

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

B. NORMAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

B3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN-----	2
CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO -----	4
CAPÍTULO TERCERO: DETERMINACIONES SOBRE LOS SECTORES -----	7
CAPÍTULO CUARTO: SOBRE LOS ÁMBITOS DE SECTORIZACIÓN -----	14
CAPÍTULO QUINTO: SOBRE LOS ÁMBITOS DE PLAN ESPECIAL -----	17
CAPÍTULO SEXTO: SOBRE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO DE DETALLE -----	18



CAPÍTULO PRIMERO: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

Art. 3.1.1. **Concepto y modalidades de desarrollo de la ordenación**

1. A efectos de este Plan General, se entiende por *desarrollar la ordenación* del mismo establecer sobre un determinado ámbito territorial las determinaciones urbanísticas conforman la ordenación pormenorizada.
2. Este Plan General prevé las siguientes dos modalidades diferenciadas de desarrollo de su ordenación en función de su alcance y contenido:
 - a) Las que se refieren a ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, sobre los que el PGO no establece la ordenación pormenorizada que habrá de ser desarrollada a través de un plan parcial.
 - b) Las que se refieren a ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, sobre los que además de la ordenación pormenorizada se deberán establecer las determinaciones estructurales pertinentes.
3. Todas las modalidades de desarrollo requieren la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento, de acuerdo a lo regulado en este Título.

Art. 3.1.2. **Ámbitos de desarrollo**

1. Se entiende por *ámbito de desarrollo* el ámbito territorial sobre el que se formula el instrumento de planeamiento que establece la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en el mismo,
2. El presente Plan General, en el plano E4 y en la BDG-04, delimita todos los ámbitos de desarrollo en los que se debe o puede formular un instrumento de planeamiento para establecer la ordenación pormenorizada.
3. En congruencia con el número anterior, los terrenos que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo cuentan con ordenación pormenorizada completa y, en consecuencia, sobre los mismos son autorizables los actos de ejecución de acuerdo a las condiciones de ordenación pormenorizada correspondientes y una vez culminadas, en su caso, las actuaciones propias de la gestión urbanística. En estos terrenos, si bien no es obligado, los propietarios podrán, sin cambiarlas, precisar las determinaciones pormenorizadas del Plan General e incluso completarlas con otras nuevas, mediante la formulación de Estudios de Detalle, con el alcance y contenido establecido en el artículo 3.2.4.

Art. 3.1.3. **Determinaciones urbanísticas de desarrollo**

1. Las determinaciones urbanísticas de desarrollo son aquellas condiciones que deben ser observadas por el instrumento de planeamiento de desarrollo al establecer la ordenación pormenorizada del ámbito de desarrollo correspondiente con la finalidad de que aquella responda adecuadamente a los objetivos del Plan General.
2. Las determinaciones de desarrollo tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural y, consiguientemente, su alteración requiere la revisión de del presente Plan General.

3. Las determinaciones de desarrollo se dividen en los siguientes grupos:
 - a) Referentes al instrumento: que son imprescindibles en todo ámbito de desarrollo ya que mediante las mismas el PGO establece cuál es el instrumento urbanístico que debe desarrollar la ordenación y condiciones relativas al mismo.
 - b) Cuantitativas: que son las que expresan los límites numéricos (en las unidades que proceda) que deben respetarse en la ordenación pormenorizada del ámbito correspondiente, en especial los relativos al aprovechamiento urbanístico.
 - c) Cualitativas: constituidas por una serie de recomendaciones sobre los diversos aspectos que conforman la ordenación pormenorizada, tales como el diseño de la trama viaria, las condiciones de la edificación y admisibilidad de usos pormenorizados o la división en ámbitos de gestión.

Art. 3.1.4. Tipos de ámbitos de desarrollo previstos por el Plan General

1. El presente PGO prevé los siguientes dos tipos de ámbitos de desarrollo:
 - a) *Sectores de suelo urbanizable* delimitados por el presente PGO y sobre los que no establece la ordenación pormenorizada, de modo que es preceptiva la formulación del correspondiente Plan Parcial.
 - b) *Ámbitos de sectorización* delimitados en suelo urbanizable no sectorizado a los que se referirá la eventual iniciativa de sectorización.
 - c) *Ámbitos de Plan Especial*, que tan sólo se prevé uno para la ordenación pormenorizada del Sistema General Aeroportuario.
 - d) *Ámbitos de Estudio de Detalle*, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Costas sobre las manzanas afectadas por la servidumbre de protección
2. Cada uno de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de sectorización cuenta con una ficha específica en los anexos a estas Normas de Ordenación Estructural Ba y Bb respectivamente, en la que se recogen las determinaciones de desarrollo que le son de aplicación. Además, las determinaciones de desarrollo de naturaleza sistematizable se recogen en los campos correspondientes de la BDG-04.

CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Art. 3.2.1. **Instrumentos de planeamiento de desarrollo**

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos de desarrollo en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan para cada uno de ellos, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, según lo dispuesto por la legislación aplicable y lo señalado en el capítulo anterior.
2. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo, las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, o por el ámbito en el que inciden. Además, deberán de cumplir lo establecido en estas Normas para tales instrumentos y las determinaciones e instrucciones que se señalen específicamente en las fichas correspondientes de cada uno de los sectores o ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.
3. Los ámbitos de suelo urbano consolidado que se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo deberán completar la ordenación pormenorizada detallada mediante Plan Especial de Ordenación o a través de la revisión del planeamiento de desarrollo anterior, en su caso.
4. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que se determinan como sujetos a planeamiento de desarrollo y los sectores de suelo urbanizable no ordenado deberán completar la ordenación pormenorizada detallada mediante Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido legalmente y según las determinaciones de este Plan General.

Art. 3.2.2. **Planes Parciales de Ordenación**

1. El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que define y concreta la ordenación urbanística pormenorizada de un Sector de suelo urbanizable.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral y completa la ordenación pormenorizada correspondiente a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, respetando las definiciones, alcances normativos y sistemática que para cada determinación establece el presente PGO, y de modo que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los instrumentos de gestión y proyectos de urbanización y de ejecución que procedan. Además, observarán las condiciones generales reguladas en el capítulo 3 de este Título y las específicas de la correspondiente ficha normativa sobre el sector.

Art. 3.2.3. **Planes Especiales de Ordenación**

1. El Plan Especial de Ordenación es el instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolla o completa determinaciones de ordenación pormenorizada. El presente Plan General no delimita ningún ámbito en el que establezca la obligatoriedad de formular un Plan Especial; no obstante, podrán formularse planes especiales en los siguientes supuestos:

- a) Cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental, y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada.
 - b) Cuando así se juzgue conveniente por el Ayuntamiento para la mejor ordenación de un ámbito concreto en cualquier categoría de suelo.
2. En el supuesto b) del párrafo anterior, previamente a la formulación del Plan Especial, habrá de adoptarse un acuerdo municipal en el que se motive la conveniencia de desarrollar la ordenación y la delimitación del correspondiente ámbito de desarrollo. Dicho acuerdo incorporará una ficha análoga a las incorporadas en estas Normas para los planes parciales en la que se precisen las instrucciones que habrán de ser observadas por el Plan Especial.
 3. Los Planes Especiales podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento general siempre que no afecte a la ordenación estructural.
 4. El contenido de los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación urbanística pormenorizada en ámbitos de suelo urbano consolidado o Asentamientos Rurales deberá incluir las determinaciones precisas para que sea posible la ejecución del planeamiento mediante los pertinentes instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, según su finalidad y alcance.

Art. 3.2.4. **Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el instrumento que desarrollen o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una unidad o manzana concreta.
2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas legalmente.
3. En este Plan General se consideran unidades urbanas equivalentes a manzanas cada una de las piezas delimitadas en el plano P1.

Art. 3.2.5 **Instrumentos normativos complementarios**

1. La normativa urbanística y las determinaciones de ordenación contenidas en este Plan General se complementarán, según sus previsiones y condiciones, a través de los siguientes instrumentos:
 - a) Ordenanzas de Edificación.
 - b) Ordenanzas de Urbanización.
 - c) Ordenanzas Ambientales.
 - d) Ordenanzas de Actividades Clasificadas.

2. Estos instrumentos tendrán el alcance y contenido que se define en el artículo 40 del TRLOTENC, así como en el resto de la legislación aplicable y su desarrollo reglamentario, prestando especial atención al contenido expresado en el apartado 3 de la Directriz 116, sobre Paisaje urbano, de la normativa de las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003.

Art. 3.2.6. **Proyectos de Actuación Territorial y Calificaciones Territoriales**

1. Las actuaciones singulares en suelo rústico que sean autorizables en aplicación de la legislación urbanística y de las determinaciones del planeamiento, deberán solicitarse mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación Territorial o, en su caso, de un documento de Calificación Territorial, según los supuestos que se establecen por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario, así como de acuerdo a lo que se define en estas Normas.
2. Los Proyectos de Actuación Territorial en suelo rústico, con el alcance que permita la legislación aplicable y según se determina en ella, son instrumentos que permiten con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales, energéticas o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento. Su contenido responderá a su objeto y a la clasificación que sea realiza para estos instrumentos en el apartado 1 del artículo 62.ter del TR LOTENC, y deberá resolver las condiciones y limitaciones derivadas de la legislación urbanística, ambiental y sectorial que resulte de aplicación, del planeamiento insular o territorial y de las determinaciones y especificaciones que en su caso se establezcan en estas Normas. En concreto, el Proyecto de Actuación Territorial —sea o no de gran trascendencia territorial o estratégica— deberá definir, ubicar y cuantificar el aprovechamiento urbanístico que se pretende materializar, y determinar la óptima conexión de las instalaciones con las correspondientes infraestructuras generales.
3. Los Proyectos de Actuación Territorial y los documentos de Calificación Territorial deberán cumplir con las limitaciones y condiciones establecidas por la legislación aplicable, por los instrumentos de ordenación territorial y por el planeamiento general del Municipio.
4. El procedimiento para la aprobación de estos proyectos o documentos será el que determine la legislación urbanística aplicable y el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.
5. La regulación de las condiciones complementarias para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial y su correcta y armónica implantación en el modelo de ordenación del municipio, se contienen en los preceptos correspondientes del capítulo 4 del Título Cuarto de estas Normas.



