

DETERMINACIONES NORMATIVAS DE ORDENACION ESTRUCTURAL.

.1 DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

OE 1-1

Formulación, área de ordenación, objeto.

- .1 Lo formula el Ayuntamiento de Icod de los Vinos.
- .2 El área de ordenación del PGO es el término municipal.
El área de ordenación del texto refundido 1 (documento 8) es la parte del PGO aprobada definitivamente el 10/11/2006. El área de ordenación del texto refundido 2 será el resto del término municipal.
- .3 El objeto del plan general es la ordenación urbanística estructural y pormenorizada del área de ordenación.
- .4 La ordenación estructural incluye:
 - .a El modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano.
 - .b La localización de los sistemas generales.
 - .c La clasificación del suelo.
 - .d La categorización del suelo rústico, urbano y urbanizable.
 - .e La determinación de los usos genéricos o globales atribuibles de las distintas categorías de suelo rústico.
 - .f La protección de los bienes de dominio público.
 - .g La regulación de las condiciones complementarias exigibles a los proyectos de actuación territorial.
 - .h En su caso, la delimitación de ámbitos de planeamiento parcial y especial en suelo urbano no consolidado no ordenado.
 - .i La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública o con precio final de venta limitado.
- .5 La ordenación pormenorizada comprende:
 - .a El desarrollo de las normas de ordenación estructural hasta alcanzar los términos que legitiman la actividad de ejecución en suelo rústico, suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado.
 - .b La delimitación de ámbitos de suelo urbano no consolidado.
 - .c La delimitación de ámbitos territoriales homogéneos y sectores en suelo urbanizable.
 - .d En su caso, la delimitación de áreas de gestión integrada.
 - .e La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del plan general a medio plazo.
 - .f La previsión de reservas de suelo para equipamientos e infraestructuras que no forman parte de los sistemas generales.
- .6 Las determinaciones normativas de la ordenación -tanto estructural como pormenorizada- se resumen y sistematizan en el plan operativo del plan general. Este documento contiene también las determinaciones sobre gestión y programación de la ejecución pública del plan general a corto plazo.

OE 1-2

Vigencia.

- .1 La vigencia de los distintos documentos del plan general es indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones.
- .2 Las determinaciones de ordenación urbanística a que se refiere la norma OE 1-6 tienen carácter transitorio.

OE 1-3

Efectos.

- .1 La entrada en vigor del plan general le confiere los efectos previstos en el artículo 44 del TR-DL 1/2000:
 - .a Vinculación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificios al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente le sea de aplicación.
 - .b Obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones, que afecta a los particulares tanto como a la Administración.
 - .c Nulidad de las reservas de dispensación.
 - .d Ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
 - .e Declaración de la utilidad pública y de la necesidad de ocupación de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios a efectos de expropiación, cuando se prevea la ejecución de obras públicas ordinarias que lo precisen.
 - .f Publicidad de su contenido. Cualquier persona tiene derecho a consultar y copiar sus documentos.
- .2 Se suspende la vigencia de las Normas Subsidiarias municipales y de la modificación de las Normas Subsidiarias municipales referida al centro histórico, con las excepciones previstas en la norma OE 1-6.
- .3 Los instrumentos de rango inferior se someten al régimen transitorio previsto en la norma OE 1-7 (régimen transitorio de los instrumentos de rango inferior).

OE 1-4

Revisiones, actualizaciones y modificaciones.

- .1 La alteración del contenido del plan general puede llevarse a cabo mediante su revisión o por la actualización o modificación de sus elementos.
- .2 Se entiende por revisión la alteración completa o parcial de contenidos propios de la ordenación estructural.

No se considera revisión la actualización de las disposiciones enunciativas que hacen referencia a la ordenación pormenorizada o a otros documentos, cuando se produce como consecuencia de la modificación de éstos, ni la corrección simple de errores materiales.
- .3 Los demás supuestos de alteración del plan general se tramitan como modificación, cumpliendo las reglas del artículo 46 del TR-DL 1/2000.

