número de plantas*, el resultado de multiplicar la superficie del área de movimiento de la parcela (delimitada por aplicación de las condiciones de disposición sobre la parcela concreta) por el número máximo de plantas establecido.
7. Se entenderá que hay **disconformidad respecto de las condiciones sobre los usos**:
- a) Cuando el PGO establezca uso principal obligatorio y dicho uso no exista efectivamente en la parcela en la proporción mínima para adquirir el carácter de principal.
 - b) Cuando en la parcela exista efectivamente algún uso que, en el REA correspondiente establecido por el PGO, tenga el carácter de prohibido y no cumpla las condiciones para ser considerado como auxiliar de alguno otro existente y permitido.
 - c) Cuando en la parcela exista algún uso que, aún teniendo el carácter de compatible en el REA correspondiente, no cumpla alguna de las condiciones complementarias de admisibilidad establecidas sobre el mismo.

Art. 1.3.3. **Calificación de las disconformidades con el Plan General de Ordenación**

1. Con carácter previo a la resolución sobre cualquier acto de ejecución, o bien a solicitud del interesado, los servicios técnicos municipales habrán de calificar la conformidad o disconformidad de la edificación o de los usos preexistentes con el planeamiento urbanístico vigente y, en caso de ser disconforme, señalar si se encuentra en situación legal de consolidación o en situación legal de fuera de ordenación.
2. Para evaluar la conformidad o disconformidad de una edificación o un uso preexistentes con el PGO, los servicios municipales requerirán al interesado cuanta documentación sobre el edificio o las actividades sea necesaria para poder verificar y cuantificar el cumplimiento de todos y cada uno de los supuestos de disconformidad relacionados en el artículo 1.3.2. Como resultado de dicha verificación se emitirá un informe respecto de cada uno de los supuestos señalados, indicando las cuantías de las eventuales disconformidades y señalando gráficamente, sobre planos de la situación preexistente, su localización.
3. En caso de observarse disconformidades, si alguna de éstas se localiza sobre suelos que en el PGO están calificados como demaniales, se considerará incompatible, tal como se establece en el artículo 44-bis del TRLOTENC. En consecuencia la parte de la edificación o los usos preexistentes que se dispongan sobre terrenos con calificación demanial se considerarán en **situación legal de fuera de ordenación**.
4. De observarse disconformidades no incompatibles, la calificación de la concreta situación legal (de consolidación o de fuera de ordenación) la llevarán a cabo los servicios técnicos municipales, requiriendo al propietario la documentación pertinente, con base a los siguientes criterios:

- a) La acreditación de título habilitante que ampare el inmueble o a la actividad en ejercicio en sus características reales, será condición suficiente para considerar que se encuentra en **situación legal de consolidación**, obviándose el examen de las determinaciones urbanísticas vigentes en su momento.
 - b) La no acreditación de los correspondientes títulos habilitantes o la no coincidencia entre éstos y las características reales de la edificación o los usos preexistentes, será en principio condición suficiente para calificarla en **situación legal de fuera de ordenación**, sin necesidad de examinar las determinaciones urbanísticas vigentes en su momento.
 - c) En todo caso, a la disconformidad de toda edificación realizada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de suelo de 1956, se le aplicará el régimen de la **situación legal de consolidación**.
5. A partir del análisis realizado, los servicios municipales señalar específicamente qué partes de la edificación o qué usos son disconformes con el planeamiento, por cuáles motivos y en qué dimensiones, calificando cada una de estas disconformidades según la situación legal que proceda. Consecuentemente, si la disconformidad con el Plan General se limitara a una parte acotada del inmueble, será esta parte y no la totalidad sobre la que se aplique el régimen jurídico de la situación legal que proceda (de consolidación o de fuera de ordenación).

Art. 1.3.4. Régimen de la situación legal de consolidación

1. En las edificaciones preexistentes que presenten disconformidades con el PGO que las califiquen en situación legal de consolidación se permitirán las siguientes obras de edificación:
 - a) Cualesquiera de consolidación, conservación, mantenimiento rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.
 - b) Las de ampliación (con aumento de la superficie edificada) siempre que:
 - b1. La superficie edificada total del inmueble preexistente no supere ninguno de los tres valores establecidos en el número 6 del artículo 1.3.2.
 - b2. Que la nueva superficie resultado de ampliación no ocupe partes de la edificación preexistente que presenten disconformidades respecto de las condiciones de disposición y ocupación o respecto de las de altura.
 - b3. Que la nueva superficie resultado de la ampliación cumpla en sí misma todas las condiciones del PGO sobre la disposición y ocupación y sobre la altura máxima.
 - c) Las de nueva planta tras la demolición total de la edificación preexistente, que deberán cumplir con todas las condiciones del PGO sobre la edificación.
 - d) Las de nueva planta tras la demolición de parte de la edificación (o edificaciones) preexistentes en la parcela estarán sujetas a las condiciones establecidas en el apartado b), si bien la superficie edificada total del inmueble preexistente se referirá al resultante tras la demolición parcial.
 - e) Cuando la demolición, total o parcial, se debiera a circunstancias catastróficas u órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma superficie edificable del inmueble demolido.



