

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

## F. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA F1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

## ÍNDICE

CAPÍTULO ÚNICO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	2
------------------------------------------------	---

## CAPÍTULO ÚNICO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### Art. 1.1.1. **Concepto y contenido de la ordenación pormenorizada del Plan General**

1. La ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna se contiene en su Plan Operativo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC).
2. De acuerdo al artículo 32.2B TRLOTENC, constituye la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación el conjunto de determinaciones que, en el marco de las de carácter estructural, las desarrollan en términos suficientemente precisos para permitir la legitimación de los actos de ejecución.
3. El presente Plan General de Ordenación clasifica las distintas determinaciones de ordenación pormenorizada que establece en los siguientes grupos:
  - a) Determinaciones definidoras de la trama urbana
  - b) Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística
  - c) Determinaciones reguladoras de la edificación
  - d) Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados
  - e) Determinaciones urbanísticas de gestión.

### Art. 1.1.2. **Establecimiento de la ordenación pormenorizada en el presente PGO**

1. Un ámbito territorial cuenta con ordenación pormenorizada completa cuando el planeamiento urbanístico vigente, sea el PGO o los instrumentos que lo desarrollan, ha establecido todas las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias y suficientes para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. En todo caso, la autorización de actos de ejecución material en una parcela urbanística requerirá tanto la existencia de ordenación urbanística completa como el cumplimiento de las obligaciones de gestión que en su caso procedieran.
2. El PGO de La Laguna establece las determinaciones de ordenación pormenorizada en los documentos y formas que se relacionan a continuación:
  - a) La definición de la trama urbana con la consecuente división de los suelos ordenados -sean urbanos, urbanizables o rústicos de asentamiento rural- en piezas y tramos viarios, así como el señalamiento de las alineaciones y rasantes, se define gráficamente en el plano P1. Además, en este plano P1 se asigna a cada pieza el código que la identifica. De otra parte, las determinaciones normativas sobre la trama urbana referidas a las *alineaciones*, a los *tramos de viarios o espacios de accesibilidad* y a las *piezas*, se recogen sistematizadas en las BDG-09, 10 y 13, respectivamente. El contenido y alcance de dichas determinaciones se regula en el Título 2 de estas Normas.
  - b) La ordenación interior con carácter indicativo de los espacios públicos (viarios y espacios libres) se define también gráficamente en el mismo plano P1. El contenido y alcance de dichas determinaciones se regula en el Título 2 de estas Normas de Ordenación Pormenorizada. En las BDG-11 y 12, se establecen de forma sistematizada las determinaciones relativas al diseño interior de los espacios de accesibilidad.

- c) Los parámetros reguladores de la parcela y de la edificación y las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados se asignan a cada una de las piezas delimitadas en el plano P1 en la BDG-13. Cuando los valores normativos de las condiciones de disposición de la edificación requieren expresarse gráficamente, dichas determinaciones se recogen en el plano P2 así como en las BDG-14 y 15. El contenido y alcance de estas determinaciones se regula en los Títulos 3 y 4 de estas Normas de Ordenación Pormenorizada.
  - d) La identificación de todas las actuaciones previstas por este PGO, así como la delimitación de los ámbitos de gestión a las que éstas se vinculan, se recoge en el plano P3. Las determinaciones sobre cada uno de estos ámbitos, así como respecto de las actuaciones públicas, están contenidas en el Fichero de Ámbitos de gestión Fc anexo a estas Normas. El contenido y alcance de las determinaciones de gestión, así como la regulación de los distintos mecanismos y sistemas para la ejecución del PGO se desarrolla en los Títulos 5 y 6 de estas Normas Pormenorizadas. De otra parte, la síntesis de las actuaciones para la ejecución de este PGO estableciendo sus previsiones de programación temporal y sus aspectos económico-financieros, se contiene en el Programa de Actuación.
3. El presente PGO establece la ordenación pormenorizada en los terrenos categorizados como suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo rústico de asentamiento rural mediante la asignación a las piezas de un conjunto de determinaciones urbanísticas. A tal efecto, las determinaciones de ordenación pormenorizada de una pieza específica se obtienen identificando en el plano P1 el código de la misma y comprobando los valores de sus determinaciones en la Base de Datos Geográfica BDG-13. Además, cada pieza cuenta con una ficha específica en la que se recogen los contenidos de sus determinaciones, y que se contiene en el Fichero de determinaciones sobre las piezas Fa anexo a estas Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
  4. Con carácter general, cada pieza con ordenación pormenorizada tiene asignado un único conjunto de valores de las determinaciones urbanísticas o, lo que es lo mismo, cuentan con ordenación pormenorizada única. No obstante, existen determinados ámbitos sobre los que el PGO establece dos ordenaciones pormenorizadas, conformada cada una de ellas por un conjunto propio de valores de las determinaciones urbanísticas. Estos ámbitos se denominan de doble ordenación y se identifican porque en el plano P1 aparecen delimitados expresamente los correspondientes recintos. El alcance y contenido de la doble ordenación es el siguiente:
    - a) Cada una de ambas ordenaciones es congruente en sí misma e incompatible con la otra, de modo que funcionan como opciones alternativas de ordenación pormenorizada del ámbito. Es decir, sobre dicho ámbito son de aplicación o todas las determinaciones de la primera ordenación o todas las de la segunda, excluyéndose unas a otras. Para sistematizar correctamente las dos ordenaciones, este PGO duplica todas las BDG: una con las determinaciones referidas a la primera ordenación y otra sobre la misma materia con las de la segunda (identificada ésta con la letra *a* después del código de la correspondiente BDG).
    - b) Las determinaciones constitutivas de la primera ordenación son las que se aplican en principio sobre todas y cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de doble ordenación correspondiente. En consecuencia, salvo que proceda lo regulado en el párrafo c) siguiente, las determinaciones de primera ordenación de un ámbito de doble ordenación operarán con los mismos efectos que las de los terrenos con ordenación pormenorizada única.

