LUIS ALFONSO MANERO TORRES (1 de 2)
Secretario General
Fecha Firma: 02/09/2026
HASH: e922872cc9fe4ac09e149777ec25ff13

FRANCISCO JOSE GARCIA LOPEZ (2 de 2)
Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana
Fecha Firma: 02/09/2026
HASH: 1fe75d0ba4a2e6d9a67863817a4b14e8

DECRETO

Expediente nº: 34904/2026
Resolución con número y fecha establecidos al margen
Procedimiento: Planeamiento General (Modificación)
Asunto del Expediente: Modificaciones Puntuales de Planeamiento - Criterio de interpretación del PGO de Santa Lucía de Tirajana para la aplicación de la normativa Vh2 /150 en las parcelas de uso residencial recogidas dentro del suelo urbanizable ordenado Mejias SUSO-1. Apartado II.5.1 del Plan Operativo del PGO

Alcaldía-Presidencia

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

INFORME-PROPUESTA que emite la Jefa de Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, al amparo de lo establecido en el artículo 58 de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias, en relación con el asunto que seguidamente se indica:

CRITERIO DE INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL MUNICIPIO DE SANTA LUCIA DE TIRAJANA 1/2026 PARA LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA VH2/150 EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL RECOGIDAS DENTRO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO MEJIAS SUSO 1. APARTADO II.5.1 DEL PLAN OPERATIVO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA DE TIRAJANA

DECRETO Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Plan General de Ordenación del Municipio de Santa Lucía de Tirajana se aprobó definitivamente por acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada con fechas 20 de mayo de 2003, 20 de julio de 2006 y 30 de julio de 2009 (en adelante PGO) (BOC nº138 de fecha 19 julio de 2004, nº229 de 14 de Noviembre de 2008, y nº34 de 2 de Febrero de 2010 y BOP nº133 de fecha 29 de Octubre de 2004, nº18 de 6 de Febrero de 2009, y nº23 de 19 de Febrero de 2010, respectivamente) recogiendo entre sus determinaciones, la ordenación pormenorizada del sector SUSO 1 El Mejías concretamente en el apartado II. 5.1 del Plan Operativo del PGO.

SEGUNDO. Mediante escrito de fecha 24/06/2026, por la Jefa del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística se informa que *"por razones de seguridad jurídica se considera conveniente establecer una Instrucción interpretativa para determinar los criterios a seguir para la interpretación y aplicación la normativa urbanística Vh2/150 (Plan Parcial SAPU 18-MEJÍAS) del Plan General de Ordenación de Santa Lucía (PGO) SAPU 18, en*

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 44

los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas para las actuaciones edificatorias que se promuevan en el referido ámbito", y se solicita al servicio de ordenación del territorio y sostenibilidad una instrucción donde se establezcan los criterios interpretativos para la aplicación de la normativa Vh2/150 (Plan Parcial SAPU 18-MEJÍAS) del Plan General de Ordenación de Santa, que obra en el expediente de su razón, y que se da por reproducido en aras de evitar repeticiones innecesarias.

TERCERO. Con fecha 19/08/2026 se dicta Providencia por el Primer Teniente de Alcalde en calidad de Alcalde Accidental por suplencia del Sr. Alcalde-Presidente, Decreto de suplencia número 2026-5204 de fecha 22/07/2026, disponiendo lo siguiente:

"(…) ***PRIMERO.-*** *Que, por el Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, se emita informe relativo a la viabilidad de realizar una instrucción donde se establezcan los criterios interpretativos para la aplicación de la normativa Vh2/150 (Plan Parcial SAPU 18-MEJÍAS) del Plan General de Ordenación de Santa Lucía con pronunciamiento respecto a los puntos establecidos en el informe emitido por la Jefa del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística.*

SEGUNDO.- *Que, en caso de ser viable, se inicie el procedimiento para establecer el criterio interpretativo considerado en el informe técnico que se emita."*

CUARTO. Con fecha 20/08/2026, por la Arquitecta Municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana que suscribe, en cumplimiento del dispositivo primero de la referenciada Providencia de Alcaldía, se emite informe, del siguiente tenor literal:

<<(…) ***INFORME***

PRIMERO. Por la Jefa del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística se informa que *"por razones de seguridad jurídica se considera conveniente establecer una Instrucción interpretativa para determinar los criterios a seguir para la interpretación y aplicación la normativa urbanística Vh2/150 (Plan Parcial SAPU 18-MEJÍAS) del Plan General de Ordenación de Santa Lucía (PGO) SAPU 18, en los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas para las actuaciones edificatorias que se promuevan en el referido ámbito"*, y se solicita al servicio de ordenación del territorio y sostenibilidad una instrucción donde se establezcan los criterios interpretativos para la aplicación de la normativa Vh2/150 (Plan Parcial SAPU 18-MEJÍAS) del Plan General de Ordenación de Santa Lucía con pronunciamiento respecto de los siguientes particulares:

"(…)

1) Ante la incongruencia entre la normativa escrita, que establece como tipología edificatoria vivienda unifamiliar aislada, y la planimetría del SAPU-18 (Mejías), que establece vivienda unifamiliar en hilera (Vh2), donde se eliminan los retranqueos laterales. Se establezca cuál de los dos criterios debe aplicarse para el desarrollo de las nuevas edificaciones.

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 44

2) En solares de nueva construcción limítrofes con edificaciones existentes aisladas y con ventanas abiertas hacia el espacio de retranqueo lateral (1,50 m.), qué criterio se debe aplicar, establecer si deben existir retranqueos laterales para las nuevas edificaciones con respecto a las edificaciones existentes que tienen retranqueo lateral.

3) Se establezca si los parámetros de retranqueo frontal, posterior y/o lateral son fijos o mínimos, y en caso de unos ser fijos y otros variables especificarlo.

4) En el caso de parcelas colindantes con viviendas unifamiliares aisladas, se determine la obligación o no de tratar las medianeras como fachadas, debiendo ejecutarse debidamente enfoscadas y pintadas, garantizando una adecuada integración del conjunto edificatorio.

5) Se establezca si se permite en la cubierta un espacio de cubierta plana para las instalaciones. Así como las condiciones que tendrían que cumplir en caso afirmativo, es decir, con qué características se permite dicho espacio (Ejemplo: espacio no visible desde la calle, etc.). Ya que la normativa específica del plan parcial establece lo siguiente:

"La Cubierta última de las edificaciones se ejecutará con teja del lugar, a dos, tres o cuatro aguas al 100%. No habrá depósitos de agua a la vista, ni tendederos de ropa o solanas."

6) Se establezca de qué forma afecta a la edificabilidad máxima (180 m2/vivienda) que el aparcamiento en planta baja no compute a efectos de ocupación. Aclarar si existe un máximo de ocupación establecido para no computar a efectos de edificabilidad. La norma estable lo siguiente:

"Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación".

7) Se establezca de forma expresa el criterio aplicable a las nuevas edificaciones en relación con las existentes, a fin de garantizar la seguridad jurídica."

SEGUNDO. El **Plan General de Ordenación del Municipio de Santa Lucía de Tirajana se aprobó definitivamente por acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada con fechas 20 de mayo de 2003, 20 de julio de 2006 y 30 de julio de 2009 (en adelante PGO)** (BOC nº138 de fecha 19 julio de 2004, nº229 de 14 de Noviembre de 2008, y nº34 de 2 de Febrero de 2010 y BOP nº133 de fecha 29 de Octubre de 2004, nº18 de 6 de Febrero de 2009, y nº23 de 19 de Febrero de 2010, respectivamente) recogiendo entre sus determinaciones, la ordenación pormenorizada del sector SUSO 1 El Mejías concretamente en el apartado II. 5.1 del Plan Operativo del PGO y que son las siguientes:

II.5.1.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO MEJIAS SUSO-1

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 44

ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL S.A.P.U- 18 - MEJÍAS

Artículo 1.- En general se estará en lo dispuesto en el Plan General.

Dentro de este sector se autorizan edificaciones para fines residenciales y equipamiento complementario, así como las dotaciones obligatorias de uso social, docente y comercial.

Artículo 2.- Calificación del suelo según usos

Se ha dividido el territorio comprendido en el Plan de Ordenación en los siguientes usos:

- *Suelo edificable:*

Residencial
Equipamiento social
Equipamiento docente
Equipamiento comercial

- *Suelo no edificable*

Sistema de espacios libres
Sistema viario

Artículo 3.- Normas Particulares

- *Uso residencial*

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 44

Condiciones de la parcela:

Superficie mínima	*150m2*
Fachada mínima	*6 m*
Ocupación	*75%*
Edificabilidad	*180 m2/ vivienda*

Altura edificación	*2 plantas*
	7 metros a cara inferior segundo forjado
Dotación de aparcamientos:	*1/ viv.*
Tipología edificatoria:	*Unifamiliares aisladas.*
Regulación de usos:	*Residencial, con tolerancia de oficinas.*
Sótanos y/o semisótanos	*Se admiten con uso no vividero.*

Observaciones: En las parcelas lindantes con espacios libres y peatonales, el frontis edificatorio que dé a los mismos tendrá consideración de fachada principal a efectos de su tratamiento y materiales. Será necesario realizar separación a linderos con un fondo mínimo de 2 metros cuando linde lateral o posteriormente o de 5 si linda la fachada principal.

- *Altura máxima a cumbrera 8,90 metros.*
- *Cubierta inclinada a 2 o 4 aguas acabada en teja pendiente máxima 15%.*
- ***Uso comercial***

Condiciones de la parcela:

Superficie mínima	*150 m2*
Fachada mínima	*6 m*
Ocupación	*75%*
Edificabilidad	*0,38 m2/m2*
Regulación de usos:	*Comercial (mínimo 61 m2 construidos)*
	Resto tolerancia de oficinas.
Dotación de aparcamientos:	*1/5 plazas de capacidad de la instalación.*

- *Uso docente*

Condiciones de la parcela:

Superficie mínima:	*No se fija*
Fachada mínima:	*No se fija*
Ocupación	*75 %*
Regulación de usos:	*Educativo / Cultural*

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 44

- *Uso social*

Condiciones de la parcela:

Superficie mínima	*150 m2*
Fachada mínima	*6 m*
Ocupación	*75%*
Edificabilidad	*0, 38 m2/m2*
Regulación de usos:	*Sanitario, asistencial, administrativo, social (mínimo 61 m2 construidos).*

Dotación de aparcamientos: *1/5 plazas de capacidad de la instalación.*

Artículo 4.- Normas de Edificación

Serán de aplicación las siguientes:

- *Altura: La altura máxima de la edificación es de dos plantas, medidas en la vertical del suelo natural.*
- *Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación.*
- *Cerramiento de fachada: En las parcelas el muro de cerramiento no podrá superar un metro de altura. En el caso de fachadas con rasante inclinada, dicha altura no podrá ser superior a 1,20 m en el punto más desfavorable. Sobre dicho cerramiento podrá colocarse una valla, con 1,20 m de altura máxima.*
- *Cubierta: La Cubierta última de las edificaciones se ejecutará con teja del lugar, a dos, tres o cuatro aguas al 100%. No habrán depósitos de agua a la vista, ni tendederos de ropa o solanas.*
- *Jardinería: Las zonas libres de edificación deberán ajardinarse en un porcentaje superior al 70% de su superficie. Dentro de lo posible, se mantendrá la vegetación existente, trasplantándose los ejemplares afectados por la edificación.*
- *Separación a linderos: Los retranqueos serán los siguientes:*

A fachada	*5,00 m/ 3.00m.*
A lindero posterior	*3,00 m*

- *Sótanos y semisótanos: Se admite la edificación bajo rasante siempre que su uso no sea vividero, aparcamiento, trastero, bodega, etc., no computando a efectos de edificabilidad. En el caso de semisótano, este no computará siempre que sobresalga sobre la rasante un máximo de 1 metro, medido a la cara inferior del forjado de planta baja."*

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 44

En los planos de ordenación pormenorizada se recoge de la siguiente manera:

TERCERO. Se solicita informe donde se analice la viabilidad de realizar una instrucción donde se establezcan los criterios interpretativos para la aplicación de la normativa Vh2/150 en las parcelas de uso residencial recogidas dentro del suelo urbanizable ordenado Mejias SUSO-1. Apartado II.5.1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Santa Lucía de Tirajana, (en adelante PGO) con pronunciamiento respecto de los particulares recogidos en el apartado primero de este informe y que se proceden a analizar detalladamente a continuación:

1) "Ante la incongruencia entre la normativa escrita, que establece como tipología edificatoria vivienda unifamiliar aislada, y la planimetría del SAPU-18 (Mejías), que establece vivienda unifamiliar en hilera (Vh2), donde se eliminan los retranqueos laterales. Se establezca cuál de los dos criterios debe aplicarse para el desarrollo de las nuevas edificaciones."