CAPÍTULO TERCERO: DETERMINACIONES SOBRE LOS SECTORES

Art. 3.3.1. **Determinaciones de desarrollo sobre los sectores de suelo urbanizable**

1. El presente PGO delimita 31 sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado, cuya ordenación pormenorizada debe ser establecida por los correspondientes planes parciales.
2. Sobre cada uno de estos sectores de suelo urbanizable no ordenados, el Plan General establece en el presente capítulo, las instrucciones que debe respetar el plan parcial al definir las determinaciones de ordenación pormenorizada. Tales instrucciones, que tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural, son de los siguientes dos tipos:
 - a) **Genéricas**, que son válidas para todos los sectores delimitados por el PGO así como para los que puedan delimitarse durante la vigencia del mismo, y en especial, sobre los resultantes de las eventuales sectorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado. Tales determinaciones se regulan en este capítulo.
 - b) **Específicas**, que son válidas para el sector concreto al cual se le asignan y que se recogen en la ficha correspondiente integrada en el Fichero Ba anexo a las presente Normas de Ordenación Estructural.
3. Todo plan parcial establecerá las determinaciones de ordenación con los criterios y sistemática de este Plan General. En consecuencia:
 - a) Establecerá las determinaciones pormenorizadas que procedan de acuerdo a la definición y alcance derivado de sus respectivas regulaciones en estas Normas.
 - b) Presentará la ordenación sistematizada con los mismos criterios de este PGO, de modo que, una vez aprobada, pueda incorporarse a las bases de datos geográficas (BDG) del mismo.

Art. 3.3.2. **Determinaciones sobre los aprovechamientos urbanísticos del sector**

1. El Plan Parcial justificará que el aprovechamiento del sector se ajusta a las cuantías establecidas en la ficha normativa del mismo, mediante el siguiente procedimiento:
 - a) Elaborará una tabla en la que para cada pieza lucrativa, debidamente codificada en los planos de ordenación, indicará los siguientes datos:
 - a1. *Superficie edificable máxima* (en m²c), de acuerdo a las condiciones establecidas sobre la edificación. La suma de las superficies edificables de todas las piezas no podrá ser mayor del producto de la superficie del sector por la *edificabilidad* asignada en la correspondiente ficha normativa.
 - a2. *Producto inmobiliario probable* (uno de los definidos por este PGO), según las condiciones de edificación y admisibilidad de usos pormenorizados.
 - a3. *Coficiente cI* del producto inmobiliario, que será el establecido por este PGO en la tabla del epígrafe 3.1.6 del documento A9 (Memoria de Ordenación Estructural). No obstante, el Plan Parcial podrá variar hasta un 15% el coeficiente *cI* siempre que justifique, mediante estudio de mercado actualizado, que los nuevos coeficientes propuestos se ajustan más adecuadamente a las proporciones reales entre los valores de repercusión de suelo de los correspondientes productos inmobiliarios.

a4. *Aprovechamiento urbanístico final* (en udas), que será el producto de la superficie edificable máxima por el coeficiente $c1$ asignado. La suma de los aprovechamientos urbanísticos finales de todas las piezas lucrativas, no podrá ser mayor del aprovechamiento urbanístico final del sector *Af*, establecido en la correspondiente ficha normativa.

2. *El aprovechamiento final de cesión Af(c)*, que se materializará en parcelas urbanizadas cedidas gratuitamente al Ayuntamiento, será como mínimo el establecido (en udas) en la ficha normativa del sector y equivalente al 10% del aprovechamiento urbanístico final del sector, establecido en la ficha normativa. La cuantía del aprovechamiento final de cesión no podrá reducirse aunque el aprovechamiento final urbanístico del sector derivado de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial haya resultado inferior al establecido en la ficha normativa.
3. Las cuantías mínimas del aprovechamiento urbanístico final *Af* del sector y del aprovechamiento final de cesión *Af(c)* se establecen, además de en la ficha normativa correspondiente, en los campos correspondientes de la BDG-04.

Art. 3.3.3. Determinaciones sobre los elementos estructurantes incluidos en el sector

1. El Plan Parcial habrá de establecer la ordenación pormenorizada sobre los suelos calificados como sistema general o equipamiento privado que, definidos por el Plan General, queden incluidos dentro del ámbito del sector.
2. Cuando así procede, en la ficha del sector correspondiente se señalan las instrucciones pertinentes sobre estos elementos estructurantes que deberán ser respetadas por el plan parcial; tales instrucciones, dada su naturaleza, no son sistematizables y, por tanto, no aparecen en la BDG-04.