- f) En los casos de la letra anterior, previamente al proyecto de edificación habrá de formularse un Estudio de Detalle en el que se justifique la mejor adecuación de la ordenación de volúmenes propuesta y que ésta incumple en el menor grado posible las determinaciones urbanísticas establecidas sobre la parcela.
2. Los usos preexistentes que sean disconformes con el PGO en situación legal de consolidación estarán sometidos al siguiente régimen:
- a) Se admitirá el mantenimiento de las actividades vinculadas al uso disconforme preexistente y la renovación de las correspondientes licencias de actividad en las mismas condiciones de ejercicio de la actividad.
 - b) Se admitirán asimismo obras de edificación o cualesquiera otras intervenciones materiales en la superficie ocupada por el uso disconforme siempre que, como resultado de las mismas:
 - b1. El uso preexistente disconforme no pase a ser un uso pormenorizado distinto según la Relación Normalizada de Usos Pormenorizados (RNUP) del PGO que, a su vez, esté también prohibido.
 - b2. Se justifique que con las intervenciones solicitadas se mejoran las condiciones de ejercicio de las actividades disconformes. Específicamente, en la solicitud se deberá justificar técnicamente y mediante indicadores objetivos que, tras la ejecución de las intervenciones, el ejercicio de las actividades disconformes supondrá menores efectos negativos sobre el entorno.
 - b3. Las obras de edificación cumplan lo señalado respecto de éstas en el número 1 de este artículo.
 - c) No se admitirán cambios del uso preexistente a otro pormenorizado distinto según la RNUP que, a su vez, esté también prohibido. Sin embargo, sí será admisible que, en parte o toda de la superficie destinada al uso preexistente disconforme, se cambie a otro uso pormenorizado distinto que esté permitido.
 - d) La existencia en un mismo inmueble de usos disconformes en situación legal de consolidación, no impedirá la admisibilidad de cualquier acto de ejecución relativo a los usos sobre otras partes del inmueble vacantes u ocupadas por usos que no sean disconformes con el planeamiento urbanístico.
3. En caso de que la situación legal de consolidación sea debida a disconformidad respecto de las condiciones de parcela, se admitirán cualesquiera obras de edificación e intervenciones sobre los usos siempre que se cumplan las restantes condiciones de este artículo.

Art. 1.3.5. Régimen de la situación legal de fuera de ordenación

1. En las edificaciones preexistentes que presenten disconformidades con el PGO que las califiquen en situación legal de fuera de ordenación se establece el siguiente régimen jurídico respecto de las obras de edificación:
- a) Cuando se trate de inmuebles en los que la disconformidad con el planeamiento tenga carácter incompatible (debido a estar calificados por el PGO con destino demanial), sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o del ejercicio del uso preexistente, y siempre que se haga constar en la autorización el reconocimiento del propietario de que tales obras no den lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