Visto el documento PGO, así como los antecedentes del expediente se informa:

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 44

1.- Que en el Plan Operativo del PGO en concreto en el apartado II.5.1 *"Suelo Urbanizable sectorizado ordenado Mejias SUSO-1"* donde se recoge la ordenación pormenorizada del sector SUSO 1 El Mejías y en lo que hace referencia a la tipología y retranqueos, se regula lo siguiente:

"(…)
Tipología edificatoria: Unifamiliares aisladas.
(…)

Separación a linderos: Los retranqueos serán los siguientes:
A fachada 5,00 m/ 3.00 m.
A lindero posterior 3,00 m
(…)"

2.- De la lectura de estas determinaciones se observa que, si bien se identifica expresamente la tipología edificatoria como "unifamiliares aisladas", únicamente se establecen retranqueos respecto de la fachada y del lindero posterior, sin determinar ninguna separación respecto de los linderos laterales.

Esta circunstancia resulta relevante, toda vez que la ausencia de retranqueos laterales no se corresponde, en principio, con las condiciones propias de una tipología de vivienda unifamiliar aislada, en la que la edificación debe quedar separada de los linderos laterales de la parcela. Por tanto, se aprecia una discordancia entre la tipología edificatoria expresamente indicada y los parámetros de separación a linderos establecidos en la propia normativa.

3.- Asimismo, el análisis de la documentación gráfica que integra la ordenación pormenorizada pone de manifiesto que en los planos de ordenación no se grafían retranqueos laterales para las parcelas afectadas. A ello se añade que la propia planimetría identifica como normativa de aplicación las siglas Vh2/150, correspondiente a viviendas unifamiliares en hilera, en dos plantas y con parcela mínima de 150 m².

Por tanto, la contradicción no se limita a la ausencia de un parámetro concreto en la regulación escrita, sino que se manifiesta entre las distintas determinaciones que integran la ordenación pormenorizada: por un lado, la denominación literal de la tipología como "unifamiliares aisladas" y, por otro, la ausencia de retranqueos laterales en la regulación y en la planimetría, así como la asignación expresa de la sigla normativa Vh2/150, propia de la tipología de vivienda unifamiliar en hilera.

Debe tenerse en cuenta que el Plan General constituye un instrumento integrado por distintos documentos, tanto escritos como gráficos, que deben ser interpretados conjuntamente, atendiendo a la finalidad y coherencia de la ordenación establecida. En consecuencia, las determinaciones del Plan no pueden analizarse de forma aislada cuando ello conduce a resultados contradictorios entre sí, debiendo procurarse aquella interpretación que permita hacer compatibles y coherentes sus distintas determinaciones.

DECRETO Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 44

En este caso, la aplicación de la tipología de vivienda unifamiliar aislada exigiría la existencia de unas condiciones de separación lateral que, sin embargo, no han sido establecidas ni en la regulación escrita de los retranqueos ni en la documentación gráfica. Por el contrario, la ausencia de dichos retranqueos laterales resulta coherente con la sigla Vh2/150 expresamente asignada en los planos de ordenación pormenorizada, correspondiente a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera.

Por ello, se considera que la referencia contenida en el texto a “unifamiliares aisladas” resulta discordante con el conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada, debiendo interpretarse de forma sistemática con el resto de la documentación del Plan.

En consecuencia, a efectos de la aplicación de los parámetros urbanísticos correspondientes a las parcelas objeto de análisis, se considera que la tipología edificatoria aplicable es la de vivienda unifamiliar en hilera, conforme a la sigla normativa Vh2/150, no resultando exigibles retranqueos laterales propios de la tipología de vivienda unifamiliar aislada, al no encontrarse éstos establecidos en la ordenación pormenorizada.

2.- En solares de nueva construcción limítrofes con edificaciones existentes aisladas y con ventanas abiertas hacia el espacio de retranqueo lateral (1,50 m.), qué criterio se debe aplicar, establecer si deben existir retranqueos laterales para las nuevas edificaciones con respecto a las edificaciones existentes que tienen retranqueo lateral.

En opinión de la técnica que suscribe, dado que no se reguló expresamente en la normativa del PGO, un criterio a aplicar cuando, por la modificación de la normativa de aplicación en una zona, puedan coexistir dos normativas diferentes, no se puede establecer un criterio de interpretación y queda fuera del ámbito de la posible instrucción a elaborar, y por tanto las nuevas edificaciones deben cumplir con la normativa vigente (vivienda unifamiliar en hilera) y ejecutarse sin retranqueo lateral aunque colinden con parcela donde se ha materializado una vivienda aislada. No obstante, y en coherencia con lo establecido en el artículo 7 (párrafo 1.a) de las ordenanzas de edificación municipales (aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de enero de 2007 (BOP Nº31 de 7 de marzo de 2007)) y donde se establece para cuando vaya a quedar una medianera vista:

“(…) deberá tratarse dichas medianeras con los mismos materiales y características de las fachadas, y así se recogerá en el proyecto de obras correspondiente (…)”

Por tanto, si por motivo de la coexistencia de las dos normativas se vaya a quedar alguna de las medianeras vistas se deberá tratar con los mismos materiales y características de las fachadas.

3.- Se establezca si los parámetros de retranqueo frontal, posterior y/o lateral son fijos o mínimos, y en caso de unos ser fijos y otros variables especificarlo.

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 44

A) Como ya se concluyó en el punto 1 de este apartado, al tratarse de viviendas unifamiliares en hilera, los linderos laterales de las parcelas tienen la condición de medianeras, disponiéndose, las edificaciones, adosadas a las mismas. Por tanto, dichas las parcelas no presentan retranqueos laterales.

B) Respecto al lindero frontal (a fachada) y el lindero posterior, toda vez que no se indicó si los retranqueos eran fijos o mínimos y analizando el plan operativo del PGO, así como los planos de ordenación pormenorizada del mismo, en un primer análisis se podrían considerar fijos.

No obstante, si se establecen los retranqueos como fijos, al tener una edificabilidad fija de 180m2/viv independientemente del tamaño de la parcela, sería imposible mantener la alineación fija en la segunda planta de la edificación ya que, con los parámetros vigentes se excedería de la edificabilidad máxima permitida.

Ej: parcela tipo 10,20mx21,75m=221,85m2 parcela.

Con la aplicación de retranqueos como fijos resulta:

10,20mx13,75m=140,25m2 de ocupación obligatoria que x2 plantas = 140.25*2=280,50m2c > 180m2c máximos permitidos.

Por tanto, es inviable el establecimiento de los retranqueos fijos en ambos lados ya que no es posible materializar la 2ª planta con los mismos retranqueos fijados en la planta baja.

Por otro lado, en caso de mantener fijos los retranqueos solo en planta 1 nos quedaría un volumen muy reducido para materializar en planta 2 (en este caso 39,75m2c) quedando un volumen desproporcionado y sin criterios para su materialización.

Otro ejemplo de parcela tipo: 10,90mx18m=196,20m2 / 10.90 *10=109m2

Planta 2 quedarían 71m2, Con estas dimensiones quedaría más equiparado.

En dos plantas iguales: 218m2c>180m2c

Otro ejemplo Ej: parcela tipo 16mx18m=288m2 / 16*10=160m2c planta 1 quedando solo 20m2c para planta 2.

En dos plantas iguales: 320m2c>180m2c

Por tanto, se observa que la aplicación de los retranqueos fijos en ambas plantas es inviable y únicamente en planta baja tampoco es viables para aplicarlo a las distintas dimensiones de parcelas del sector siendo únicamente viables, en todo caso, para las más pequeñas.

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 44

El mantenimiento de una edificabilidad fija, con tipología en hilera y distintos tamaños de parcelas no es el criterio más acertado, en opinión de la técnica que suscribe. Para ello la superficie de las parcelas debería oscilar en los 162m2. Y, por tanto, con un coeficiente de edificabilidad de 1,11m2/m2, que daría una edificabilidad total variable en función de la superficie de la parcela.

C) Por otro lado, si consideramos que la ordenación pormenorizada establece gráficamente una envolvente edificatoria para las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en hilera, definida mediante los retranqueos respecto de la alineación de fachada y del lindero posterior y se entendiera esta envolvente como el límite máximo dentro del cual puede desarrollarse el volumen edificado, y que está representación gráfica no implica que la totalidad de la envolvente deba ser ocupada necesariamente por la edificación en todas sus plantas; y en consecuencia, debería distinguirse entre la envolvente máxima definida por el planeamiento y la superficie que efectivamente se materializa en cada una de las plantas, pudiendo considerarse los retranqueos establecidos en la ordenación pormenorizada del sector SUSO 1 El Mejías diferentes a su consideración como fijos.

En atención a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera, la posición de la fachada respecto de la alineación exterior constituye un elemento esencial de la ordenación. La posibilidad de reducir libremente la ocupación en el frente de cada parcela (es decir establecer el retranqueo a fachada como mínimo) podría generar discontinuidades en la alineación del conjunto y, especialmente, medianeras vistas entre viviendas. Por ello, entiende la técnica que suscribe que en la fachada principal debería mantenerse la posición establecida por la ordenación. Cuestión distinta es el retranqueo posterior cuyos efectos sobre el conjunto edificado son menores, pudiendo entenderse que el volumen puede reducirse hacia el interior de la parcela. Esta condición permite preservar la continuidad del frente edificado sin exigir que la edificación ocupe necesariamente toda la profundidad de la envolvente recogida en la ordenación pormenorizada del PGO, y permitir la materialización del volumen edificado en 2 plantas de forma proporcionada, permitiendo que la edificación se retranquee respecto al lindero posterior considerando éste como mínimo; manteniéndose dentro de la configuración volumétrica admisible dentro de la envolvente, recogida en la planimetría del PGO.

Por tanto, la consideración de este criterio de interpretación estableciendo el lindero a fachada como fijo y el retranqueo posterior como mínimo permite:

- Desarrollar el volumen edificado dentro de la envolvente edificatoria establecida en los planos de ordenación pormenorizada del PGO.
- La materialización de la tipológica de vivienda unifamiliar en hilera
- La posibilidad de desarrollar la edificación en 2 plantas, de forma proporcionada.
- La prevención de medianeras vistas derivadas de desplazamientos de fachada.
- Y la materialización de la edificabilidad máxima de 180 m² construidos por vivienda.

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 44

D) En relación con el retranqueo posterior, se hace constar que las parcelas situadas en esquina no cuentan conceptualmente con un lindero posterior, dada su configuración, quedando delimitadas únicamente por el lindero o linderos frontales y por el lindero o linderos laterales (medianeras). En consecuencia, no resulta de aplicación un retranqueo posterior respecto de dichas parcelas.

4.- *En el caso de parcelas colindantes con viviendas unifamiliares aisladas, se determine la obligación o no de tratar las medianeras como fachadas, debiendo ejecutarse debidamente enfoscadas y pintadas, garantizando una adecuada integración del conjunto edificatorio.*

Le será de aplicación el criterio establecido para el apartado 2.

5- Se establezca si se permite en la cubierta un espacio de cubierta plana para las instalaciones. Así como las condiciones que tendrían que cumplir en caso afirmativo, es decir, con qué características se permite dicho espacio (Ejemplo: espacio no visible desde la calle, etc.). Ya que la normativa específica del plan parcial establece lo siguiente:

"La Cubierta última de las edificaciones se ejecutará con teja del lugar, a dos, tres o cuatro aguas al 100%. No habrá depósitos de agua a la vista, ni tendederos de ropa o solanas."