Art. 3.3.4. Instrucciones sobre el diseño de la trama urbana del sector

1. El Plan Parcial habrá de definir la trama urbana del sector mediante el trazado de las alineaciones (y señalamiento de rasantes) y la consiguiente división del sector en manzanas (y éstas en piezas) y espacios de accesibilidad. Para el establecimiento de estas determinaciones se atenderán los criterios de este Plan General expuestos en el documento D2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada 1.
2. Cuando así procede, en la ficha del sector correspondiente se señalan las instrucciones pertinentes que deben ser respetadas por el plan parcial en la definición de la trama urbana, concretadas en indicaciones concisas referidas a aspectos tales como la conectividad del sector con las tramas adyacentes, el diseño y sección de los viarios, particularidades en el trazado y asuntos análogos. Tales instrucciones, dada su naturaleza, no son sistematizables y, por tanto, no aparecen en la BDG-04.

Art. 3.3.5. Instrucciones sobre dotaciones, espacios libres públicos y viviendas en régimen de protección pública

1. Al establecer la ordenación pormenorizada del sector, el plan parcial deberá observar los siguientes criterios generales en la delimitación y dimensionamiento de las piezas destinadas a dotaciones, espacios libres públicos y viviendas de protección:

- a) En cada sector se han de calificar piezas de dotaciones y/o espacios libres públicos con superficie conjunta mayor o igual a la que resulta de aplicar las reservas mínimas establecidas en el artículo 36 TRLOTENC.
 - b) En los sectores de uso global residencial la reserva total mínima de 0,4 m²s/m²c se calificará en su totalidad de dominio público y preferentemente destinados a espacios libres, asignándoles edificabilidad suficiente para albergar usos dotacionales, permitiendo de este modo una mayor flexibilidad futura.
 - c) En los sectores de uso global industrial o terciario, por exigencia legal, se calificarán diferenciadamente los suelos con destino dotacional de los de espacios libres, si bien procurando que formen una única unidad espacial.
 - d) Como criterio general, salvo que otros condicionantes aconsejen desviarse del mismo, se procurará concentrar los terrenos con calificación dotacional y/o de espacios libres públicos y situarlos en puntos centrales del sector y con condiciones topográficas lo más adecuadas posibles.
 - e) Las piezas reservadas para viviendas en régimen de protección público se localizarán en los sectores con tipologías apropiadas y adecuadamente distribuidas en la trama urbana de los mismos.
2. En el campo %VRPP de la BDG-04 (Desarrollo) y en la ficha se señala para cada sector el porcentaje de la superficie edificable residencial que como mínimo deberá calificarse en el sector con destino a vivienda en régimen de protección pública.
 3. Cuando así procede, en la ficha del sector correspondiente se señalan las instrucciones que deben ser respetadas por el plan parcial sobre la ordenación de los espacios libres públicos, dotaciones y reservas para viviendas en régimen de protección pública. Tales instrucciones, dada su naturaleza, no son sistematizables y, por tanto, no aparecen en la BDG-04.

Art. 3.3.6. Instrucciones sobre las condiciones de admisibilidad de los usos

1. Los planes parciales establecerán las condiciones de admisibilidad de usos sobre cada una de las piezas resultantes de su ordenación pormenorizada con los mismos criterios y técnicas que este PGO, concretándolas mediante dos determinaciones:
 - a) El *uso pormenorizado principal* (sea *obligatorio* o no), que es el que se prevé que se disponga mayoritariamente en las parcelas de la misma.
 - b) El *régimen específico de admisibilidad de usos (REA)* que, en función del uso principal y del entorno, asigna a cada uno de los usos de la relación normalizada del PGO el *carácter* (compatible o prohibido) en cuanto a su admisibilidad en la pieza correspondiente y, eventualmente, las condiciones particulares.
2. Al establecer las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados el Plan Parcial justificará que de la aplicación de las mismas no deriva riesgo significativo de que se consolide una distribución real de usos incompatible con el uso global asignado al sector por el Plan General.
3. En la ficha de cada sector, cuando así se ha entendido procedente, el Plan General establece instrucciones específicas que deben ser tenidas en cuenta por el plan parcial en cuanto a la regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados. Tales instrucciones, dada su naturaleza no sistematizable, no aparecen en la BDG-04.

Art. 3.3.7. **Instrucciones sobre las condiciones de edificación**

1. El Plan Parcial establecerá sobre cada pieza las condiciones reguladoras de la edificación mediante las determinaciones pertinentes más adecuadas reguladas por el presente Plan General. Para el establecimiento de estas determinaciones se atenderán los criterios de ordenación de este Plan General expuestos en el documento D3 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada 1.
2. Las determinaciones establecidas deberán permitir cuantificar la superficie máxima edificable de cada pieza. El Plan Parcial calculará la superficie edificable máxima del sector que será la suma de las superficies edificables máximas de todas las piezas lucrativas. La superficie edificable máxima del sector no podrá superar el valor resultante del producto de la superficie de éste por la *edificabilidad bruta máxima*, que establece el PGO en el campo *EdifBrut* de la BDG-04 y en la ficha del sector.
3. En la ficha de cada sector, cuando así se ha entendido precedente, el Plan General establece además instrucciones específicas que deben ser tenidas en cuenta por el plan parcial en cuanto a la regulación de las condiciones de edificación. Tales instrucciones, dada su naturaleza, no son sistematizables y, por tanto, no aparecen en la BDG-04.

