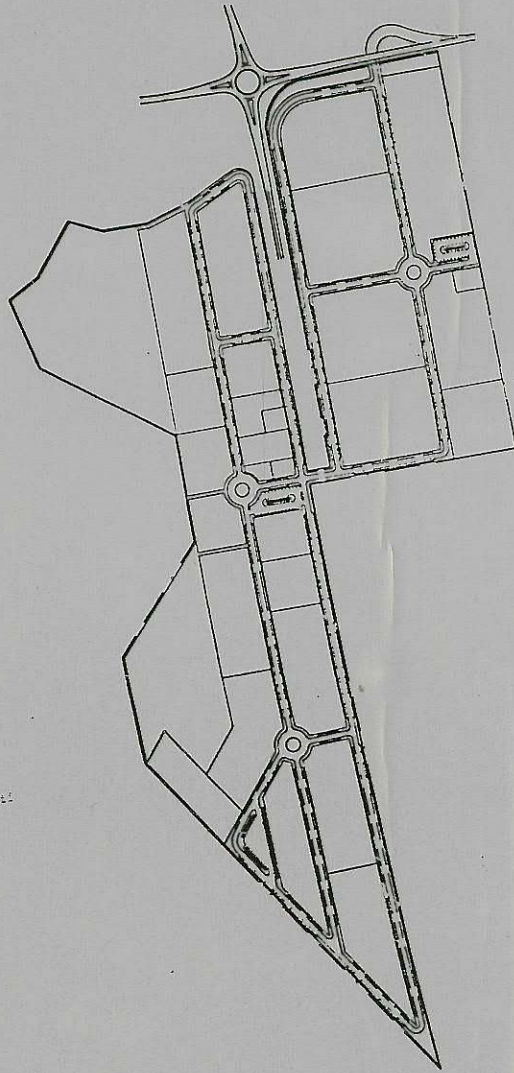


Plan Parcial "El Cuchillete"

Tuineje. Isla de Fuerteventura



DOCUMENTO Nº 4

NORMAS URBANÍSTICAS

Promotor: PRAICSA

Diciembre de 1991

José M^a Puig Estévez. Ingeniero de Caminos. Puerto del Rosario. Isla de Fuerteventura

D.LIGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de:
fecha 04 JUL. 1992
Tuineje, El Secretario,



[Handwritten signature]

DOCUMENTO Nº 4

NORMAS URBANISTICAS

14 JUL 1962

El Secretario



DOCUMENTO N° 4

NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA-Aprobada provisionalmente
por el Ayuntamiento Picno en sesión de
fecha 24 JUL. 1992



El Secretario

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

	PAGINA
TITULO I.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	1
TITULO II.- NORMAS DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL	10
CAPITULO I.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL	10
Art. 2.1.1. Definición y clases de condiciones	10
CAPITULO II.- DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDICIONES DE EDIFICACION	12
Art. 2.2.1. Alineación	12
Art. 2.2.2. Rasante	12
Art. 2.2.3. Línea de fachada	12
Art. 2.2.4. Retranqueo y separación a linderos.	12
Art. 2.2.5. Fondo edificable	13
Art. 2.2.6. Edificación bajo rasante	13
Art. 2.2.7. Edificación en ladera	13
Art. 2.2.8. Altura de la edificación	13
Art. 2.2.9. Parcela mínima	15
Art. 2.2.10. Fachada mínima	15

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 fecha 4 Julio 1992.
 Tineje, a
 El Secretario

	PAGINA
CAPITULO III.- DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDI- CIONES DE SUPERFICIE Y VOLUMEN . . .	16
Art. 2.3.1. Superficie util y volumen util . . .	16
Art. 2.3.2. Superficie ocupada	16
Art. 2.3.3. Superficie construída	17
Art. 2.3.4. Volumen edificado	17
 CAPITULO IV.- DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDI- CIONES DE EDIFICABILIDAD	 18
Art. 2.4.1. Edificabilidad	18
Art. 2.4.2. Edificabilidad volumétrica o vo- lumen edificable	19
Art. 2.4.3. Edificabilidad bruta y neta . . .	19
 CAPITULO V.- DEFINICIONES REFERENTES A LAS CON- DICIONES DE USO	 20
Art. 2.5.1. Uso comercial	20
Art. 2.5.2. Uso administrativo	20
Art. 2.5.3. Restauración y otros	20
Art. 2.5.4. Espectáculos y deportivos . . .	20
Art. 2.5.5. Garaje-aparcamiento	21
Art. 2.5.6. Talleres artesanales	21
Art. 2.5.7. Uso industrial y de almacena- miento	21
Art. 2.5.8. Usos dotacionales	23
 CAPITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE PROTEC- CION	 26