Vista la normativa de aplicación, se informa:

La exigencia de cubierta de teja a dos, tres o cuatro aguas al 100 % debe entenderse referida a la configuración arquitectónica y material de la cubierta, pero no puede interpretarse como una prohibición de instalar los elementos técnicos necesarios para cumplir con la normativa sectorial de rango superior como por ejemplo la normativa energética u otras normas como por ejemplo la ordenanza de edificación municipal.

Las determinaciones de ordenación, debe interpretarse atendiendo a su finalidad urbanística y arquitectónica, dirigida a preservar una determinada configuración formal, material y paisajística de las edificaciones. En consecuencia, dicha determinación no debe entenderse como una prohibición absoluta de la implantación sobre las cubiertas de instalaciones técnicas legalmente exigibles, puesto que una interpretación en tal sentido conduciría a hacer incompatible la ordenación urbanística con las exigencias establecidas por la normativa sectorial de aplicación. Del mismo modo, la prohibición de «depósitos de agua a la vista» no impedirá la instalación de acumuladores u otros elementos técnicos vinculados a los sistemas de producción de ACS, siempre que estos se dispongan de forma que no sean visibles desde el espacio público y se integren en la edificación.

A estos efectos, las instalaciones deberán implantarse procurando la máxima integración arquitectónica y paisajística posible, de forma que:

a) Se minimice su impacto visual desde el espacio público y desde los puntos de observación relevantes.
b) Los depósitos, acumuladores, equipos auxiliares y demás elementos técnicos asociados a las instalaciones de producción de ACS se ubiquen, siempre que técnicamente sea

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 44

posible, en espacios no visibles desde el espacio público o integrados en el volumen de la edificación.
c) Se preserve, en la medida técnicamente compatible con el correcto funcionamiento de la instalación, la lectura unitaria de la cubierta de teja y su integración en el conjunto edificado, pudiendo quedar un espacio con cubierta plana para instalaciones no visible desde el exterior.

6.- Se establezca de qué forma afecta a la edificabilidad máxima (180 m2/vivienda) que el aparcamiento en planta baja no compute a efectos de ocupación. Aclarar si existe un máximo de ocupación establecido para no computar a efectos de edificabilidad. La norma estable lo siguiente:

"Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación".

Analizada la normativa de aplicación se informa:

Conforme a las ordenanzas de edificación "garaje" se considera un espacio edificado, concretamente el Artículo 66.1 establece:

"Cuando [el aparcamiento] se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje."

Por tanto, cuando se utiliza específicamente la expresión: "Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle…" no parece que esté regulando simplemente una plaza descubierta. Está contemplando la posibilidad de un espacio edificado destinado a garaje a nivel de calle. Y por eso, entiende la técnica que suscribe, se establece que "no computa a efectos de ocupación".

Si se tratara simplemente de una plaza exterior, no tendría demasiado sentido establecer una regla específica de exclusión del parámetro de ocupación de la edificación.

No obstante, el que únicamente no compute a efectos de ocupación no tiene efectos prácticos ya que no sería nunca aplicable. Si consideramos una parcela tipo:10,20m * 21,75 m = 221,85m2 superficie de parcela.

Aplicando ocupación 75%= 155,30m2

Aplicando retranqueos 10,20mx13,75m= 140,25m2

Por lo que, el parámetro que determina la ocupación en planta baja no es la ocupación si no los retranqueos. Por lo que considerar que el garaje únicamente no computa a efectos de ocupación, pero sí de edificabilidad no tiene ninguna aplicación práctica.

Por tanto y considerando:

Que la regulación del sector SUSO 1 El Mejías ha establecido una regulación singular del garaje, permitiendo su implantación a nivel de calle y excluyendo expresamente su superficie del parámetro de ocupación y además teniendo en cuenta que:

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 44

- Se establece la dotación obligatoria de aparcamiento de 1 plaza/vivienda.
- Se establece una Edificabilidad de 180 m²/vivienda.

Estas tres determinaciones forman parte de una misma regulación de la vivienda y, por tanto, la plaza de aparcamiento es una obligación urbanística vinculada a la vivienda.

Y por tanto se pudiera concluir que:

La determinación contenida en la ordenación pormenorizada del SUSO1 El Mejías, conforme a la cual el aparcamiento interior de la parcela podrá situarse a nivel de calle y no computará a efectos de ocupación debe interpretarse atendiendo a su finalidad y al conjunto de las determinaciones de la ordenación.

El empleo de la expresión “garaje” evidencia que la regulación no se refiere exclusivamente a una plaza de aparcamiento descubierta, sino a la posibilidad de disponer de un espacio edificado destinado al estacionamiento de vehículos a nivel de calle.

Dado que la propia ordenación establece simultáneamente una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda y una edificabilidad máxima de 180 m²/vivienda, la interpretación que limite la superficie edificable de la vivienda por la superficie necesaria para materializar la dotación obligatoria de aparcamiento produciría, en la práctica, una reducción de la edificabilidad residencial atribuida por la ordenación.

Asimismo, la aplicación conjunta del coeficiente de ocupación y de los retranqueos establecidos para la parcela tipo determina que la superficie efectivamente ocupable resulte inferior a la derivada del coeficiente máximo del 75 %, por lo que la exclusión del garaje del cómputo de ocupación carecería, en buena medida, de eficacia material como instrumento para posibilitar su implantación.

En consecuencia, cabe interpretar que la determinación específica relativa al garaje responde a la finalidad de permitir la materialización de la dotación obligatoria de aparcamiento como elemento funcional vinculado a la vivienda sin que dicha dotación suponga una reducción de los 180 m² de superficie edificable residencial atribuidos por vivienda, siempre que la superficie destinada al garaje se limite a la estrictamente necesaria para satisfacer dicha dotación y se respeten el resto de parámetros urbanísticos, condiciones de posición, retranqueos, altura y demás determinaciones del planeamiento.

7.-Se establezca de forma expresa el criterio aplicable a las nuevas edificaciones en relación con las existentes, a fin de garantizar la seguridad jurídica.”

Se debe entender en el sentido indicado en el punto 2.

8.- Así mismo se observa que es necesario aclarar la definición de la inclinación de la pendiente de la cubierta, donde se indica 15% debe entenderse 15º que corresponden a un 30% de pendiente. Es así dado que la pendiente del 15% no es una inclinación adecuada

DECRETO Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 44

para una cubierta de teja, en términos generales, ya que, entre otras consideraciones, al tener una inclinación tan reducida, llevaría a una circulación del agua más lenta, duplicando el riego de entrada de agua, obligando a llevar capa de impermeabilización. En este sentido el CTE-DB-HS 1 establece:

4 El sistema de *formación de pendientes* en cubiertas inclinadas, cuando éstas no tengan capa de *impermeabilización*, debe tener una pendiente hacia los elementos de evacuación de agua mayor que la obtenida en la tabla 2.10 en función del tipo de tejado.

Tabla 2.10 Pendientes de cubiertas inclinadas

				Pendiente mínima en %
Tejado (1) (2)	Teja (3)		Teja curva	32
			Teja mixta y plana monocanal	30
			Teja plana marsellesa o alicantina	40
			Teja plana con encaje	50
	Pizarra			60
	Placas y perfiles	Cinc		10
		Fibrocemento	Placas simétricas de onda grande	10
			Placas asimétricas de nervadura grande	10
			Placas asimétricas de nervadura media	25
		Sintéticos	Perfiles de ondulado grande	10
			Perfiles de ondulado pequeño	15
			Perfiles de grecado grande	5
			Perfiles de grecado medio	8

Por tanto, es claro, que la inclinación de la pendiente de la cubierta, donde se indica 15% debe entenderse 15º o sea 30% de pendiente.

CUARTO. El artículo 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General establece que la interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento.

"Artículo 8

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Santa Lucía sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma de Canarias inspiradas única y exclusivamente en los principios de legalidad y oportunidad para supuestos de interés supramunicipal, además de la correspondiente función revisora de los órganos jurisdiccionales."

Asimismo, el artículo 9 establece:

"Artículo 9

1.Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos así pues en caso de discrepancia se otorgará primacía al texto sobre la planimetría.

2.Si, no obstante, la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje urbano, y al interés general de la colectividad.

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 44

3.En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria."

Por tanto, por la técnica que suscribe propone que se establezcan los siguientes criterios de interpretación para la aplicación de la normativa Vh2/150 en las parcelas de uso residencial recogidas dentro del suelo urbanizable ordenado Mejias SUSO 1. Apartado II.5.1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana:

1.- Respecto a la tipología edificatoria establecida, ésta se debe entender en el análisis de la totalidad de los parámetros establecidos en el Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucia de Tirajana, y por tanto la tipología es, unifamiliar en hilera y no unifamiliar aislada.

2.- Si por motivo de la coexistencia de la aplicación de dos normativas diferentes vaya a quedarse alguna de las medianeras vistas se deberá tratar con los mismos materiales y características de las fachadas de conformidad con el artículo 7 (párrafo 1.a) de las ordenanzas de edificación municipales (aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de enero de 2007 (BOP Nº31 de 7 de marzo de 2007)).

3.- En relación con los retranqueos establecidos, si se han de considerar fijos o mínimos, se establece como criterio de interpretación, en atención a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera, donde la posición de la fachada respecto de la alineación exterior constituye un elemento esencial de la ordenación, el lindero a fachada fijo y el retranqueo posterior mínimo, de manera que permita la materialización del volumen edificado en 2 plantas de forma proporcionada; manteniéndose dentro de la configuración volumétrica admisible dentro de la envolvente, recogida en la planimetría del PGO.

En relación con el retranqueo posterior, se hace constar que las parcelas situadas en esquina no cuentan conceptualmente con un lindero posterior, dada su configuración, quedando delimitadas únicamente por el lindero o linderos frontales y por el lindero o linderos laterales (medianeras). En consecuencia, no resulta de aplicación un retranqueo posterior respecto de dichas parcelas.

4.- En relación con la exigencia de cubierta de teja a dos, tres o cuatro aguas al 100 % debe entenderse referida a la configuración arquitectónica y material de la cubierta, pero no puede interpretarse como una prohibición de instalar los elementos técnicos necesarios para cumplir con la normativa sectorial o especifica.
A estos efectos, las instalaciones deberán implantarse procurando la máxima integración arquitectónica y paisajística posible, de forma que:

a) Se minimice su impacto visual desde el espacio público y desde los puntos de observación relevantes.
b) Los depósitos, acumuladores, equipos auxiliares y demás elementos técnicos asociados a las instalaciones de producción de ACS se ubiquen, siempre que técnicamente sea posible, en espacios no visibles desde el espacio público o integrados en el volumen de la

DECRETO Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 44

edificación.
c) Se preserve, en la medida técnicamente compatible con el correcto funcionamiento de la instalación, la lectura unitaria de la cubierta de teja y su integración en el conjunto edificado, pudiendo quedar un espacio con cubierta plana para instalaciones no visible desde el exterior.

6.- En relación a la interpretación del apartado “Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación” y partiendo de la consideración de garaje como espacio edificado conforme a lo recogido en el artículo 66.1 de las ordenanzas de edificación, y toda vez que, con la aplicación conjunta del coeficiente de ocupación y de los retranqueos establecidos para una parcela tipo, determina que la superficie efectivamente ocupable resulte inferior a la derivada del coeficiente máximo de ocupación del 75 %, por lo que la exclusión del garaje del cómputo de ocupación carecería, en buena medida, de eficacia material como instrumento para posibilitar su implantación, cabe interpretar que la determinación específica relativa al garaje responde a la finalidad de permitir la materialización de la dotación obligatoria de aparcamiento como elemento funcional vinculado a la vivienda sin que dicha dotación suponga una reducción de los 180 m² de superficie edificable residencial atribuidos por vivienda, siempre que la superficie destinada al garaje se limite a la estrictamente necesaria para satisfacer dicha dotación y se respeten el resto de parámetros urbanísticos, condiciones de posición, retranqueos, altura y demás determinaciones del planeamiento.

7.- En relación con la definición de la inclinación de la pendiente de la cubierta, donde se indica 15% debe entenderse 15º que corresponden a un 30% de pendiente.