- b) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la disconformidad incompatible pueda acotarse a una parte del inmueble preexistente, de modo que sea viable el mantenimiento de las partes restantes una vez que la primera pase a ser de dominio público, los servicios técnicos municipales, a instancias del interesado, se pronunciarán sobre la conformidad o disconformidad de las otras partes del inmueble y, en su caso, calificarán su situación legal, a efectos de aplicar sobre éstas los regímenes jurídicos que procedan.
 - c) En los inmuebles, o en las partes diferenciadas de éstos, en los que la disconformidad con el planeamiento tenga carácter incompatible, siempre que la obtención pública de los mismos no esté prevista en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.
 - d) En los inmuebles en situación legal de fuera de ordenación no incompatible con el PGO se admitirán cualesquiera obras de consolidación, conservación, mantenimiento rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.
 - e) En los inmuebles, o en las partes diferenciadas de éstos, en situación legal de fuera de ordenación, incompatible o no con el planeamiento urbanístico, no se permitirá ninguna obra de ampliación de la superficie edificada.
 - f) En los inmuebles, o en las partes diferenciadas de éstos, en situación legal de fuera de ordenación, incompatible o no con el planeamiento urbanístico, no se permitirá tampoco ninguna obra de nueva planta, ni siquiera las previstas en los supuestos de demolición parcial o total en el apartado e) del número 1 del artículo 1.3.4.
 - g) No obstante, en los inmuebles en situación legal de fuera de ordenación sí serán admisibles las obras de demolición que supongan suprimir o disminuir la disconformidad con el planeamiento. Los servicios técnicos municipales, a la vista del proyecto de demolición presentado, evaluarán la situación legal en que quedará el inmueble tras su ejecución, estableciendo expresamente, sobre el conjunto o por partes diferenciadas, el régimen legal aplicable, en base al cual se resolverán las ulteriores solicitudes de intervención.
2. Los usos preexistentes que sean disconformes con el PGO en situación legal de fuera de ordenación estarán sometidos al siguiente régimen:
- a) Cuando tales usos ocupen partes del inmueble que han de pasar a ser de dominio público y, consiguientemente, sean incompatibles con el planeamiento, no se admitirá la renovación de las correspondientes licencias de actividad ni cualquier otro acto de ejecución sobre los usos, salvo con carácter provisional y limitando su vigencia al plazo previsto para la publicación. Dichas autorizaciones no supondrán, en ningún caso, aumento del valor de expropiación.
 - b) Cuando la disconformidad de los usos no sea incompatible con el planeamiento se admitirá el mantenimiento de las actividades vinculadas y la renovación de las correspondientes licencias de actividad en las mismas condiciones de ejercicio de la actividad.
 - c) No se admitirán cambios del uso preexistente a otro pormenorizado distinto según la RNUP que, a su vez, esté también prohibido. Sin embargo, sí será admisible que, en parte o toda de la superficie destinada al uso preexistente disconforme, se cambie a otro uso pormenorizado distinto que esté permitido.

- d) Sólo se admitirán obras de edificación o cualesquiera otras intervenciones materiales en la superficie ocupada por el uso disconforme siempre que, como resultado de las mismas, se corrija la situación legal de fuera de ordenación del uso disconforme. Si como resultado de tales intervenciones, la parte del inmueble ocupada por el uso queda en situación legal de consolidación, se aplicará sobre la misma el régimen de admisibilidad de obras regulado en el apartado b) del número 2 del artículo 1.3.4.
 - e) La existencia en un mismo inmueble de usos disconformes en situación legal de fuera de ordenación, no impedirá la admisibilidad de cualquier acto de ejecución relativo a los usos sobre otras partes del inmueble vacantes u ocupadas por usos que no sean disconformes con el planeamiento urbanístico.
3. En caso de que la situación legal de fuera de ordenación sea debida a disconformidad respecto de las condiciones de parcela, se admitirán cualesquiera obras de edificación e intervenciones sobre los usos siempre que se cumplan las restantes condiciones de este artículo. No obstante, si la disconformidad es debida al incumplimiento de la condición de parcelación *vinculante* sólo se admitirán las intervenciones de edificación y sobre los usos permitidas en los dos números anteriores.
 4. La autorización de actos de ejecución en fincas en situación de fuera de ordenación, sea ésta incompatible o no, 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.

CAPÍTULO CUARTO: MEDIDAS SOBRE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Art. 1.4.1. **Bienes de dominio público**

1. Son bienes de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.
2. Los bienes de dominio público se rigen por las leyes y disposiciones especiales que les son de aplicación y, a falta de normas especiales, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y las disposiciones que la desarrollen o complementen. Las normas generales del derecho administrativo y, en su defecto, las normas del derecho privado, se aplican como derecho supletorio.
3. La gestión y administración de los bienes y derechos demaniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios:
 - a) Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.
 - b) Adecuación y suficiencia de los bienes para servir al uso general o al servicio público a que estén destinados.
 - c) Aplicación efectiva al uso general o al servicio público, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.
 - d) Dedicación preferente al uso común frente a su uso privativo.
 - e) Ejercicio diligente de las prerrogativas que la presente ley u otras especiales otorguen a las Administraciones públicas, garantizando su conservación e integridad.
 - f) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.
 - g) Cooperación y colaboración entre las Administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias sobre el dominio público.
4. Todos los inmuebles que el presente Plan General de Ordenación califica como **demaniales** tienen el carácter de bienes de dominio público. En caso de que un inmueble con tal calificación sea de titularidad privada a la entrada en vigor del PGO habrá de pasar a titularidad pública mediante los mecanismos de obtención previstos expresamente en este Plan.