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





	PAGINA
Art. 2.6.1. Protección del medio ambiente .	26
CAPITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACION	29
Art. 2.7.1. Comercio	29
Art. 2.7.2. Oficinas	31
Art. 2.7.3. Restauración, espectáculos y deportivos	31
Art. 2.7.4. Garaje-aparcamiento	32
Art. 2.7.5. Talleres, industrias y almacenes	33
Art. 2.7.6. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas . .	35
CAPITULO VIII CONDICIONES TECNICAS	38
CAPITULO IX.- CONDICIONES ESTETICAS	39
CAPITULO X.- CONDICIONES FUNCIONALES	43
CAPITULO XI.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES . .	44
TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION PARTICULARES DE CADA ZONA	45
CAPITULO I.- ZONA INDUSTRIA, CLASE A	45
Art. 3.1.1. Definición	45
Art. 3.1.2. Condiciones de parcela	45
Art. 3.1.3. Condiciones de edificación en la parcela	46
Art. 3.1.4. Condiciones de ocupación en la parcela	46
Art. 3.1.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	47

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 27 OCT. 1994 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



[Large handwritten scribble]

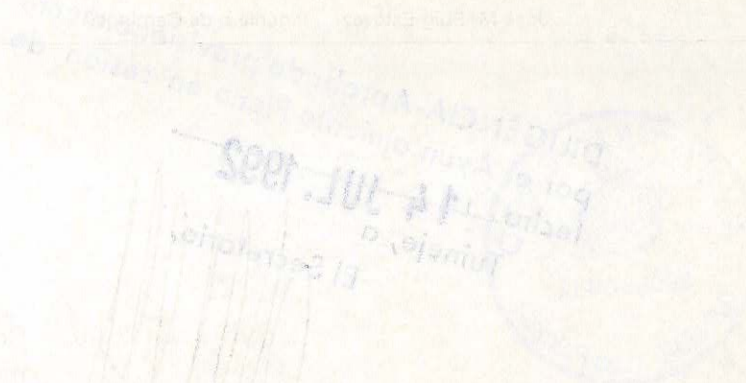


	PAGINA
Art. 3.1.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación	47
Art. 3.1.7. Condiciones de uso	48
Art. 3.1.8. Condiciones de higiene	48
Art. 3.1.9. Condiciones de estética	48
Art. 3.1.10. Condiciones de conservación	48
Art. 3.1.11. Condiciones de protección	49
CAPITULO II.- ZONA INDUSTRIA, CLASE B	50
Art. 3.2.1. Definición	50
Art. 3.2.2. Condiciones de parcela	50
Art. 3.2.3. Condiciones de la edificación en la parcela	51
Art. 3.2.4. Condiciones de ocupación de la parcela	51
Art. 3.2.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	52
Art. 3.2.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación	52
Art. 3.2.7. Condiciones de uso	53
Art. 3.2.8. Condiciones de higiene	53
Art. 3.2.9. Condiciones de estética	53
Art. 3.2.10. Condiciones de conservación	53
Art. 3.2.11. Condiciones de protección	54
CAPITULO III.- ZONA INDUSTRIA, CLASE C	55
Art. 3.3.1. Definición	55

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre- Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



SECRETARÍA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Las Palmas de G.C.
El Secretario



Tuineje, a 14 JUN 1992
El Secretario,

[Handwritten signature]