(…)>>

QUINTO. Con fecha 21/08/2026, se emite informe jurídico por el Técnico de Administración General adscrito al Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad informando favorablemente a la tramitación del procedimiento para la aprobación de los criterios interpretativos solicitados por la Jefa del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística mediante escrito de fecha 24/06/2026, para la aplicación de la normativa Vh2/150 (Plan Parcial SAPU 18-MEJÍAS) del Plan General de Ordenación de Santa, proponiendo el siguiente:

“(…) ***1º.*** *Providencia del Sr. Alcalde disponiendo:*

-Se de traslado del Informe de fecha 20/08/2026 emitido por la Sra. Arquitecta Municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, al Departamento de Gestión y Disciplina Urbanística al objeto de que sus técnicos se pronuncien sobre los criterios interpretativos propuesto en dicho informe.

2º. *Si los criterios interpretativos propuestos por la Sra. Arquitecta Municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, consiguen el respaldo de la mayoría de los técnicos consultados, y previo informe jurídico, Resolución del Alcalde-Presidente*

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 44

aprobando los criterios de interpretación recogidos en el informe técnico, así como ordenando su publicación en la página web municipal y su traslado al servicio de Gestión y Disciplina Urbanística. (…)"

SEXTO. Con fecha 25/08/2026, por los Técnicos/as del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística de este Ayuntamiento, conjuntamente, se emite informe ratificando su conformidad respecto a los criterios interpretativos y conclusiones especificados en el referenciado informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de fecha 20 /08/2026, cuyas conclusiones son del siguiente tenor literal:

"(…) 2. Para evitar errores de interpretación se propone modificar la errata que en las conclusiones del informe técnico y jurídico se salta el punto 5 y pasa del punto 4 al 6, debiéndose renumerarse de forma correlativa, siendo el resultado final de las conclusiones una lista de 6 puntos en total.

3. Los técnicos que suscriben el presente informe ratifican su conformidad respecto a los criterios interpretativos y conclusiones especificados en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de fecha 20/08/2026. Debiendo corregirse las erratas expuestas antes de su aprobación y publicación para evitar errores de interpretación. (…)"

SÉPTIMO. Con fecha 26/08/2026, por la Arquitecta Municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana que suscribe, a la vista del referenciado informe emitido por los Técnicos/as adscritos al Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística, se emite informe al objeto de modificar el emitido con fecha 20/08/2026, del siguiente tenor literal:

<<(…)INFORME

PRIMERO. Por la técnica que suscribe se emitió informe con fecha 20/08/2026 en el expediente electrónico 34904/2026 en relación con la posibilidad de realizar una instrucción para la aplicación de la normativa Vh2/150 en las parcelas de uso residencial recogidas dentro del suelo urbanizable ordenado Mejias SUSO 1. Apartado II.5.1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana, que se da por reproducido por constar en el expediente de referencia y donde se concluía lo siguiente:

"(…)Por tanto, por la técnica que suscribe propone que se establezcan los siguientes criterios de interpretación para la aplicación de la normativa Vh2/150 en las parcelas de uso residencial recogidas dentro del suelo urbanizable ordenado Mejias SUSO 1. Apartado II.5.1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana:

1.- Respecto a la tipología edificatoria establecida, ésta se debe entender en el análisis de la totalidad de los parámetros establecidos en el Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucia de Tirajana, y por tanto la tipología es, unifamiliar en hilera y no unifamiliar aislada.

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 44

2.- Si por motivo de la coexistencia de la aplicación de dos normativas diferentes vaya a quedarse alguna de las medianeras vistas se deberá tratar con los mismos materiales y características de las fachadas de conformidad con el artículo 7 (párrafo 1.a) de las ordenanzas de edificación municipales (aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de enero de 2007 (BOP Nº31 de 7 de marzo de 2007)).

3.- En relación con los retranqueos establecidos, si se han de considerar fijos o mínimos, se establece como criterio de interpretación, en atención a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera, donde la posición de la fachada respecto de la alineación exterior constituye un elemento esencial de la ordenación, el lindero a fachada fijo y el retranqueo posterior mínimo, de manera que permita la materialización del volumen edificado en 2 plantas de forma proporcionada; manteniéndose dentro de la configuración volumétrica admisible dentro de la envolvente, recogida en la planimetría del PGO.

En relación con el retranqueo posterior, se hace constar que las parcelas situadas en esquina no cuentan conceptualmente con un lindero posterior, dada su configuración, quedando delimitadas únicamente por el lindero o linderos frontales y por el lindero o linderos laterales (medianeras). En consecuencia, no resulta de aplicación un retranqueo posterior respecto de dichas parcelas.

4.- En relación con la exigencia de cubierta de teja a dos, tres o cuatro aguas al 100 % debe entenderse referida a la configuración arquitectónica y material de la cubierta, pero no puede interpretarse como una prohibición de instalar los elementos técnicos necesarios para cumplir con la normativa sectorial o especifica.
A estos efectos, las instalaciones deberán implantarse procurando la máxima integración arquitectónica y paisajística posible, de forma que:

a) Se minimice su impacto visual desde el espacio público y desde los puntos de observación relevantes.
b) Los depósitos, acumuladores, equipos auxiliares y demás elementos técnicos asociados a las instalaciones de producción de ACS se ubiquen, siempre que técnicamente sea posible, en espacios no visibles desde el espacio público o integrados en el volumen de la edificación.
c) Se preserve, en la medida técnicamente compatible con el correcto funcionamiento de la instalación, la lectura unitaria de la cubierta de teja y su integración en el conjunto edificado, pudiendo quedar un espacio con cubierta plana para instalaciones no visible desde el exterior.

6.- En relación a la interpretación del apartado "Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación" y partiendo de la consideración de garaje como espacio edificado conforme a lo recogido en el artículo 66.1 de las ordenanzas de edificación, y toda vez que, con la aplicación conjunta del coeficiente de ocupación y de los retranqueos establecidos para una parcela tipo, determina que la superficie efectivamente ocupable resulte inferior a la derivada del coeficiente máximo de ocupación del 75 %, por lo que la exclusión del garaje del cómputo de ocupación carecería, en buena medida, de eficacia material como instrumento para

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 44

posibilitar su implantación, cabe interpretar que la determinación específica relativa al garaje responde a la finalidad de permitir la materialización de la dotación obligatoria de aparcamiento como elemento funcional vinculado a la vivienda sin que dicha dotación suponga una reducción de los 180 m² de superficie edificable residencial atribuidos por vivienda, siempre que la superficie destinada al garaje se limite a la estrictamente necesaria para satisfacer dicha dotación y se respeten el resto de parámetros urbanísticos, condiciones de posición, retranqueos, altura y demás determinaciones del planeamiento. Final del formulario

7.- En relación con la definición de la inclinación de la pendiente de la cubierta, donde se indica 15% debe entenderse 15º que corresponden a un 30% de pendiente.

(…)"

SEGUNDO. Por Providencia del Sr. Alcalde Presidente se dispone que se dé traslado del informe emitido por la técnica que suscribe de fecha 20/8/2026, al Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística, al objeto de que, por los técnicos adscritos a dicho servicio emitan su parecer sobre el criterio interpretativo propuesto en dicho informe.

De resultas de dicha solicitud, con fecha 25/08/2026 se emite informe por los técnicos municipales adscritos al servicio de Gestión y Disciplina Urbanística del siguiente tenor literal:

"(…)

***1.** Con fecha 24/08/2026 se recibe Providencia de Alcaldía-Presidencia, así como Informe Técnico emitido en fecha 20/08/2026 por la Sra. Arquitecta Municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, e Informe Jurídico emitido en fecha 21/08/2026.*

En dicha providencia se recoge:

«
(…) 1º. Providencia del Sr. Alcalde disponiendo:

- Se de traslado del Informe de fecha 20/08/2026 emitido por la Sra. Arquitecta Municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, al Departamento de Gestión y Disciplina Urbanística al objeto de que sus técnicos se pronuncien sobre los criterios interpretativos propuesto en dicho informe.

2º. Si los criterios interpretativos propuestos por la Sra. Arquitecta Municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, consiguen el respaldo de la mayoría de los técnicos consultados, y previo informe jurídico, Resolución del Alcalde-Presidente aprobando los criterios de interpretación recogidos en el informe técnico, así como ordenando su publicación en la página web municipal y su traslado al servicio de Gestión y Disciplina Urbanística. (…)

»

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 44

En el Informe Técnico se recoge el criterio de interpretación sobre la aplicación de la normativa Vh2/150 en parcelas de uso residencial (Plan Parcial SAPU 18-Mejías) del Plan General de Ordenación de Santa Lucía, concluyendo de la siguiente forma:

«

(…) Por tanto, por la técnica que suscribe propone que se establezcan los siguientes criterios de interpretación para la aplicación de la normativa Vh2/150 en las parcelas de uso residencial recogidas dentro del suelo urbanizable ordenado Mejias SUSO 1. Apartado II.5.1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana:

1.- Respecto a la tipología edificatoria establecida, ésta se debe entender en el análisis de la totalidad de los parámetros establecidos en el Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucia de Tirajana, y por tanto la tipología es, unifamiliar en hilera y no unifamiliar aislada.

2.- Si por motivo de la coexistencia de la aplicación de dos normativas diferentes vaya a quedarse alguna de las medianeras vistas se deberá tratar con los mismos materiales y características de las fachadas de conformidad con el artículo 7 (párrafo 1.a) de las ordenanzas de edificación municipales (aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de enero de 2007 (BOP Nº31 de 7 de marzo de 2007)).

3.- En relación con los retranqueos establecidos, si se han de considerar fijos o mínimos, se establece como criterio de interpretación, en atención a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera, donde la posición de la fachada respecto de la alineación exterior constituye un elemento esencial de la ordenación, el lindero a fachada fijo y el retranqueo posterior mínimo, de manera que permita la materialización del volumen edificado en 2 plantas de forma proporcionada; manteniéndose dentro de la configuración volumétrica admisible dentro de la envolvente, recogida en la planimetría del PGO.

En relación con el retranqueo posterior, se hace constar que las parcelas situadas en esquina no cuentan conceptualmente con un lindero posterior, dada su configuración, quedando delimitadas únicamente por el lindero o linderos frontales y por el lindero o linderos laterales (medianeras). En consecuencia, no resulta de aplicación un retranqueo posterior respecto de dichas parcelas.

4.- En relación con la exigencia de cubierta de teja a dos, tres o cuatro aguas al 100 % debe entenderse referida a la configuración arquitectónica y material de la cubierta, pero no puede interpretarse como una prohibición de instalar los elementos técnicos necesarios para cumplir con la normativa sectorial o especifica.

A estos efectos, las instalaciones deberán implantarse procurando la máxima integración arquitectónica y paisajística posible, de forma que:

a) Se minimice su impacto visual desde el espacio público y desde los puntos de observación relevantes.

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 44

b) Los depósitos, acumuladores, equipos auxiliares y demás elementos técnicos asociados a las instalaciones de producción de ACS se ubiquen, siempre que técnicamente sea posible, en espacios no visibles desde el espacio público o integrados en el volumen de la edificación.

c) Se preserve, en la medida técnicamente compatible con el correcto funcionamiento de la instalación, la lectura unitaria de la cubierta de teja y su integración en el conjunto edificado, pudiendo quedar un espacio con cubierta plana para instalaciones no visible desde el exterior.

6.- En relación a la interpretación del apartado "Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación" y partiendo de la consideración de garaje como espacio edificado conforme a lo recogido en el artículo 66.1 de las ordenanzas de edificación, y toda vez que, con la aplicación conjunta del coeficiente de ocupación y de los retranqueos establecidos para una parcela tipo, determina que la superficie efectivamente ocupable resulte inferior a la derivada del coeficiente máximo de ocupación del 75 %, por lo que la exclusión del garaje del cómputo de ocupación carecería, en buena medida, de eficacia material como instrumento para posibilitar su implantación, cabe interpretar que la determinación específica relativa al garaje responde a la finalidad de permitir la materialización de la dotación obligatoria de aparcamiento como elemento funcional vinculado a la vivienda sin que dicha dotación suponga una reducción de los 180 m² de superficie edificable residencial atribuidos por vivienda, siempre que la superficie destinada al garaje se limite a la estrictamente necesaria para satisfacer dicha dotación y se respeten el resto de parámetros urbanísticos, condiciones de posición, retranqueos, altura y demás determinaciones del planeamiento.