Art. 3.3.8. **Instrucciones sobre las determinaciones de gestión**

1. El Plan Parcial dividirá la total extensión del sector en unidades de actuación, a través de los cuales se llevará a cabo la ejecución jurídica y material de la ordenación. Las unidades de actuación, salvo que en la ficha del sector se indique lo contrario, tendrán la consideración de ámbitos de gestión sistemática S1 y, consiguientemente, su gestión se regulará de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo 1 del Título 6 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
2. Para cada unidad de actuación que delimite (incluso cuando la extensión completa del sector se configure como una única unidad de actuación) el Plan Parcial incorporará una ficha normativa, con el mismo contenido y elaborada con los mismos criterios que las contenidas en el en el documento Fc, del volumen F10: Ficheros anexos a las Normas de Ordenación Pormenorizada, para las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado.
3. En la delimitación de las unidades de actuación el Plan Parcial observará los siguientes criterios:
 - a) Que cada unidad de actuación se corresponda con un ámbito que, una vez ejecutado independientemente, pueda insertarse adecuadamente, espacial y funcionalmente, en la trama urbana consolidada. Sólo excepcional y justificadamente, se admitirá delimitar unidades de actuación cuya ejecución quede condicionada a la previa de otras.
 - b) Que el aprovechamiento lucrativo correspondiente a las piezas incluidas en la unidad de actuación resulte como mínimo igual al aprovechamiento de derecho (el producto del aprovechamiento medio de reparto del sector por la superficie de la unidad de actuación más la de los sistemas generales S3 adscritos), con la finalidad de evitar unidades de actuación deficitarias que resultarían de mayor complejidad de gestión.

4. Cuando así se ha entendido procedente, en la ficha de cada sector se establecen instrucciones sobre la división del mismo en unidades de actuación. Tales instrucciones, dada su naturaleza no sistematizable, no aparecen en la BDG-04.

Art. 3.3.9. Condiciones ambientales

1. El Plan Parcial deberá cumplir especialmente con las determinaciones normativas que se establecen en las de las Normas Ambientales de carácter estructural sin perjuicio de los que establezca la normativa sectorial aplicable.
2. Al establecer la ordenación pormenorizada del sector, el plan parcial adoptará las siguientes medidas para la conservación de valores geológicos y geomorfológicos:
 - a) Se priorizará la reserva de espacios libres para salvaguardar de la urbanización, las zonas con fuerte pendiente asociadas a las laderas de los barrancos. El cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado por el plan parcial del sector 0205_1.
 - b) Se priorizará la reserva de espacios libres para salvaguardar de la urbanización, las zonas con fuerte pendiente asociadas a montañas y conos volcánicos manteniendo sus características y dándoles funcionalidad. En el caso de destinarlas a otros usos se establecerán las medidas correspondientes para evitar grandes taludes o desmontes. El cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado por los planes parciales de los sectores 1308_1, 1315_1 y 1103_1.
3. Hasta el inicio de las obras de urbanización, se permitirá la continuidad de la actividad agrícola, y los actos de ejecución e instalaciones asociadas a la misma. Los planes parciales preverán la retirada del suelo fértil antes de las obras de urbanización en aquellos casos que sea inevitable su ocupación, para su posterior reutilización agrológica. Las operaciones a realizar, en orden sucesivo, para la recuperación, conservación y posterior reutilización del suelo fértil son las siguientes: desbroce de matorrales y maleza existente, extracción de tierra vegetal, acopio y conservación de la tierra a reemplazar y extendido de la tierra vegetal. El cumplimiento de estas condiciones deberá ser expresamente justificado por los planes parciales de los sectores 0103_1, 0201_1, 0301_1, 0305_1, 0306_1, 0307_1, 0402_1, 0404_1, 0502_1, 0601_1, 0602_1, 0603_1, 0802_1, 0806_1, 0808_1, 1303_1, 1304_1, 1307_1, 1308_1, 1309_1, 1312_1, 1315_1, 1402_1, 11407_1.
4. Al establecer la ordenación pormenorizada del sector, el plan parcial adoptará las siguientes medidas para la conservación de la red hidrológica.
 - a) Los planes parciales de los sectores urbanizables que se ven atravesados por los barrancos o redes de drenaje natural, priorizarán la reserva de espacios libres para salvaguardarlos de la urbanización, manteniendo sus características dándoles funcionalidad, o en su caso se establecerán las medidas correspondientes para evitar inundaciones mediante su canalización o mediante muros. El cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado por los planes parciales de los sectores 0103_1, 0307_1, 0404_1, 0808_1, 1315_1, 1303_1, 1308_1, 1307_1 y 1304_1
 - b) Los planes parciales incorporarán un Plan de Vigilancia Ambiental para la ejecución de la urbanización y edificación, con especial incidencia en el control de excedentes y acopio de materiales, evitando vertidos y acopios en las zonas de barrancos y barranqueras. El cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado por los planes parciales de los sectores 0103_1, 0307_1, 0404_1, 0808_1, 1315_1, 1303_1, 1308_1, 1307_1 y 1304_1



samente justificado por los planes parciales de los sectores 0103_1, 0307_1, 0404_1, 0808_1, 1315_1, 1303_1, 1308_1, 1307_1 y 1304_1, así como en el suelo urbanizable no sectorizado turístico en Bajamar.