	PAGINA
Art. 3.3.2. Condiciones de parcela	55
Art. 3.3.3. Condiciones de la edificación en la parcela	56
Art. 3.3.4. Condiciones de ocupación de la parcela	56
Art. 3.3.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	57
Art. 3.3.6. Condiciones generales de volu- men y forma de la edificación	57
Art. 3.3.7. Condiciones de uso	58
Art. 3.3.8. Condiciones de higiene	58
Art. 3.3.9. Condiciones de estética	58
Art. 3.3.10. Condiciones de conservación	58
Art. 3.3.11. Condiciones de protección	59
CAPITULO IV.- ZONA ALMACEN, CLASE A	60
Art. 3.4.1. Definición	60
Art. 3.4.2. Condiciones de parcela	60
Art. 3.4.3. Condiciones de la edificación en la parcela	60
Art. 3.4.4. Condiciones de ocupación de la parcela	61
Art. 3.4.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	61
Art. 3.4.6. Condiciones generales de volu- men y forma de la edificación	62
Art. 3.4.7. Condiciones de uso	62

SECRETARÍA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Fecha: 27 de Octubre de 1994
El Secretario

PAGINA

52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





Resolución de la Junta de Gobierno Municipal, a propuesta de la Comisión de Urbanismo, aprobada en sesión de 14 Julio 1999.
 El Secretario

	PAGINA
Art. 3.4.8. Condiciones de higiene	63
Art. 3.4.9. Condiciones de estética	63
Art. 3.4.10. Condiciones de conservación	63
Art. 3.4.11. Condiciones de protección	63
CAPITULO V.- ZONA ALMACEN, CLASE B	64
Art. 3.5.1. Definición	64
Art. 3.5.2. Condiciones de parcela	64
Art. 3.5.3. Condiciones de la edificación en la parcela	64
Art. 3.5.4. Condiciones de ocupación de la parcela	65
Art. 3.5.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	65
Art. 3.5.6. Condiciones generales de volu- men y forma de la edificación	66
Art. 3.5.7. Condiciones de uso	66
Art. 3.5.8. Condiciones de higiene	67
Art. 3.5.9. Condiciones de estética	67
Art. 3.5.10. Condiciones de conservación	67
Art. 3.5.11. Condiciones de protección	67
CAPITULO VI.- ZONA ALMACEN, CLASE C	68
Art. 3.6.1. Definición	68
Art. 3.6.2. Condiciones de parcela	68
Art. 3.6.3. Condiciones de la edificación en la parcela	68

PAGINA

62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 27 OCT. 1994 acordó la
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-
sente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

2





RESOLUCIÓN- Aprobado provisionalmente
 9 de febrero de 2011
 Ayuntamiento Pleno en sesión de
 Tuineje, 9 de febrero de 2011
 El Secretario

[Handwritten signature]

	PAGINA
Art. 3.6.4. Condiciones de ocupación de la parcela	69
Art. 3.6.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	69
Art. 3.6.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación	70
Art. 3.6.7. Condiciones de uso	70
Art. 3.6.8. Condiciones de higiene	71
Art. 3.6.9. Condiciones de estética	71
Art. 3.6.10. Condiciones de conservación	71
Art. 3.6.11. Condiciones de protección	71
CAPITULO VII.- ZONA COMERCIAL	72
Art. 3.7.1. Definición	72
Art. 3.7.2. Condiciones de parcela	72
Art. 3.7.3. Condiciones de la edificación en la parcela	72
Art. 3.7.4. Condiciones de ocupación de la parcela	73
Art. 3.7.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	73
Art. 3.7.6. Condiciones generales de volumen y forma de la edificación	74
Art. 3.7.7. Condiciones de uso	74
Art. 3.7.8. Condiciones de higiene	75
Art. 3.7.9. Condiciones de estética	75

PAGINA

62

63

70

70

71

71

71

71

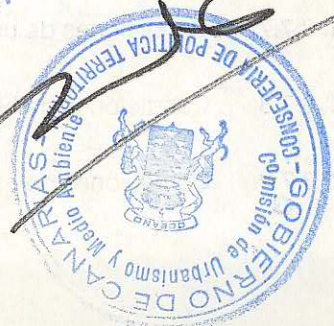
72

73

74

77

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

[Faint handwritten notes and scribbles]



DELEGACION- Aprobado provisionalmente
 por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
 fecha 14 JUL 1992
 Tuineje, a El Secretario