7.- En relación con la definición de la inclinación de la pendiente de la cubierta, donde se indica 15% debe entenderse 15º que corresponden a un 30% de pendiente. »

***2.** Para evitar errores de interpretación se propone modificar la errata que en las conclusiones del informe técnico y jurídico se salta el punto 5 y pasa del punto 4 al 6, debiéndose renumerarse de forma correlativa, siendo el resultado final de las conclusiones una lista de 6 puntos en total.*

***3.** Los técnicos que suscriben el presente informe ratifican su conformidad respecto a los criterios interpretativos y conclusiones especificados en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de fecha 20/08/2026. Debiendo corregirse las erratas expuestas antes de su aprobación y publicación para evitar errores de interpretación.*

(…)"

TERCERO. A la vista del informe emitido por los técnicos adscritos al servicio de Gestión y Disciplina Urbanística y tratándose de una errata en la numeración de las conclusiones del informe, se procede a modificar el informe emitido con fecha 20/08/2026 quedando del siguiente tenor literal:

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 44

<<INFORME

PRIMERO. Por la Jefa del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística se informa que *"por razones de seguridad jurídica se considera conveniente establecer una Instrucción interpretativa para determinar los criterios a seguir para la interpretación y aplicación la normativa urbanística Vh2/150 (Plan Parcial SAPU 18-MEJÍAS) del Plan General de Ordenación de Santa Lucía (PGO) SAPU 18, en los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas para las actuaciones edificatorias que se promuevan en el referido ámbito"*, y se solicita al servicio de ordenación del territorio y sostenibilidad una instrucción donde se establezcan los criterios interpretativos para la aplicación de la normativa Vh2/150 (Plan Parcial SAPU 18-MEJÍAS) del Plan General de Ordenación de Santa Lucía con pronunciamiento respecto de los siguientes particulares:

"(…)

1) Ante la incongruencia entre la normativa escrita, que establece como tipología edificatoria vivienda unifamiliar aislada, y la planimetría del SAPU-18 (Mejías), que establece vivienda unifamiliar en hilera (Vh2), donde se eliminan los retranqueos laterales. Se establezca cuál de los dos criterios debe aplicarse para el desarrollo de las nuevas edificaciones.

2) En solares de nueva construcción limítrofes con edificaciones existentes aisladas y con ventanas abiertas hacia el espacio de retranqueo lateral (1,50 m.), qué criterio se debe aplicar, establecer si deben existir retranqueos laterales para las nuevas edificaciones con respecto a las edificaciones existentes que tienen retranqueo lateral.

3) Se establezca si los parámetros de retranqueo frontal, posterior y/o lateral son fijos o mínimos, y en caso de unos ser fijos y otros variables especificarlo.

4) En el caso de parcelas colindantes con viviendas unifamiliares aisladas, se determine la obligación o no de tratar las medianeras como fachadas, debiendo ejecutarse debidamente enfoscadas y pintadas, garantizando una adecuada integración del conjunto edificatorio.

5) Se establezca si se permite en la cubierta un espacio de cubierta plana para las instalaciones. Así como las condiciones que tendrían que cumplir en caso afirmativo, es decir, con qué características se permite dicho espacio (Ejemplo: espacio no visible desde la calle, etc.). Ya que la normativa específica del plan parcial establece lo siguiente:

"La Cubierta última de las edificaciones se ejecutará con teja del lugar, a dos, tres o cuatro aguas al 100%. No habrá depósitos de agua a la vista, ni tendederos de ropa o solanas."

6) Se establezca de qué forma afecta a la edificabilidad máxima (180 m2/vivienda) que el aparcamiento en planta baja no compute a efectos de ocupación. Aclarar si existe un máximo de ocupación establecido para no computar a efectos de edificabilidad. La norma estable lo siguiente:

DECRETO Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 44

"Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación".

7) Se establezca de forma expresa el criterio aplicable a las nuevas edificaciones en relación con las existentes, a fin de garantizar la seguridad jurídica."

SEGUNDO. El **Plan General de Ordenación del Municipio de Santa Lucía de Tirajana se aprobó definitivamente por acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada con fechas 20 de mayo de 2003, 20 de julio de 2006 y 30 de julio de 2009 (en adelante PGO)** (BOC nº138 de fecha 19 julio de 2004, nº229 de 14 de Noviembre de 2008, y nº34 de 2 de Febrero de 2010 y BOP nº133 de fecha 29 de Octubre de 2004, nº18 de 6 de Febrero de 2009, y nº23 de 19 de Febrero de 2010, respectivamente) recogiendo entre sus determinaciones, la ordenación pormenorizada del sector SUSO 1 El Mejías concretamente en el apartado II. 5.1 del Plan Operativo del PGO y que son las siguientes:

II.5.1.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO MEJIAS SUSO-1

ORDENANZA DEL PLAN PARCIAL S.A.P.U- 18 - MEJÍAS

Artículo 1.- En general se estará en lo dispuesto en el Plan General.

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 44

Dentro de este sector se autorizan edificaciones para fines residenciales y equipamiento complementario, así como las dotaciones obligatorias de uso social, docente y comercial.

Artículo 2.- Calificación del suelo según usos

Se ha dividido el territorio comprendido en el Plan de Ordenación en los siguientes usos:

- *Suelo edificable:*

Residencial
Equipamiento social
Equipamiento docente
Equipamiento comercial

- *Suelo no edificable*

*Sistema de espacios libres\
Sistema viario*

Artículo 3.- Normas Particulares

- *Uso residencial*

Condiciones de la parcela:

Superficie mínima	*150m2*
Fachada mínima	*6 m*
Ocupación	*75%*
Edificabilidad	*180 m2/ vivienda*
Altura edificación	*2 plantas* *7 metros a cara inferior segundo forjado*
Dotación de aparcamientos:	*1/ viv.*
Tipología edificatoria:	*Unifamiliares aisladas.*
Regulación de usos:	*Residencial, con tolerancia de oficinas.*
Sótanos y/o semisótanos	*Se admiten con uso no vividero.*

Observaciones: En las parcelas lindantes con espacios libres y peatonales, el frontis edificatorio que dé a los mismos tendrá consideración de fachada principal a efectos de su tratamiento y materiales. Será necesario realizar separación a linderos con un fondo mínimo de 2 metros cuando linde lateral o posteriormente o de 5 si linda la fachada principal.

- *Altura máxima a cumbrera 8,90 metros.*
- *Cubierta inclinada a 2 o 4 aguas acabada en teja pendiente máxima 15%.*
- ***Uso comercial***

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 44

Condiciones de la parcela:

Superficie mínima	*150 m2*
Fachada mínima	*6 m*

Ocupación	*75%*
Edificabilidad	*0,38 m2/m2*
Regulación de usos:	*Comercial (mínimo 61 m2 construidos)*
	Resto tolerancia de oficinas.

Dotación de aparcamientos: *1/5 plazas de capacidad de la instalación.*

- *Uso docente*

Condiciones de la parcela:

Superficie mínima:	*No se fija*
Fachada mínima:	*No se fija*
Ocupación	*75 %*
Regulación de usos:	*Educativo / Cultural*

- *Uso social*

Condiciones de la parcela:

Superficie mínima	*150 m2*
Fachada mínima	*6 m*
Ocupación	*75%*
Edificabilidad	*0, 38 m2/m2*
Regulación de usos:	*Sanitario, asistencial, administrativo, social (mínimo 61 m2 construidos).*

Dotación de aparcamientos: *1/5 plazas de capacidad de la instalación.*

Artículo 4.- Normas de Edificación

Serán de aplicación las siguientes:

- *Altura: La altura máxima de la edificación es de dos plantas, medidas en la vertical del suelo natural.*
- *Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación.*

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 44

- *Cerramiento de fachada: En las parcelas el muro de cerramiento no podrá superar un metro de altura. En el caso de fachadas con rasante inclinada, dicha altura no podrá ser superior a 1,20 m en el punto más desfavorable. Sobre dicho cerramiento podrá colocarse una valla, con 1,20 m de altura máxima.*

- *Cubierta: La Cubierta última de las edificaciones se ejecutará con teja del lugar, a dos, tres o cuatro aguas al 100%. No habrán depósitos de agua a la vista, ni tendederos de ropa o solanas.*

- *Jardinería: Las zonas libres de edificación deberán ajardinarse en un porcentaje superior al 70% de su superficie. Dentro de lo posible, se mantendrá la vegetación existente, trasplantándose los ejemplares afectados por la edificación.*

- *Separación a linderos: Los retranqueos serán los siguientes:*

*A fachada	5,00 m/ 3.00 m.\
A lindero posterior	3,00 m*

- *Sótanos y semisótanos: Se admite la edificación bajo rasante siempre que su uso no sea vividero, aparcamiento, trastero, bodega, etc., no computando a efectos de edificabilidad. En el caso de semisótano, este no computará siempre que sobresalga sobre la rasante un máximo de 1 metro, medido a la cara inferior del forjado de planta baja."*

En los planos de ordenación pormenorizada se recoge de la siguiente manera:

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 44

TERCERO. Se solicita informe donde se analice la viabilidad de realizar una instrucción donde se establezcan los criterios interpretativos para la aplicación de la normativa Vh2/150 en las parcelas de uso residencial recogidas dentro del suelo urbanizable ordenado Mejias SUSO-1. Apartado II.5.1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación de Santa Lucía de Tirajana, (en adelante PGO) con pronunciamiento respecto de los particulares recogidos en el apartado primero de este informe y que se proceden a analizar detalladamente a continuación:

1) "Ante la incongruencia entre la normativa escrita, que establece como tipología edificatoria vivienda unifamiliar aislada, y la planimetría del SAPU-18 (Mejías), que establece vivienda unifamiliar en hilera (Vh2), donde se eliminan los retranqueos laterales. Se establezca cuál de los dos criterios debe aplicarse para el desarrollo de las nuevas edificaciones."

Visto el documento PGO, así como los antecedentes del expediente se informa:

1.- Que en el Plan Operativo del PGO en concreto en el apartado II.5.1 *"Suelo Urbanizable sectorizado ordenado Mejias SUSO-1"* donde se recoge la ordenación pormenorizada del sector SUSO 1 El Mejías y en lo que hace referencia a la tipología y retranqueos, se regula lo siguiente:

"(…)
Tipología edificatoria: Unifamiliares aisladas.
(…)

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 44

Separación a linderos: Los retranqueos serán los siguientes:
A fachada 5,00 m/ 3.00 m.
A lindero posterior 3,00 m

(…)"

2.- De la lectura de estas determinaciones se observa que, si bien se identifica expresamente la tipología edificatoria como "unifamiliares aisladas", únicamente se establecen retranqueos respecto de la fachada y del lindero posterior, sin determinar ninguna separación respecto de los linderos laterales.

Esta circunstancia resulta relevante, toda vez que la ausencia de retranqueos laterales no se corresponde, en principio, con las condiciones propias de una tipología de vivienda unifamiliar aislada, en la que la edificación debe quedar separada de los linderos laterales de la parcela. Por tanto, se aprecia una discordancia entre la tipología edificatoria expresamente indicada y los parámetros de separación a linderos establecidos en la propia normativa.

3.- Asimismo, el análisis de la documentación gráfica que integra la ordenación pormenorizada pone de manifiesto que en los planos de ordenación no se grafían retranqueos laterales para las parcelas afectadas. A ello se añade que la propia planimetría identifica como normativa de aplicación las siglas Vh2/150, correspondiente a viviendas unifamiliares en hilera, en dos plantas y con parcela mínima de 150 m².

Por tanto, la contradicción no se limita a la ausencia de un parámetro concreto en la regulación escrita, sino que se manifiesta entre las distintas determinaciones que integran la ordenación pormenorizada: por un lado, la denominación literal de la tipología como "unifamiliares aisladas" y, por otro, la ausencia de retranqueos laterales en la regulación y en la planimetría, así como la asignación expresa de la sigla normativa Vh2/150, propia de la tipología de vivienda unifamiliar en hilera.