Son admisibles sin necesidad de tramitar revisiones ni modificaciones:

 - .a Los cambios derivados del margen de concreción que la Ley y el propio plan general reservan a los instrumentos de ordenación y proyectos subordinados.
 - .b La aprobación de planes, normas u ordenanzas para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados.
 - .c La alteración puntual de determinaciones indicativas.
 - .d Las adaptaciones de detalle exigidas por preexistencias o por las características del suelo o subsuelo, en el proyecto o la ejecución material de obras de urbanización o edificación.
- .4 La revisión de la ordenación estructural del plan procede:
 - .a A los ocho (8) años de su aprobación definitiva.
 - .b Cuando se deriva de la aprobación de una directriz o un plan de mayor rango o de la modificación de la legislación y reglamentación aplicable.
 - .c Si se declara un nuevo espacio natural protegido o se descalifica un área que forma parte de un espacio natural protegido ya declarado, según lo previsto en los artículos 240 y 242 del TR-DL 1/2000; o si las normas de declaración de los espacios naturales protegidos establecen zonas periféricas de protección, según lo previsto en el artículo 244 del TR-DL 1/2000.
 - .d Si se constata el incumplimiento generalizado de las medidas de protección y corrección de carácter ambiental o existe riesgo de que se incumplan los objetivos

de protección de los ámbitos de suelo rústico con protección ambiental natural delimitados.

.e Por cualquier otra causa de similar importancia.

- .5 La revisión parcial o completa de la ordenación estructural obliga a la adecuación simultánea de la ordenación pormenorizada y del plan operativo.
La modificación de contenidos normativos de la ordenación pormenorizada conlleva la adecuación simultánea del plan operativo y de las disposiciones enunciativas de la ordenación estructural que hacen referencia a las determinaciones que se cambian.
- .6 Las determinaciones sobre gestión y programación de la ejecución pública del plan general del plan operativo deben actualizarse como mínimo cada cuatro (4) años.

OE 1-5

Límites temporales previstos para el desarrollo de las determinaciones del plan.

- .1 La ordenación estructural se formula para un plazo largo (20-30 años).
- .2 La ordenación pormenorizada responde al plazo medio (8-10 años): el programa de necesidades del plan se ha calculado hasta el año horizonte 2016.
- .3 El plan operativo se proyecta para un plazo corto (4 años).
- .4 Los plazos para formular y ejecutar los instrumentos de desarrollo se fijan en la norma OP 1-9.

OE 1-6

Determinaciones de ordenación urbanística del planeamiento general anterior que se declaran subsistentes.

- .1 Hasta la aprobación del catálogo previsto en la norma OP 1-3, se mantiene la vigencia del catálogo de protección de las Normas Subsidiarias.
- .2 Hasta la aprobación del plan especial del paisaje protegido de los acantilados de la Culata, en el núcleo urbano de Las Canales se mantiene la ordenación de las Normas Subsidiarias.
- .3 En la parte del PGO con aprobación definitiva suspendida se mantiene la ordenación de las Normas Subsidiarias.

OE 1-7

Régimen transitorio de los instrumentos de rango inferior.

- .1 Las determinaciones normativas de los planes parciales de ordenación aprobados definitivamente mantienen su vigencia total o parcial, según indica en cada caso la ordenación pormenorizada del plan general.
- .2 Los expedientes de equidistribución y los proyectos de urbanización y de obra pública ordinaria en curso de ejecución o aprobados antes de la aprobación definitiva de este plan general mantienen su vigencia, a no ser que el Ayuntamiento acuerde su suspensión anticipada, por propia iniciativa o a instancia de parte.
El Ayuntamiento podrá acordar la suspensión:
 - Si su ejecución completa no se termina en el plazo previsto en el documento aprobado o, en su defecto, si transcurre el plazo máximo indicado en la norma OP 1-9.
 - Cuando se plantee su sustitución por un instrumento equivalente, adaptado al nuevo plan.
- .3 Los estudios de detalle aprobados mantendrán su vigencia durante un año desde la aprobación definitiva de este plan general, a no ser que el Ayuntamiento acuerde su suspensión anticipada, por propia iniciativa o a instancia de parte.

OE 1-8

Protección de los bienes de dominio público.