- c) El conjunto de determinaciones que constituyen la segunda ordenación serán de aplicación solamente si la totalidad de los propietarios de los terrenos correspondientes así lo acuerdan suscribiendo un convenio con el Ayuntamiento.

#### Art. 1.1.3. **Contenido documental del Plan Operativo**

1. El Plan Operativo del presente PGO lo conforman los siguientes documentos:
  - a) Memoria de la Ordenación Pormenorizada
  - b) Normas de Ordenación Pormenorizada: el presente documento, en el cual se establece el alcance y contenidos de todas las determinaciones de ordenación, se dan los valores normativos de las mismas de cada una de las piezas y se regulan los distintos mecanismos y sistemas previstos para la ejecución del PGO.
  - c) Fichero de determinaciones sobre las piezas, anexo Fa a estas Normas.
  - d) Regímenes de admisibilidad de usos (REA), anexo Fb a estas Normas.
  - e) Fichero de Gestión, anexo Fc a estas Normas Urbanísticas.
  - f) Catálogo de protección del Patrimonio, anexo Fd a estas Normas.
  - g) Planos de Ordenación Pormenorizada
    - g1. Plano P1: Trama urbana
    - g2. Plano P2: Piezas y Viarios
    - g3. Plano P3: Ámbitos de gestión
  - h) Programa de Actuación y Estudio de sostenibilidad económica.
2. El Plan Operativo, así como el PGO en su conjunto, se presenta como un documento digital basado en enlaces o hipervínculos, así como en una estructuración indexada de los archivos de texto y en capas de los archivos gráficos (planos). En consecuencia, la consulta del PGO puede realizarse a través de un sistema de información geográfica o bien mediante la consulta de documentos en formato PDF.
3. En todo lo que resulte aplicable al Plan Operativo, sobre vigencia, modificación, alcance y efectos, contenido documental, reglas de interpretación y cualesquiera otras determinaciones normativas, se estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación Estructural del Plan General, sin perjuicio de lo regulado en el TRLOTENC y en su desarrollo reglamentario.

#### Art. 1.1.4. **Actualizaciones del Plan Operativo**

1. El Plan Operativo del PGO se actualizará cada cuatro años a partir de su entrada en vigor, según lo dispuesto en las Normas de Ordenación Estructural y de acuerdo a las condiciones y procedimiento previstos legalmente.
2. En el proceso de actualización del Plan Operativo que tenga lugar tras cada cuatrienio desde su entrada en vigor se tendrá en cuenta el contenido de los informes sobre los aspectos a atender en dicha actualización, que deberán emitir los servicios propios de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y de los servicios municipales cuyas competencias incidan en la ordenación urbanística.