	PAGINA
Art. 3.7.10. Condiciones de conservación	75
Art. 3.7.11. Condiciones de protección	75
CAPITULO VII.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	76
Art. 3.8.1. Definición	76
Art. 3.8.2. Condiciones de parcela	77
Art. 3.8.3. Condiciones de la edificación en la parcela	77
Art. 3.8.4. Condiciones de ocupación de la parcela	78
Art. 3.8.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	78
Art. 3.8.6. Condiciones generales de volu- men y forma de la edificación	79
Art. 3.8.7. Condiciones de uso	80
Art. 3.8.8. Condiciones de higiene	80
Art. 3.8.9. Condiciones de estética	80
Art. 3.8.10. Condiciones de conservación	81
Art. 3.8.11. Condiciones de protección	81
CAPITULO X.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	82
Art. 3.10.1. Definición y condiciones	82

La Comisión de Urbanismo y Medio
Ambiente de Canarias, en sesión de
fecha 27 OCT. 1994
aproba el expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



2001 JUL 11 1994





TITULO I

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 1.1. La presente ordenación tiene caracter de Plan Parcial, conforme a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Tuineje.

Artículo 1.2. Quedan sometidas a dichas normas técnicas los programas globales de la urbanización, las condiciones de las zonas previstas por el Plan Parcial y las dotaciones y características de los servicios urbanísticos.

Artículo 1.3. El Plan se desarrolla a nivel de Plan Parcial de Ordenación, según la Ley del Suelo.

Artículo 1.4. Una vez aprobado definitivamente el presente Plan los terrenos sometidos al mismo, se clasifican como SUELO URBANO, conforme el artículo 78 de la Ley de Régimen

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT, 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,





del Suelo y Ordenación Urbana y se desarrollará urbanísticamente mediante el proyecto o proyectos de urbanización de manera que los terrenos dispongan de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, se obtendrá la calificación de SOLAR con arreglo al Art. 82 de la vigente Ley del Suelo.

Se debe entender el Art. 82.1., de la Ley del Suelo en vigor, en lo que se refiere al acceso rodado, en el sentido más amplio, esto es que se permite el afrontamiento de la parcela con vía pública peatonal, siempre que con ello se garantice la funcionalidad del uso, y se asegure el enlace con las redes de infraestructura de todos los servicios.

Artículo 1.5. Se dispondrá de la facultad de edificar, cuando los terrenos adquieran la condición de SOLAR, o cuando se dé cumplimiento al Art. 40 o Art. 41, según el caso, del Reglamento de Gestión Urbanística que desarrolla la vigente Ley del Suelo.

Artículo 1.6. El Plan Parcial es insuficiente para el desarrollo de su ejecución urbanística en tanto no se apruebe el Proyecto de Urbanización.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



11



AGENCIA-Aprobado provisionalmente
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de
fecha 14 JUL. 1992
Tineje, a El Secretario

Artículo 1.7. No se concederá licencia de obras de edificaciones mientras no esté aprobado el Proyecto de Urbanización, y el Proyecto de Urbanización complementaria si lo necesitase.

Artículo 1.8. Redacción de los Proyectos de Estudios de Detalle. Los Estudios de Detalle tendrán el contenido que especifica el Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la vigente Ley del Suelo.

Con especial énfasis en las siguientes determinaciones:

- a) Ordenará los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan, completando la red viaria (rodada o peatonal) definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el propio estudio de detalle.
- b) Establecerá las alineaciones y rasantes de estas vías interiores a que se refiere el apartado anterior.
- c) El estudio de detalle concretará, tanto en dotación como en ubicación, las plazas de aparcamientos en el interior de los polígonos, a razón de 1 plaza/100 m² de edificación, hasta un máximo del 50%, en cumplimiento del Art. 10 del Anèxo de Reglamento de Planeamiento en vigor.



14 JUL 1994



Artículo 17. No se podrá otorgar licencia de obras de nueva planta...

Artículo 18. Podrán ser objeto de licencia de obras de nueva planta...

Artículo 19. Podrán ser objeto de licencia de obras de nueva planta...

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994, aprobó la presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,

[Handwritten signature]





Artículo 1.9. Los terrenos objeto de la presente Ordenación se clasifican en:

- Parcelas
- Espacios libres de uso público

Los parcelas son las superficies de suelo destinadas a los usos industriales y almacenamiento, dotacional-comercial y de equipamiento que específicamente determina el Plan de Ordenación. Los espacios libres de uso público son los previstos por el Plan Parcial en el exterior de las parcelas, zonas verdes, red viaria, circulación peatonal, parques y jardines de uso público.