- c) Si en el momento de desarrollo del Plan Parcial, no está completamente ejecutada la red general de saneamiento municipal, el plan parcial incorporará su propia red de saneamiento y sistema de depuración asociado.
 - e) Los planes parciales, contendrán las medidas necesarias para asegurar el drenaje de aquellos barrancos presentes en el sector, que estén identificados en el Plan de Defensa de Avenidas de la Isla del Tenerife (PDA), con riesgo de inundación, inmediatamente aguas debajo del sector, y que consisten al menos en la realización de un estudio técnico para el cálculo de caudales para periodos de retorno mayores a 500 años; la ejecución, en su caso, de infraestructuras de defensa, mediante encauzamiento o mediante muros; la adecuación de la red viaria mediante obras de paso; y la conservación de los cauces mediante su limpieza y mantenimiento. El cumplimiento de estas condiciones deberá ser expresamente justificado por los planes parciales de los sectores 1103_1 y 1308_1.
4. Al establecer la ordenación pormenorizada del sector, el plan parcial adoptará las siguientes medidas para la preservación de la vegetación.
- a) Se cumplirá estrictamente la Orden de Flora, de 20 de febrero de 1991, cuando sea necesario, el desbroce, traslado o eliminación de la cubierta vegetal.
 - b) La vegetación a incluir en los espacios libres o ajardinamientos será con especies autóctonas, y con carácter preferente adecuada al piso bioclimático.
 - c) En todo caso, se prohíbe el uso de especies consideradas invasoras, en base al Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras.
 - d) Se priorizará la reserva de espacios libres para salvaguardar de la urbanización las zonas con presencia de hábitats de interés comunitario. En aquellas zonas en las que se contemple la realización de tareas de desbroce, será necesaria la extracción de las especies vegetales para su cultivo en viveros y su posterior trasplante a zonas ajardinadas. El cumplimiento de esta condición deberá ser expresamente justificado por los planes parciales del sector 1214_1, donde se mantiene una amplia zona con tabaibal dulce, con el fin de recuperar el hábitat comunitario 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.
5. Al establecer la ordenación pormenorizada del sector, el plan parcial adoptará las siguientes medidas para la conservación de los valores faunísticos.
- a) En aquellos sectores donde haya presencia de especies de fauna protegida en base a la normativa vigente, el plan parcial, deberá evaluar la existencia de la especie en cuestión y establecer las medidas oportunas para su conservación, priorizando el mantenimiento del estado de conservación de su hábitat y coordinando las medidas con la administración competente en dichas especies, acorde a las exigencias de la citada normativa y las medidas que la desarrollen (planes de recuperación, planes de gestión, etc.).
 - b) El cumplimiento de esta condición será expresamente justificado por el plan parcial del sector 1303_1, donde consta la presencia de ejemplares de *Parmacella tenerifensis*, incluida en el Catálogo Canario de Especies Amenazadas.

6. Al establecer la ordenación pormenorizada del sector, el plan parcial adoptará las siguientes medidas para la preservación del Paisaje.
 - a) Se priorizará la reserva de espacios libres para salvaguardar de la urbanización las zonas que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno.
 - b) Los proyectos de desarrollo, deberán contemplar el tratamiento de borde, incluir un análisis de implantación paisajística y proponer las medidas de protección y corrección de carácter ambiental, adecuadas.
 - c) Se prohibirá expresamente, el dejar taludes al descubierto, que se rematarán en cualquier caso, mediante sistemas de integración paisajística.
 - d) Las edificaciones o nuevas actuaciones deberán en cuestiones de alturas y acabados, procurar una efectiva integración con su entorno natural y urbano.