Art. 1.4.2. **Medidas sobre los bienes inmuebles de dominio público municipales**

1. Tendrán el carácter de bienes inmuebles de dominio público municipal, al menos, todos aquellos suelos que el presente PGO califica como viarios, espacios libres públicos o dotaciones, siempre de carácter local. Los viarios, espacios libres públicos o dotaciones con la calificación de sistema general serán de dominio público municipal cuando sobre los mismos se verifiquen las siguientes condiciones:
 - a) Que el ámbito al cual sirven sea mayoritariamente el municipal.
 - b) Que, en caso de estar prevista su obtención pública por el PGO, ésta sea atribuida al Ayuntamiento de La Laguna.



- c) Que, en caso de ser de titularidad pública a la entrada en vigor del PGO, sea propiedad demanial del Ayuntamiento de La Laguna.
 - d) No obstante lo anterior, en el caso de los viarios públicos existentes, se entenderá que son bienes de dominio público municipal también aquéllos que, aún siendo propiedad de otras Administraciones públicas, se clasifican como municipales en el presente PGO. En tales supuestos, se habrán de alcanzar los pertinentes acuerdos con la Administración correspondiente para proceder al cambio de titularidad a favor del Ayuntamiento.
 - e) A la inversa, los viarios públicos existentes que son propiedad del Ayuntamiento de La Laguna pero se clasifican por el presente PGO como viarios territoriales supramunicipales, deberán pasar a la Administración competente y, consiguientemente, dejar de ser bienes de dominio público municipal.
2. El Ayuntamiento de La Laguna mantendrá actualizado un inventario de los bienes de dominio público municipal, incluyendo entre ellos los que aún no fueran de su propiedad pero han de serlo por aplicación del presente PGO. Dicho inventario deberá ser referencia en los procesos de gestión urbanística que supongan obtenciones públicas de suelo y actualizarse en función de éstos.
3. Con carácter general, los bienes inmuebles de dominio público municipal deben destinarse a los usos previstos en el Plan General y mantenerse en las adecuadas condiciones de salubridad y ornato. El Ayuntamiento exigirá en las obras de urbanización y de edificación los más altos niveles de calidad, para garantizar que los resultados de las mismas tengan un carácter ejemplarizante.
4. Con carácter general, el Ayuntamiento de La Laguna mantendrá la propiedad sobre los bienes inmuebles de dominio público municipal calificados como tales por el presente Plan General. Sólo se admitirá la transmisión de la propiedad a otra Administración pública cuando la misma sea condición imprescindible para la ejecución de obras de urbanización y edificación. En tales supuestos, previamente deberá justificarse expresamente la inviabilidad de ejecutar las obras necesarias para destinar el bien inmueble de dominio público municipal sin la transmisión de la propiedad a favor de la administración pública correspondiente.
5. De acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, serán admisibles concesiones a privados de usos y edificaciones admisibles en inmuebles de dominio público municipal siempre que se observen las siguientes condiciones:
 - a) Que la superficie sobre la que se acuerde la concesión no suponga menoscabo de la funcionalidad del destino principal de la pieza con calificación demanial.
 - b) Que en el caso de que la superficie en concesión corresponda al uso de espacio libre público, al menos sobre el 50% de la superficie de la pieza debe garantizarse el acceso y disfrute de los servicios con carácter libre y gratuito.
 - c) Que en el caso de que la superficie en concesión corresponda a un uso de equipamiento, al menos sobre el 50% de la superficie total (en m²s y m²c) con este destino efectivo deberá garantizarse el acceso libre y en las mismas condiciones de pago que en otros equipamientos públicos municipales equivalentes.
 - d) Que, en el caso de que la superficie en concesión corresponda al uso de aparcamiento, éste sea de acceso público o para residente, correspondiendo al Ayuntamiento fijar los precios máximos por los servicios.

Art. 1.4.3. **Medidas sobre los bienes inmuebles de dominio público no municipal**

1. Este Plan General no establece medidas protectoras específicas sobre los bienes de dominio público cuya titularidad no corresponde al Ayuntamiento de La Laguna, remitiendo a tales efectos a las regulaciones legales vigente sobre cada uno de ellos según su naturaleza.
2. En particular son de aplicación las siguientes normas legales:
 - a) Las establecidas en la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, sobre las carreteras del término municipal y sus ámbitos de protección.
 - b) Las establecidas en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y en el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Costas, respecto de los bienes de dominio público estatal marítimo-terrestres.
 - c) Las establecidas en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y en el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en relación a las aguas continentales, los cauces de corrientes naturales, los lechos de lagos y lagunas, los acuíferos subterráneos y las aguas procedentes de la desalación marina.
 - d) Las establecidas en la Ley 1/1999 de residuos de Canarias y por su normativa de desarrollo, respecto a las instalaciones dedicadas al tratamiento, almacenamiento, gestión, transporte de residuos, etc.