Debe tenerse en cuenta que el Plan General constituye un instrumento integrado por distintos documentos, tanto escritos como gráficos, que deben ser interpretados conjuntamente, atendiendo a la finalidad y coherencia de la ordenación establecida. En consecuencia, las determinaciones del Plan no pueden analizarse de forma aislada cuando ello conduce a resultados contradictorios entre sí, debiendo procurarse aquella interpretación que permita hacer compatibles y coherentes sus distintas determinaciones.

En este caso, la aplicación de la tipología de vivienda unifamiliar aislada exigiría la existencia de unas condiciones de separación lateral que, sin embargo, no han sido establecidas ni en la regulación escrita de los retranqueos ni en la documentación gráfica. Por el contrario, la ausencia de dichos retranqueos laterales resulta coherente con la sigla Vh2/150 expresamente asignada en los planos de ordenación pormenorizada, correspondiente a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera.

Por ello, se considera que la referencia contenida en el texto a "unifamiliares aisladas" resulta discordante con el conjunto de las determinaciones que configuran la

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 44

ordenación pormenorizada, debiendo interpretarse de forma sistemática con el resto de la documentación del Plan.

En consecuencia, a efectos de la aplicación de los parámetros urbanísticos correspondientes a las parcelas objeto de análisis, se considera que la tipología edificatoria aplicable es la de vivienda unifamiliar en hilera, conforme a la sigla normativa Vh2/150, no resultando exigibles retranqueos laterales propios de la tipología de vivienda unifamiliar aislada, al no encontrarse éstos establecidos en la ordenación pormenorizada.

2.- *En solares de nueva construcción limítrofes con edificaciones existentes aisladas y con ventanas abiertas hacia el espacio de retranqueo lateral (1,50 m.), qué criterio se debe aplicar, establecer si deben existir retranqueos laterales para las nuevas edificaciones con respecto a las edificaciones existentes que tienen retranqueo lateral.*

En opinión de la técnica que suscribe, dado que no se reguló expresamente en la normativa del PGO, un criterio a aplicar cuando, por la modificación de la normativa de aplicación en una zona, puedan coexistir dos normativas diferentes, no se puede establecer un criterio de interpretación y queda fuera del ámbito de la posible instrucción a elaborar, y por tanto las nuevas edificaciones deben cumplir con la normativa vigente (vivienda unifamiliar en hilera) y ejecutarse sin retranqueo lateral aunque colinden con parcela donde se ha materializado una vivienda aislada. No obstante, y en coherencia con lo establecido en el artículo 7 (párrafo 1.a) de las ordenanzas de edificación municipales (aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de enero de 2007 (BOP Nº31 de 7 de marzo de 2007)) y donde se establece para cuando vaya a quedar una medianera vista:

"(…) deberá tratarse dichas medianeras con los mismos materiales y características de las fachadas, y así se recogerá en el proyecto de obras correspondiente (…)"

Por tanto, si por motivo de la coexistencia de las dos normativas se vaya a quedar alguna de las medianeras vistas se deberá tratar con los mismos materiales y características de las fachadas.

3.- Se establezca si los parámetros de retranqueo frontal, posterior y/o lateral son fijos o mínimos, y en caso de unos ser fijos y otros variables especificarlo.

A) Como ya se concluyó en el punto 1 de este apartado, al tratarse de viviendas unifamiliares en hilera, los linderos laterales de las parcelas tienen la condición de medianeras, disponiéndose, las edificaciones, adosadas a las mismas. Por tanto, dichas las parcelas no presentan retranqueos laterales.

B) Respecto al lindero frontal (a fachada) y el lindero posterior, toda vez que no se indicó si los retranqueos eran fijos o mínimos y analizando el plan operativo del PGO, así como los planos de ordenación pormenorizada del mismo, en un primer análisis se podrían considerar fijos.

No obstante, si se establecen los retranqueos como fijos, al tener una edificabilidad fija de 180m2/viv independientemente del tamaño de la parcela, sería imposible mantener la

DECRETO Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 44

alineación fija en la segunda planta de la edificación ya que, con los parámetros vigentes se excedería de la edificabilidad máxima permitida.

Ej: parcela tipo 10,20mx21,75m=221,85m2 parcela.

Con la aplicación de retranqueos como fijos resulta:

10,20mx13,75m=140,25m2 de ocupación obligatoria que x2 plantas = 140.25*2=280,50m2c > 180m2c máximos permitidos.

Por tanto, es inviable el establecimiento de los retranqueos fijos en ambos lados ya que no es posible materializar la 2ª planta con los mismos retranqueos fijados en la planta baja.

Por otro lado, en caso de mantener fijos los retranqueos solo en planta 1 nos quedaría un volumen muy reducido para materializar en planta 2 (en este caso 39,75m2c) quedando un volumen desproporcionado y sin criterios para su materialización.

Otro ejemplo de parcela tipo: 10,90mx18m=196,20m2 / 10.90*10=109m2
Planta 2 quedarían 71m2, Con estas dimensiones quedaría más equiparado.
En dos plantas iguales: 218m2c>180m2c

Otro ejemplo Ej: parcela tipo 16mx18m=288m2 / 16*10=160m2c planta 1 quedando solo 20m2c para planta 2.

En dos plantas iguales: 320m2c>180m2c

Por tanto, se observa que la aplicación de los retranqueos fijos en ambas plantas es inviable y únicamente en planta baja tampoco es viables para aplicarlo a las distintas dimensiones de parcelas del sector siendo únicamente viables, en todo caso, para las más pequeñas.

El mantenimiento de una edificabilidad fija, con tipología en hilera y distintos tamaños de parcelas no es el criterio más acertado, en opinión de la técnica que suscribe. Para ello la superficie de las parcelas debería oscilar en los 162m2. Y, por tanto, con un coeficiente de edificabilidad de 1,11m2/m2, que daría una edificabilidad total variable en función de la superficie de la parcela.

C) Por otro lado, si consideramos que la ordenación pormenorizada establece gráficamente una envolvente edificatoria para las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en hilera, definida mediante los retranqueos respecto de la alineación de fachada y del lindero posterior y se entendiera esta envolvente como el límite máximo dentro del cual puede desarrollarse el volumen edificado, y que está representación gráfica no implica que la totalidad de la envolvente deba ser ocupada necesariamente por la edificación en todas sus plantas; y en consecuencia, debería distinguirse entre la envolvente máxima definida por el

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 44

planeamiento y la superficie que efectivamente se materializa en cada una de las plantas, pudiendo considerarse los retranqueos establecidos en la ordenación pormenorizada del sector SUSO 1 El Mejías diferentes a su consideración como fijos.

En atención a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera, la posición de la fachada respecto de la alineación exterior constituye un elemento esencial de la ordenación. La posibilidad de reducir libremente la ocupación en el frente de cada parcela (es decir establecer el retranqueo a fachada como mínimo) podría generar discontinuidades en la alineación del conjunto y, especialmente, medianeras vistas entre viviendas. Por ello, entiende la técnica que suscribe que en la fachada principal debería mantenerse la posición establecida por la ordenación. Cuestión distinta es el retranqueo posterior cuyos efectos sobre el conjunto edificado son menores, pudiendo entenderse que el volumen puede reducirse hacia el interior de la parcela. Esta condición permite preservar la continuidad del frente edificado sin exigir que la edificación ocupe necesariamente toda la profundidad de la envolvente recogida en la ordenación pormenorizada del PGO, y permitir la materialización del volumen edificado en 2 plantas de forma proporcionada, permitiendo que la edificación se retranquee respecto al lindero posterior considerando éste como mínimo; manteniéndose dentro de la configuración volumétrica admisible dentro de la envolvente, recogida en la planimetría del PGO.

Por tanto, la consideración de este criterio de interpretación estableciendo el lindero a fachada como fijo y el retranqueo posterior como mínimo permite:

- Desarrollar el volumen edificado dentro de la envolvente edificatoria establecida en los planos de ordenación pormenorizada del PGO.
- La materialización de la tipológica de vivienda unifamiliar en hilera
- La posibilidad de desarrollar la edificación en 2 plantas, de forma proporcionada.
- La prevención de medianeras vistas derivadas de desplazamientos de fachada.
- Y la materialización de la edificabilidad máxima de 180 m² construidos por vivienda.

D) En relación con el retranqueo posterior, se hace constar que las parcelas situadas en esquina no cuentan conceptualmente con un lindero posterior, dada su configuración, quedando delimitadas únicamente por el lindero o linderos frontales y por el lindero o linderos laterales (medianeras). En consecuencia, no resulta de aplicación un retranqueo posterior respecto de dichas parcelas.

4.- *En el caso de parcelas colindantes con viviendas unifamiliares aisladas, se determine la obligación o no de tratar las medianeras como fachadas, debiendo ejecutarse debidamente enfoscadas y pintadas, garantizando una adecuada integración del conjunto edificatorio.*

Le será de aplicación el criterio establecido para el apartado 2.

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 44

5- Se establezca si se permite en la cubierta un espacio de cubierta plana para las instalaciones. Así como las condiciones que tendrían que cumplir en caso afirmativo, es decir, con qué características se permite dicho espacio (Ejemplo: espacio no visible desde la calle, etc.). Ya que la normativa específica del plan parcial establece lo siguiente:

"La Cubierta última de las edificaciones se ejecutará con teja del lugar, a dos, tres o cuatro aguas al 100%. No habrá depósitos de agua a la vista, ni tendederos de ropa o solanas."

Vista la normativa de aplicación, se informa:

La exigencia de cubierta de teja a dos, tres o cuatro aguas al 100 % debe entenderse referida a la configuración arquitectónica y material de la cubierta, pero no puede interpretarse como una prohibición de instalar los elementos técnicos necesarios para cumplir con la normativa sectorial de rango superior como por ejemplo la normativa energética u otras normas como por ejemplo la ordenanza de edificación municipal.

Las determinaciones de ordenación, debe interpretarse atendiendo a su finalidad urbanística y arquitectónica, dirigida a preservar una determinada configuración formal, material y paisajística de las edificaciones. En consecuencia, dicha determinación no debe entenderse como una prohibición absoluta de la implantación sobre las cubiertas de instalaciones técnicas legalmente exigibles, puesto que una interpretación en tal sentido conduciría a hacer incompatible la ordenación urbanística con las exigencias establecidas por la normativa sectorial de aplicación. Del mismo modo, la prohibición de «depósitos de agua a la vista» no impedirá la instalación de acumuladores u otros elementos técnicos vinculados a los sistemas de producción de ACS, siempre que estos se dispongan de forma que no sean visibles desde el espacio público y se integren en la edificación.

A estos efectos, las instalaciones deberán implantarse procurando la máxima integración arquitectónica y paisajística posible, de forma que:

a) Se minimice su impacto visual desde el espacio público y desde los puntos de observación relevantes.
b) Los depósitos, acumuladores, equipos auxiliares y demás elementos técnicos asociados a las instalaciones de producción de ACS se ubiquen, siempre que técnicamente sea posible, en espacios no visibles desde el espacio público o integrados en el volumen de la edificación.
c) Se preserve, en la medida técnicamente compatible con el correcto funcionamiento de la instalación, la lectura unitaria de la cubierta de teja y su integración en el conjunto edificado, pudiendo quedar un espacio con cubierta plana para instalaciones no visible desde el exterior.

6.- Se establezca de qué forma afecta a la edificabilidad máxima (180 m2/vivienda) que el aparcamiento en planta baja no compute a efectos de ocupación. Aclarar si existe un máximo de ocupación establecido para no computar a efectos de edificabilidad. La norma estable lo siguiente:

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 44

“Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación”.

Analizada la normativa de aplicación se informa:

Conforme a las ordenanzas de edificación “garaje” se considera un espacio edificado, concretamente el Artículo 66.1 establece:

“Cuando [el aparcamiento] se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.”

Por tanto, cuando se utiliza específicamente la expresión: “Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle…” no parece que esté regulando simplemente una plaza descubierta. Está contemplando la posibilidad de un espacio edificado destinado a garaje a nivel de calle. Y por eso, entiende la técnica que suscribe, se establece que “no computa a efectos de ocupación”.