Artículo 1.10. Los usos previstos por el Plan de Ordenación son:

- a) Industrial y almacenamiento con tolerancia de oficinas anejas a la actividad correspondiente y exclusión absoluta de viviendas.
- b) Dotacional.- Comprendiendo equipamiento, servicios urbanos y servicios infraestructurales.
- c) Comercial
- d) Espacios libres.- Comprendiendo:



...del Gobierno de Canarias - Instituto de Canarias - ...

...del Gobierno de Canarias - Instituto de Canarias - ...

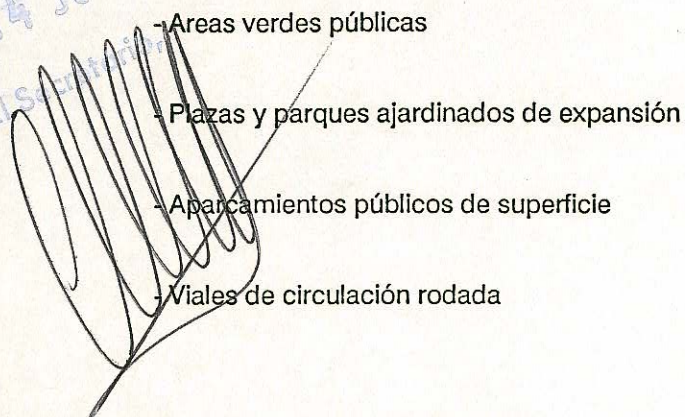
...del Gobierno de Canarias - Instituto de Canarias - ...

...del Gobierno de Canarias - Instituto de Canarias - ...

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

67





Artículo 1.11. Parcelaciones y reparcelaciones.

El suelo edificable podrá ser objeto de parcelación y reparcelación si fuese necesario.

Serán llevados a cabo, por decisión propia de los propietarios y siempre que la parcela pretenda desarrollar por parcelas de diferente titularidad dominical.

Será de aplicación cuanto se establece en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

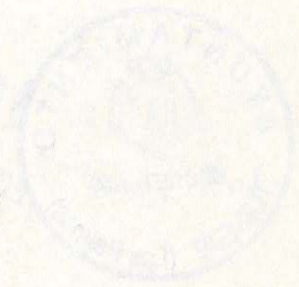
Artículo 1.12. Redacción de Proyectos de Parcelación.

Objeto: Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en el interior de las parcelas, en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación; cuando la edificación no se realice por promoción única.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



[Faint handwritten scribbles]



Ambito: Se realizarán como mínimo sobre cada módulo de promoción.

Contenido: Los proyectos de parcelación se ajustarán a las siguientes reglas:

a) Relación o cuantificación de volúmenes para cada módulo de promoción o parcela, que se deriva del correspondiente Estudio de Detalle

b) Los proyectos de parcelación constarán como mínimo:

- Memoria y planos justificativos, recogiendo los criterios y determinaciones del Plan.
- Relación de parcelas con sus superficies
- Cédulas urbanísticas de todas las parcelas de acuerdo con la Ley del Suelo.
- Relación o cuantificación de volúmenes derivados del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 1.13. Agrupación de parcelas.

Podrán realizarse en parcelas colindantes con análogas características de uso, conservando las ordenanzas especiales de la zona, edificabilidad, altura, retranqueos, etc..



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,

27

[Handwritten signature]





Podrá disponerse en ella cualquier número de cuerpos independientes siempre que las ordenanzas no los limite.

Artículo 1.14. Segregación de parcelas.

Podrán utilizarse cuando las parcelas resultantes cumplan con los mínimos establecidos.

Mantendrán las ordenanzas vigentes para la parcela segregada, y no rebasarán los porcentajes de ocupación, edificabilidad, alturas, etc., que el Plan destina a la misma.

Los retranqueos a linderos serán los mismos que para la parcela segregada, pero referidos a los nuevos linderos.

Artículo 1.15. Será obligatorio el que la totalidad de los proyectos que pretendan realizarse sobre las parcelas integrantes de una parcela justifique su relación con la ordenación general del mismo, y el cumplimiento de las previsiones de dicha ordenación.

Artículo 1.16. Cuando una parcela se desarrolle por promoción única, no será necesario la relación previa del proyecto de parcelación.



2004 JUL 10

[Faint handwritten signature]

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]