Art. 3.3.10. Condiciones sobre las infraestructuras de servicio del sector

1. Los planes parciales de los sectores con uso residencial o turístico, justificarán la reserva de almacenamiento de agua, en caso de fallo de aducción, en proporción de 1 m² por habitante o plaza alojativa. En caso de que las infraestructuras de almacenamiento de agua existentes no cuenten con capacidad suficiente para cubrir el incremento de la demanda derivada de la población del sector, los servicios técnicos municipales, previo informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIAT), señalará las actuaciones necesarias de ampliación o de ejecución de nuevos depósitos, así como el coste económico de las mismas que ha de ser imputada a los propietarios del sector como parte de las obras de urbanización.
2. Los planes parciales de los sectores con uso industrial o terciario incluirán en su documentación un estudio de demanda y suministro del agua requerida (volumen necesario y procedencia), que requerirá informe favorable del CIAT con carácter previo a su aprobación. Definidas las necesidades de almacenamiento, sobre estos sectores se aplicará lo establecido en el párrafo anterior.
3. En los sectores de suelo urbanizable se preverán redes de abastecimiento de agua separativas respecto de las redes de riego.
4. En los sectores en los que existan infraestructuras agrarias que dan servicio a terrenos exteriores a las mismas, formará también parte de los gastos de urbanización a cargo de los propietarios de las mismas el costeamiento y, en su caso, ejecución de las obras necesarias para la sustitución de aquéllas de manera que se garantice el mantenimiento de las condiciones de servicio previas. A tal efecto, el proyecto de urbanización habrá de contener la identificación de las infraestructuras existentes y proyectar las obras necesarias justificando que el resultado final garantiza la continuidad del servicio a los terrenos agrarios exteriores

CAPÍTULO CUARTO: SOBRE LOS ÁMBITOS DE SECTORIZACIÓN

Art. 3.4.1. **Determinaciones de desarrollo sobre los ámbitos de sectorización**

1. El presente PGO divide la totalidad de la extensión de suelo categorizada como urbanizable no sectorizado en 5 ámbitos de sectorización. Cada ámbito de sectorización conforma la unidad territorial que eventualmente podrá ser objeto de una modificación o revisión del Plan General mediante la cual se categorice el mismo como un sector de suelo urbanizable ordenado.
2. Sobre cada uno de los ámbitos de sectorización, el Plan General señala en el presente capítulo las instrucciones que debe respetar la modificación o revisión del mismo para establecer las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada. Tales instrucciones, que tienen el carácter de determinaciones de ordenación estructural, son de los siguientes dos tipos:
 - a) **Genéricas**, que son válidas para todos los ámbitos de sectorización delimitados por el PGO. Tales determinaciones se regulan en este capítulo.
 - b) **Específicas**, que son válidas para el ámbito de sectorización concreto al cual se le asignan y que se recogen en las fichas respectivas al final de este capítulo.
3. Todo plan parcial establecerá las determinaciones de ordenación con los criterios y sistemática de este Plan General. En consecuencia:
 - a) Establecerá las determinaciones pormenorizadas que procedan de acuerdo a la definición y alcance derivado de sus respectivas regulaciones en estas Normas.
 - b) Presentará la ordenación sistematizada con los mismos criterios de este PGO, de modo que, una vez aprobada, pueda incorporarse a las bases de datos geográficas (BDG) del mismo.

Art. 3.4.2. **Iniciativa de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado**

1. La iniciativa de sectorización se referirá a la completa extensión de un ámbito de sectorización delimitado por el presente PGO en el plano E4 y en la BDG-04. No obstante podrán admitirse cambios en la delimitación de un ámbito de sector 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.
2. La iniciativa de sectorización deberá ser presentada a valoración municipal por propietarios del ámbito de sectorización, con los siguientes requisitos:
 - a) Si en el núcleo en que se sitúa el ámbito de sectorización ya se ha iniciado la ejecución de todos los ámbitos de gestión sistemática incluidos en suelos urbanizables y con el mismo uso global, podrá admitirse a trámite si la presentan propietarios que ostenten la titularidad de al menos el 60% de la superficie del ámbito; en este caso se tramitará como modificación del presente Plan General.
 - b) Si no se cumplen las condiciones anteriores, para admitir a trámite una iniciativa privada de sectorización deberá estar avalada por la totalidad de los propietarios del correspondiente ámbito y se tramitará como revisión de este PGO.

3. No obstante lo anterior, cuando se aprecie la necesidad de mayores necesidades de suelo, justificada con indicadores objetivos, el Ayuntamiento podrá, mediante revisión del Plan General, iniciar de oficio la sectorización de cualquiera de los ámbitos delimitados en el PGO.

Art. 3.4.3. Condiciones respecto de los aprovechamientos urbanísticos

1. Entre las determinaciones estructurales que debe contener la modificación o revisión del Plan General mediante la cual se lleve a cabo la sectorización de un ámbito de SUNS estará la fijación de los aprovechamientos urbanísticos del futuro sector.
2. La modificación o revisión mediante la cual se produzca la sectorización fijará las determinaciones sobre los aprovechamientos respetando las siguientes reglas:
 - a) Se establecerá a partir de la ordenación pormenorizada con el mismo método de cálculo y coeficientes de ponderación empleados por este Plan General. Así pues, se homogeneizarán las superficies edificables de cada pieza (de acuerdo a las condiciones pormenorizadas establecidas) multiplicándolas por los coeficientes de uso/tipología según cada producto inmobiliario y la suma se multiplicará, a su vez, por el coeficiente de urbanización (ponderando los costes de urbanización) y por el coeficiente de sector (ponderando el valor inicial de los terrenos).
 - b) El *aprovechamiento de derecho* del sector será el mismo que el del suelo urbanizable sectorizado y, necesariamente habrá de ser inferior al *lucrativo*.
 - c) El *aprovechamiento de exceso* deberá ser suficiente para compensar la obtención de los terrenos que se califiquen como sistema general y la cesión al municipio del 10% del *aprovechamiento de derecho*. En caso de que el *aprovechamiento de exceso* fuera mayor, la diferencia será de cesión al Ayuntamiento con destino al patrimonio municipal de suelo.