Si se tratara simplemente de una plaza exterior, no tendría demasiado sentido establecer una regla específica de exclusión del parámetro de ocupación de la edificación.

No obstante, el que únicamente no compute a efectos de ocupación no tiene efectos prácticos ya que no sería nunca aplicable. Si consideramos una parcela tipo:10,20m * 21,75 m = 221,85m2 superficie de parcela.

Aplicando ocupación 75%= 155,30m2

Aplicando retranqueos 10,20mx13,75m= 140,25m2

Por lo que, el parámetro que determina la ocupación en planta baja no es la ocupación si no los retranqueos. Por lo que considerar que el garaje únicamente no computa a efectos de ocupación, pero sí de edificabilidad no tiene ninguna aplicación práctica.

Por tanto y considerando:

Que la regulación del sector SUSO 1 El Mejías ha establecido una regulación singular del garaje, permitiendo su implantación a nivel de calle y excluyendo expresamente su superficie del parámetro de ocupación y además teniendo en cuenta que:

- Se establece la dotación obligatoria de aparcamiento de 1 plaza/vivienda.
- Se establece una Edificabilidad de 180 m²/vivienda.

Estas tres determinaciones forman parte de una misma regulación de la vivienda y, por tanto, la plaza de aparcamiento es una obligación urbanística vinculada a la vivienda.

Y por tanto se pudiera concluir que:

La determinación contenida en la ordenación pormenorizada del SUSO1 El Mejías, conforme a la cual el aparcamiento interior de la parcela podrá situarse a nivel de calle y no

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 44

computará a efectos de ocupación debe interpretarse atendiendo a su finalidad y al conjunto de las determinaciones de la ordenación.

El empleo de la expresión “garaje” evidencia que la regulación no se refiere exclusivamente a una plaza de aparcamiento descubierta, sino a la posibilidad de disponer de un espacio edificado destinado al estacionamiento de vehículos a nivel de calle.

Dado que la propia ordenación establece simultáneamente una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda y una edificabilidad máxima de 180 m²/vivienda, la interpretación que limite la superficie edificable de la vivienda por la superficie necesaria para materializar la dotación obligatoria de aparcamiento produciría, en la práctica, una reducción de la edificabilidad residencial atribuida por la ordenación.

Asimismo, la aplicación conjunta del coeficiente de ocupación y de los retranqueos establecidos para la parcela tipo determina que la superficie efectivamente ocupable resulte inferior a la derivada del coeficiente máximo del 75 %, por lo que la exclusión del garaje del cómputo de ocupación carecería, en buena medida, de eficacia material como instrumento para posibilitar su implantación.

En consecuencia, cabe interpretar que la determinación específica relativa al garaje responde a la finalidad de permitir la materialización de la dotación obligatoria de aparcamiento como elemento funcional vinculado a la vivienda sin que dicha dotación suponga una reducción de los 180 m² de superficie edificable residencial atribuidos por vivienda, siempre que la superficie destinada al garaje se limite a la estrictamente necesaria para satisfacer dicha dotación y se respeten el resto de parámetros urbanísticos, condiciones de posición, retranqueos, altura y demás determinaciones del planeamiento. Final del formulario

7.-Se establezca de forma expresa el criterio aplicable a las nuevas edificaciones en relación con las existentes, a fin de garantizar la seguridad jurídica.”

Se debe entender en el sentido indicado en el punto 2.

8.- Así mismo se observa que es necesario aclarar la definición de la inclinación de la pendiente de la cubierta, donde se indica 15% debe entenderse 15º que corresponden a un 30% de pendiente. Es así dado que la pendiente del 15% no es una inclinación adecuada para una cubierta de teja, en términos generales, ya que, entre otras consideraciones, al tener una inclinación tan reducida, llevaría a una circulación del agua más lenta, duplicando el riego de entrada de agua, obligando a llevar capa de impermeabilización. En este sentido el CTE-DB-HS 1 establece:

DECRETO Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 44

4 El sistema de *formación de pendientes* en cubiertas inclinadas, cuando éstas no tengan capa de *impermeabilización*, debe tener una pendiente hacia los elementos de evacuación de agua mayor que la obtenida en la tabla 2.10 en función del tipo de tejado.

Tabla 2.10 Pendientes de cubiertas inclinadas

				Pendiente mínima en %
Tejado [1] [2]	Teja [3]		Teja curva	32
			Teja mixta y plana monocanal	30
			Teja plana marsellesa o alicantina	40
			Teja plana con encaje	50
	Pizarra			60
	Placas y perfiles	Cinc		10
		Fibrocemento	Placas simétricas de onda grande	10
			Placas asimétricas de nervadura grande	10
			Placas asimétricas de nervadura media	25
		Sintéticos	Perfiles de ondulado grande	10
			Perfiles de ondulado pequeño	15
			Perfiles de grecado grande	5
			Perfiles de grecado medio	8

Por tanto, es claro, que la inclinación de la pendiente de la cubierta, donde se indica 15% debe entenderse 15º o sea 30% de pendiente.

CUARTO. El artículo 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General establece que la interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento.

"Artículo 8
La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Santa Lucía sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma de Canarias inspiradas única y exclusivamente en los principios de legalidad y oportunidad para supuestos de interés supramunicipal, además de la correspondiente función revisora de los órganos jurisdiccionales."

Asimismo, el artículo 9 establece:

"Artículo 9

1.Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos así pues en caso de discrepancia se otorgará primacía al texto sobre la planimetría.

2.Si, no obstante, la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje urbano, y al interés general de la colectividad.

3.En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria."

Por tanto, por la técnica que suscribe propone que se establezcan los siguientes criterios de interpretación para la aplicación de la normativa Vh2/150 en las parcelas de uso residencial recogidas dentro del suelo urbanizable ordenado Mejias SUSO 1.

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 44

Apartado II.5.1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana:

1.- Respecto a la tipología edificatoria establecida, ésta se debe entender en el análisis de la totalidad de los parámetros establecidos en el Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucia de Tirajana, y por tanto la tipología es, unifamiliar en hilera y no unifamiliar aislada.

2.- Si por motivo de la coexistencia de la aplicación de dos normativas diferentes vaya a quedarse alguna de las medianeras vistas se deberá tratar con los mismos materiales y características de las fachadas de conformidad con el artículo 7 (párrafo 1.a) de las ordenanzas de edificación municipales (aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de enero de 2007 (BOP Nº31 de 7 de marzo de 2007)).

3.- En relación con los retranqueos establecidos, si se han de considerar fijos o mínimos, se establece como criterio de interpretación, en atención a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera, donde la posición de la fachada respecto de la alineación exterior constituye un elemento esencial de la ordenación, el lindero a fachada fijo y el retranqueo posterior mínimo, de manera que permita la materialización del volumen edificado en 2 plantas de forma proporcionada; manteniéndose dentro de la configuración volumétrica admisible dentro de la envolvente, recogida en la planimetría del PGO.

En relación con el retranqueo posterior, se hace constar que las parcelas situadas en esquina no cuentan conceptualmente con un lindero posterior, dada su configuración, quedando delimitadas únicamente por el lindero o linderos frontales y por el lindero o linderos laterales (medianeras). En consecuencia, no resulta de aplicación un retranqueo posterior respecto de dichas parcelas.

4.- En relación con la exigencia de cubierta de teja a dos, tres o cuatro aguas al 100 % debe entenderse referida a la configuración arquitectónica y material de la cubierta, pero no puede interpretarse como una prohibición de instalar los elementos técnicos necesarios para cumplir con la normativa sectorial o especifica.

A estos efectos, las instalaciones deberán implantarse procurando la máxima integración arquitectónica y paisajística posible, de forma que:

a) Se minimice su impacto visual desde el espacio público y desde los puntos de observación relevantes.
b) Los depósitos, acumuladores, equipos auxiliares y demás elementos técnicos asociados a las instalaciones de producción de ACS se ubiquen, siempre que técnicamente sea posible, en espacios no visibles desde el espacio público o integrados en el volumen de la edificación.
c) Se preserve, en la medida técnicamente compatible con el correcto funcionamiento de la instalación, la lectura unitaria de la cubierta de teja y su integración en el conjunto edificado, pudiendo quedar un espacio con cubierta plana para instalaciones no visible desde el exterior.

DECRETO
Número: 2026-6077 Fecha: 02/09/2026
Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 44

5.- En relación a la interpretación del apartado *"Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación"* y partiendo de la consideración de garaje como espacio edificado conforme a lo recogido en el artículo 66.1 de las ordenanzas de edificación, y toda vez que, con la aplicación conjunta del coeficiente de ocupación y de los retranqueos establecidos para una parcela tipo, determina que la superficie efectivamente ocupable resulte inferior a la derivada del coeficiente máximo de ocupación del 75 %, por lo que la exclusión del garaje del cómputo de ocupación carecería, en buena medida, de eficacia material como instrumento para posibilitar su implantación, cabe interpretar que la determinación específica relativa al garaje responde a la finalidad de permitir la materialización de la dotación obligatoria de aparcamiento como elemento funcional vinculado a la vivienda sin que dicha dotación suponga una reducción de los 180 m² de superficie edificable residencial atribuidos por vivienda, siempre que la superficie destinada al garaje se limite a la estrictamente necesaria para satisfacer dicha dotación y se respeten el resto de parámetros urbanísticos, condiciones de posición, retranqueos, altura y demás determinaciones del planeamiento. Final del formulario

6.- En relación con la definición de la inclinación de la pendiente de la cubierta, donde se indica 15% debe entenderse 15º que corresponden a un 30% de pendiente.

(…)>>

OCTAVO. Con fecha 26/08/2026, se emite informe jurídico por el Técnico de Administración General adscrito al Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, previo a la aprobación del criterio de interpretación para la aplicación de la normativa Vh2/150 (Plan Parcial SAPU 18-MEJÍAS) del Plan General de Ordenación de Santa, que se da por reproducido por obrar en el expediente de su razón, cuyas conclusiones son del siguiente tenor literal:

"(…) Por todo lo expuesto, salvo mejor criterio, y de conformidad con el procedimiento a seguir propuesto por el técnico municipal que suscribe en su informe de fecha 21/08/2026, procede que por el Sr. Alcalde-Presidente se dicte Decreto aprobando los criterios de interpretación recogidos en el informe técnico, así como ordenando su publicación en la página web municipal y su traslado al servicio de Gestión y Disciplina Urbanística. (…)"

A estos hechos le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. (en adelante LSENPC)
- Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local. (en adelante LRBRL)

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 44

- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. (en adelante LRJSP)

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Plan General de Ordenación del Municipio de Santa Lucía de Tirajana aprobado definitivamente por acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada con fechas 20 de mayo de 2003, 20 de julio de 2006 y 30 de julio de 2009 (BOC nº138 de fecha 19 julio de 2004, nº229 de 14 de Noviembre de 2008, y nº34 de 2 de Febrero de 2010 y BOP nº133 de fecha 29 de Octubre de 2004, nº18 de 6 de Febrero de 2009, y nº23 de 19 de Febrero de 2010, respectivamente). (en adelante Plan General)

II. En cuanto a la competencia para la interpretación del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana.

Conforme a lo recogido en el informe jurídico emitido por el Técnico de Administración General adscrito al servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de fecha 21/08 /2026, ya referenciado, se trascribe, en cuanto a la competencia para la interpretación del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana, lo siguiente:

<<Tal competencia viene atribuida al Ayuntamiento de Santa Lucía en virtud del artículo 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General, al disponer que:

*"(…) **La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Santa Lucía** sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma de Canarias inspiradas única y exclusivamente en los principios de legalidad y oportunidad para supuestos de interés supramunicipal, además de la correspondiente función revisora de los órganos jurisdiccionales."*>>

III. En cuanto al órgano técnico y la procedencia de la interpretación del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana solicitada.