- .1 Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos deben cumplir siempre la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.
- .2 Los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en zonas de dominio público litoral y de servidumbre del mismo deben ajustarse a lo dispuesto en capítulo II del título II y en el capítulo I del título III de la Ley de Costas.
La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre:
 - .a Previendo la servidumbre de tránsito según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley.
 - .b Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28.
 - .c Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30.Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44.
Las actividades extractivas en zona de servidumbre de protección cumplirán lo dispuesto en los artículos 25.c y 29.1. Y en la zona de influencia, lo dispuesto en el artículo 29.2.
A las obras e instalaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Costas (29/7/1988), situadas en dominio público o en zona de servidumbre, se les aplicará la disposición transitoria cuarta.
- .3 Los usos, edificios e instalaciones que se proyecten en terrenos de dominio público hidráulico cumplirán lo dispuesto en la legislación y reglamentación específica:
 - Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias.
 - Decreto 86/2002, de 2 de junio, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
 - Decreto 276/1993, de 8 de octubre, Reglamento sancionador en materia de aguas.
 - Decreto 174/1994, de 29 de julio, Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico.
 - Decreto 319/1996, de 23 de diciembre, Plan Hidrológico Insular de Tenerife.
- .4 Los usos, edificios e instalaciones que se proyecten en las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras cumplirán lo dispuesto en el capítulo 1 del título III, el título IV y las disposiciones adicionales y transitorias del Reglamento de Carreteras de Canarias:
 - .a En la zona de dominio público no se autorizan obras de ningún tipo, salvo los supuestos excepcionales previstos en el Reglamento de Carreteras (artículo 49 del RCC).
 - .b En la zona de servidumbre no se autorizan obras de ningún tipo, salvo los supuestos excepcionales previstos en el Reglamento de Carreteras y previa autorización del titular de la carretera. Pueden permitirse sin necesidad de autorización –pero en precario- las actividades agrarias y las obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 51 del RCC).
 - .c En la zona de afección, las obras se condicionan a la autorización previa del titular de la carretera (artículo 55 del RCC).
 - .d Se prohíben las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo –todas las construcciones de fábrica, incluso los cerramientos no diáfanos y los muros de contención, además de los edificios propiamente dichos- entre la carretera y la línea límite de edificación (DT 2ª del RCC). Lo anterior, excepto en los tramos de la carretera que discurren total o parcialmente por núcleos de población, en los que (atendiendo siempre a la seguridad vial, mediante la ordenación de los márgenes y el control adecuado de los accesos) la línea límite podrá situarse a distancia inferior: (1) porque lo permita el plan general o bien (2) a solicitud del Ayuntamiento y previa autorización del titular de la carretera (artículo 85 del RCC).

OE 1-9

Edificios e instalaciones disconformes con la ordenación.

- .1 Se declaran disconformes con la ordenación proyectada y en situación de fuera de ordenación cualesquiera instalaciones, construcciones y edificios o partes de los mismos, existentes al tiempo de la aprobación definitiva del plan, que incumplan las condiciones de uso o de edificación establecidas para la zona o subzona de ordenación homogénea en que están ubicados.
- .2 En defecto de determinaciones en el planeamiento se aplica el régimen previsto en el artículo 44.4.b del TR-DL 1/2000.
- .3 El Ayuntamiento formulará un plan especial para catalogar los edificios disconformes con la ordenación, determinando el grado de fuera de ordenación al que se adscriben, las condiciones de autorización de los usos y las actuaciones pertinentes en cada caso.
La catalogación se organizará en la medida de lo posible con base en la casuística de las DT 1ª y 11ª del TR-DL 1/2000.

OE 1-10

Desarrollo de las determinaciones normativas del plan general de ordenación.

- .1 Las determinaciones normativas del plan general de ordenación pueden desarrollarse, modificarse o complementarse formulando planes especiales de ordenación, planes parciales de ordenación y estudios de detalle.
- .2 Los planes especiales de ordenación pueden tener cualquiera de las finalidades especificadas en el apartado 2 del artículo 37 del TR-DL 1/2000.
- .3 Los planes parciales de ordenación tienen el objeto previsto en el apartado 1 del artículo 35 del TR-DL 1/2000.
Pueden formularse para proponer una ordenación alternativa en suelo urbanizable sectorizado ordenado o en suelo urbano no consolidado; en este supuesto deben justificar la solución de continuidad de la vialidad principal y secundaria y el cumplimiento de los parámetros urbanísticos previstos en el plan general.
- .4 Los estudios de detalle tienen el objeto previsto en el apartado 1 y están sujetos a las limitaciones del apartado 2 del artículo 38 del TR-DL 1/2000.

OE 1-11

Actuaciones de gestión y ejecución.

- .1 Se adecuarán a lo previsto en el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

OE 1-12

Aplicación de las determinaciones normativas del plan general.

- .1 Para aplicar las determinaciones normativas del plan general debe atenderse en primer lugar a su expresión escrita en las normas urbanísticas (interpretadas atendiendo a su contenido y a los objetivos de ordenación expresados en la memoria) y en segundo lugar a su expresión gráfica en los planos de ordenación.
En las normas urbanísticas predominan las determinaciones más específicas.
En la documentación gráfica predominan los planos más detallados.
- .2 La delimitación de los distintos ámbitos y recintos puede ser ajustada por los instrumentos de desarrollo, atendiendo a la imprecisión admisible por razón de escala.
- .3 Los instrumentos de desarrollo y los proyectos de urbanización y de edificación sólo pueden introducir las alteraciones admisibles que no requieren revisión ni modificación del plan general de ordenación, según lo previsto en el número 3 de la norma OE 1-4.