Art. 3.4.4. Los elementos estructurantes en los ámbitos de sectorización

1. Cuando es necesario para la correcta conformación del modelo territorial y urbanístico, el Plan General define sistemas generales en suelo urbanizable no sectorizado, mediante determinaciones gráficas indicativas (en el plano E2 y en la BDG-02).
2. La modificación o revisión mediante la cual se produzca la sectorización de un ámbito en el que se incluya algún sistema general habrá de concretar la ordenación del mismo, pudiendo variar los correspondientes trazados, siempre que se respeten las siguientes reglas:
 - a) De tratarse de elementos viarios, los nuevos trazados deberán cumplir las mismas condiciones de continuidad y funcionalidad que los dibujados en el PGO.
 - b) De tratarse de recintos con calificación de equipamientos públicos y/o espacios libres, ocuparán posiciones centrales en la futura trama urbana y, a la vez, de fácil accesibilidad a los mismos desde las áreas consolidadas adyacentes.
 - c) En su caso, se atenderá a las instrucciones específicas que se contuvieran al respecto en la correspondiente ficha del ámbito de sectorización.

3. En todo ámbito de sectorización deberán calificarse espacios libres de sistema general en la superficie necesaria para alcanzar como mínimo el estándar de 5 m²/habitante sobre el sector.

Art. 3.4.5. **Otras instrucciones sobre el desarrollo de los ámbitos de sectorización**

1. La modificación o revisión del Plan General mediante la cual se lleve a cabo la sectorización de un ámbito de SUNS y se establezcan sus determinaciones estructurales, con este carácter habrá de señalar el *uso global* que, en todos los ámbitos será el residencial, tal como se recoge en el campo específico de la BDG-04.
2. El Plan General no establece, ni siquiera con carácter indicativo, ninguna determinación de ordenación pormenorizada sobre los ámbitos de sectorización, si bien en las fichas de algunos de ellos señala criterios que han de ser tenidos en cuenta por el plan parcial en el diseño de la trama urbana, la calificación de espacios libres públicos, dotaciones o piezas para viviendas en régimen de protección pública, la regulación de las condiciones de admisibilidad de usos y/o las divisiones en ámbitos de gestión sistemática.

CAPÍTULO QUINTO: SOBRE LOS ÁMBITOS DE PLAN ESPECIAL

Art.3.5.1. **Plan Especial de Ordenación del Aeropuerto de Los Rodeos**

1. En cumplimiento de la legislación aeroportuaria, el PGO prevé la formulación de un Plan Especial de Ordenación sobre el ámbito calificado como sistema general aeroportuario (aeropuerto de Los Rodeos), según se delimita en la BDG-04.
2. El citado Plan Especial deberá ser formulado por el ente público *Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea* y presentado en el Ayuntamiento de La Laguna para iniciar la tramitación conducente a la aprobación inicial en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del presente Plan General.
3. El Plan Especial de Ordenación del Aeropuerto de Los Rodeos se formulará respetando la normativa general, los criterios de ordenación y la sistemática en BDGs del presente Plan General.

CAPÍTULO SEXTO: SOBRE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO DE DETALLE

Art.3.6.1. Estudios de Detalle en las manzanas litorales

1. Los únicos ámbitos en los que el PGO prevé la formulación de Estudios de Detalle son las piezas categorizadas como suelo urbano consolidado en los núcleos de La Punta del Hidalgo y Bajamar y que están incluidas en parte significativa de su superficie dentro de la franja situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar. Se prevé la formulación de 12 ámbitos de Estudio de Detalle, identificados y delimitados en la BDG-04.
2. Cada uno de los Estudios de Detalle comprenderá la totalidad del ámbito de la pieza correspondiente y deberá ser formulado con carácter previo a la autorización de obras de edificación de nueva planta en cualquiera de las parcelas incluidas en el interior de alguno de los ámbitos delimitados.
3. El Estudio de Detalle contendrá todas las determinaciones precisas para la ordenación de los volúmenes de la pieza y la definición de los elementos constitutivos de las fachadas de las edificaciones hacia el mar, con la finalidad de conseguir la mayor homogeneidad del tramo correspondiente y asegurando el adosamiento lateral entre las edificaciones.
4. La formulación de cada Estudio de Detalle corresponderá a los propietarios de parcelas en el interior del ámbito respectivo. En tanto no se apruebe el preceptivo Estudio de Detalle no se podrán autorizar nuevos usos y construcciones en cualquiera de tales parcelas.
5. El Estudio de Detalle será remitido por el Ayuntamiento a la Dirección General de Costas a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.