Conforme a lo recogido en el informe jurídico emitido por el Técnico de Administración General adscrito al servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de fecha 21/08 /2026, ya referenciado, se trascribe, en cuanto al órgano técnico y la procedencia de la interpretación del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana solicitada, lo siguiente:

<<Ante la necesidad de determinar los criterios a seguir para la interpretación y aplicación la normativa urbanística Vh2/150 (Plan Parcial SAPU 18-MEJÍAS) del Plan General de Ordenación de Santa Lucía (PGO) SAPU 18, en los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas para las actuaciones edificatorias que se promuevan en el referido ámbito, y no habiéndose constituido, por no venir exigido por la normativa, una Comisión Técnica Municipal que tenga atribuida la función de interpretación y seguimiento de dicho

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 44

plan, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.1 de la LRJSP en relación con el artículo 4.1.a) de la LRBRL, el Ayuntamiento de Santa Lucía está facultado para dictar una instrucción a fin de mantener unos criterios interpretativos objetivos y coincidentes dirigidos a ofrecer una mayor seguridad jurídica a los ciudadanos, así como para garantizar la uniformidad en la emisión de informes técnicos en aplicación de la referenciada normativa urbanística.

Según el citado artículo 6.1 de la LRJSP:

"(…) Los órganos administrativos podrán dirigir las actividades de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y órdenes de servicio. (…)"

Por su parte, el referido artículo 4.1.a) de la LRBRL dispone que:

"(…) En su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden en todo caso a los municipios, las provincias y las islas:

a) Las potestades reglamentaria y de autoorganización. (…)"

Así lo entiende el Tribunal Supremo, por todas, en su sentencia, nº 1660/2022 de fecha 15-12-2022, rec.8701/2021, cuando establece en su Fundamento de Derecho Primero que:

"(…) como respuesta a la cuestión de interés casacional planteada, consideramos que, en virtud de la potestad de autoorganización de los municipios, puede un órgano de gobierno local atribuir a un organismo técnico facultades para la aprobación de criterios o instrucciones interpretativas sobre la aplicación de una norma reglamentaria municipal. (…)' >>

IV. En cuanto al procedimiento a seguir.

Conforme a lo recogido en el informe jurídico emitido por el Técnico de Administración General adscrito al servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de fecha 21/08 /2026, ya referenciado, se trascribe, en cuanto al procedimiento a seguir, lo siguiente:

<<Téngase en cuenta que la normativa aplicable no establece un procedimiento tasado para la emisión del criterio de interpretación solicitado, por lo que, el que se propone en el presente informe, se hace al amparo de los artículos 6 LRJSP y 4.1.a) de la LRBRL, y en los principios de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública.

Por tanto, y emitido informe por la Sra. Arquitecta municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana se propone, previo informe propuesta en cada Resolución, el siguiente procedimiento para aprobar los criterios de interpretación solicitados:

1º. Providencia del Sr. Alcalde disponiendo:

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 44

- Se de traslado del Informe de fecha 20/08/2026 emitido por la Sra. Arquitecta Municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, al Departamento de Gestión y Disciplina Urbanística al objeto de que sus técnicos se pronuncien sobre los criterios interpretativos propuesto en dicho informe.

2º. Si los criterios interpretativos propuestos por la Sra. Arquitecta Municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, consiguen el respaldo de la mayoría de los técnicos consultados, y previo informe jurídico, Resolución del Alcalde-Presidente aprobando los criterios de interpretación recogidos en el informe técnico, así como ordenando su publicación en la página web municipal y su traslado al servicio de Gestión y Disciplina Urbanística.>>

V. En cuanto a la interpretación del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana realizada.

Conforme a lo recogido en el informe jurídico emitido por el Técnico de Administración General adscrito al servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de fecha 26/08 /2026, ya referenciado, se trascribe, en cuanto a la interpretación del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana realizada, lo siguiente:

<<Vista la Providencia dictada por el Sr. Primer Teniente de Alcalde en calidad de Alcalde Accidental de fecha 19/08/2026.

Visto el informe emitido por la Sra. Arquitecta Municipal, Jefa del Servicio de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana el día 20/08 /2026, modificado con fecha 26/08/2026, ratificado por los técnicos/as del Servicio de Gestión y Disciplina Urbanística de este Ayuntamiento con fecha 25/08/2026, por el que se *establecen los criterios de interpretación para la aplicación de la normativa Vh2/150 en las parcelas de uso residencial recogidas dentro del suelo urbanizable ordenado Mejias SUSO 1. Apartado II.5.1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana.*

Considerando lo establecido en el artículo 9.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias sobre los criterios de interpretación:

"(…) Las discrepancias entre el texto escrito y los planos y representaciones gráficas se resolverán conforme a lo que establezca el texto escrito, a no ser que se complementen de tal modo que no pueda entenderse el uno sin los otros, en cuyo caso se aplicará el principio de interpretación integrada. Cuando la discrepancia sea entre textos escritos, la normativa prevalecerá sobre el resto de documentos y si fuera entre representaciones gráficas de un mismo plan, prevalecerá la interpretación que derive del que tenga mayor nivel de precisión y/o escala en la concreción de la ordenación pretendida. (…)"

Así como la jurisprudencia del Tribunal Supremo al respecto, recogida, por todas, en su sentencia, nº 1660/2022 de fecha 15-12-2022, rec.8701/2021, cuando establece en su Fundamento de Derecho Primero que:

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 44

"(…) Las instrucciones, circulares u órdenes de servicio son las que los superiores jerárquicos de las Administraciones dirigen a sus inferiores en uso de su potestad de autoorganización. Sus destinatarios son los funcionarios o los órganos administrativos inferiores, sin que vinculen a terceros ajenos al ámbito administrativo y su finalidad no es otra que la de dar pautas interpretativas para la aplicación de las normas a fin de garantizar una unidad de actuación, o aclarar algún concepto oscuro, sin que quepa rebasar el ámbito de la norma que interpreta. No tienen carácter normativo, ni son el resultado del ejercicio de la potestad reglamentaria.

Como se dice en nuestra reciente sentencia nº 76/21 <<Se trata, por tanto, de un contenido propio de una circular como es el de fijar unos criterios o pautas interpretativas, aclarando o ilustrando a los funcionarios sobre la interpretación del Reglamento -en este caso una Ordenanza de Terrazas- efectuada por el superior jerárquico, a fin de unificar los criterios de su aplicación por los órganos y unidades que de él dependen y conseguir una interpretación y aplicación homogénea de la norma. Ofrece, por tanto, una interpretación para exclusivo uso interno.....sin que tenga incidencia ni vinculación alguna para los terceros administrados que en absoluto están sometidos a esta interpretación efectuada ..... y que, si la consideran desacertada, pueden expresar tal disconformidad al impugnar los actos de aplicación.....que la asuman>>. (…)"

El técnico municipal que suscribe, salvo mejor criterio, entiende que la interpretación del Plan Operativo del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana realizada por los técnicos municipales se ajusta a la normativa de aplicación, advirtiendo, que es de uso interno, sin incidencia ni vinculación alguna para los terceros administrados, que en absoluto están sometidos a esta interpretación efectuada, y que, si la consideran desacertada, pueden expresar tal disconformidad al impugnar los actos de aplicación que la asuman.>>

VI. En cuanto al órgano competente para resolver.

Es competente la Alcaldía-Presidencia, de conformidad con el artículo 21.1.a) de la Ley 7 /1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el artículo 6.1 de la LRJSP, y al amparo de lo establecido en el artículo 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Santa Lucía de Tirajana.

Por lo expuesto, y de conformidad con la normativa citada en los Fundamento de Derecho de este informe y al amparo de lo establecido en el artículo 6 de la ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en uso de las facultades conferidas a la Alcaldía por el artículo 21.1a de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; se propone al **Sr. Alcalde-Presidente** del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana, la adopción de la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**:

Vista la propuesta de resolución PR/2026/7175 de 1 de septiembre de 2026.

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 44

Esta Alcaldía, de conformidad con la regulación prevista en el artículo 21 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local y demás disposiciones legales.

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar los criterios de interpretación del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana número 1/2026 para la aplicación de la normativa Vh2 /150 en las parcelas de uso residencial recogidas dentro del suelo urbanizable ordenado Mejias SUSO 1. Apartado II.5.1 del Plan Operativo del Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucía de Tirajana, propuestos en el informe emitido por la Arquitecta municipal, de fecha 20/08/2026 y modificado con fecha 26/08/2026 referenciados en los antecedentes, siguientes:

1.- Respecto a la tipología edificatoria establecida, ésta se debe entender en el análisis de la totalidad de los parámetros establecidos en el Plan General de Ordenación del municipio de Santa Lucia de Tirajana, y por tanto la tipología es, unifamiliar en hilera y no unifamiliar aislada.

2.- Si por motivo de la coexistencia de la aplicación de dos normativas diferentes vaya a quedarse alguna de las medianeras vistas se deberá tratar con los mismos materiales y características de las fachadas de conformidad con el artículo 7 (párrafo 1.a) de las ordenanzas de edificación municipales (aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de enero de 2007 (BOP Nº31 de 7 de marzo de 2007)).

3.- En relación con los retranqueos establecidos, si se han de considerar fijos o mínimos, se establece como criterio de interpretación, en atención a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera, donde la posición de la fachada respecto de la alineación exterior constituye un elemento esencial de la ordenación, el lindero a fachada fijo y el retranqueo posterior mínimo, de manera que permita la materialización del volumen edificado en 2 plantas de forma proporcionada; manteniéndose dentro de la configuración volumétrica admisible dentro de la envolvente, recogida en la planimetría del PGO.

En relación con el retranqueo posterior, se hace constar que las parcelas situadas en esquina no cuentan conceptualmente con un lindero posterior, dada su configuración, quedando delimitadas únicamente por el lindero o linderos frontales y por el lindero o linderos laterales (medianeras). En consecuencia, no resulta de aplicación un retranqueo posterior respecto de dichas parcelas.

4.- En relación con la exigencia de cubierta de teja a dos, tres o cuatro aguas al 100 % debe entenderse referida a la configuración arquitectónica y material de la cubierta, pero no puede interpretarse como una prohibición de instalar los elementos técnicos necesarios para cumplir con la normativa sectorial o especifica.

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 44

A estos efectos, las instalaciones deberán implantarse procurando la máxima integración arquitectónica y paisajística posible, de forma que:

a) Se minimice su impacto visual desde el espacio público y desde los puntos de observación relevantes.
b) Los depósitos, acumuladores, equipos auxiliares y demás elementos técnicos asociados a las instalaciones de producción de ACS se ubiquen, siempre que técnicamente sea posible, en espacios no visibles desde el espacio público o integrados en el volumen de la edificación.
c) Se preserve, en la medida técnicamente compatible con el correcto funcionamiento de la instalación, la lectura unitaria de la cubierta de teja y su integración en el conjunto edificado, pudiendo quedar un espacio con cubierta plana para instalaciones no visible desde el exterior.

5.- En relación a la interpretación del apartado "Garaje: el aparcamiento interior de la parcela podrá estar a nivel de calle, no computando a efectos de ocupación" y partiendo de la consideración de garaje como espacio edificado conforme a lo recogido en el artículo 66.1 de las ordenanzas de edificación, y toda vez que, con la aplicación conjunta del coeficiente de ocupación y de los retranqueos establecidos para una parcela tipo, determina que la superficie efectivamente ocupable resulte inferior a la derivada del coeficiente máximo de ocupación del 75 %, por lo que la exclusión del garaje del cómputo de ocupación carecería, en buena medida, de eficacia material como instrumento para posibilitar su implantación, cabe interpretar que la determinación específica relativa al garaje responde a la finalidad de permitir la materialización de la dotación obligatoria de aparcamiento como elemento funcional vinculado a la vivienda sin que dicha dotación suponga una reducción de los 180 m² de superficie edificable residencial atribuidos por vivienda, siempre que la superficie destinada al garaje se limite a la estrictamente necesaria para satisfacer dicha dotación y se respeten el resto de parámetros urbanísticos, condiciones de posición, retranqueos, altura y demás determinaciones del planeamiento.

6.- En relación con la definición de la inclinación de la pendiente de la cubierta, donde se indica 15% debe entenderse 15º que corresponden a un 30% de pendiente.

SEGUNDO.- Ordenar su publicación en la página web del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana.

TERCERO.- Dar traslado al servicio de Gestión y Disciplina Urbanística del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana a los efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 67QWF6JRW3GAYHW3E46QWHZ5C
Verificación: https://santaluciadetirajana.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 44