



**Artículo 1.17.** El desarrollo de la edificación de una parcela (por promoción única), puede realizarse por etapas y/o sin agotamiento del aprovechamiento total de su edificabilidad, siempre que se justifique que las dotaciones del equipamiento previsto en cada etapa y en sus sucesivas ampliaciones está cumpliendo las previsiones del Plan Parcial. En tales casos no se permitirá la segregación de parcelas de dicha parcela para lo cual siempre será necesario la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de parcelación.

**Artículo 1.18.** Las obras de reforma o ampliación se sujetarán en todo lo dispuesto en los artículos y sus proyectos se someterán a igual trámite que el establecido para los de nueva construcción.

**Artículo 1.19.** Las obras de edificación y cerramiento ejecutadas, se ajustarán en todo al proyecto presentado en el Ayuntamiento.

**Artículo 1.20.** Además de lo anterior, serán de aplicación todas las disposiciones legales, que afectaren al presente Plan Parcial, estableciere la Ley del Suelo (Titulo II) por el Municipio, Provincia o Estado.

COMISIÓN DE APROBACIÓN DE PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL  
El Secretario

Artículo 17. El Secretario de la Comisión de Aprobación de Planes de Ordenación Territorial, en el ámbito de sus competencias, velará por el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 1/1994, de 27 de octubre, de aprobación definitiva de los planes de ordenación territorial, y en el artículo 17 de la Ley 1/1994, de 27 de octubre, de aprobación definitiva de los planes de ordenación territorial, y en el artículo 18 de la Ley 1/1994, de 27 de octubre, de aprobación definitiva de los planes de ordenación territorial.

Artículo 18. La Comisión de Aprobación de Planes de Ordenación Territorial, en el ámbito de sus competencias, velará por el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1/1994, de 27 de octubre, de aprobación definitiva de los planes de ordenación territorial, y en el artículo 18 de la Ley 1/1994, de 27 de octubre, de aprobación definitiva de los planes de ordenación territorial, y en el artículo 19 de la Ley 1/1994, de 27 de octubre, de aprobación definitiva de los planes de ordenación territorial.

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,

14





**Artículo 1.21.** Los técnicos del Ayuntamiento de Tuineje podrán comprobar en cualquier momento de la obra que esta corresponde al Proyecto aprobado y será facilitada esta inspección por el propietario.

**Artículo 1.22.** Las presentes normas ordenanzas generales y particulares para cada zona, podrán ser modificadas a lo largo del desarrollo del Plan, a instancia de los adjudicatario o de terceras personas jurídicas o naturales.

Dicho trámite tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento de Tuineje, con información pública de un mes aprobándose definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente 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,





DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 01/07/2011 en Tuineje, a El Secretario

## TITULO II

# NORMAS DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL

### CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 2.1.1.- DEFINICION Y CLASES DE CONDICIONES

Las presentes determinaciones regulan las condiciones generales a que han de sujetarse, la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno. Para ello se establecen las siguientes definiciones y condiciones generales:

- Definiciones de edificación
- Definiciones de superficie y volumen
- Definiciones de edificabilidad
- Definiciones de uso
- Condiciones de protección

TÍTULO II

NORMAS DE EDIFICACION DE CARACTER GENERAL

CAPITULO DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 1.º DEFINICION Y CLASIFICACION DE EDIFICIOS

Los edificios de carácter general son aquellos que se destinan a usos diversos y que no están sujetos a normas especiales de edificación.

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,

5





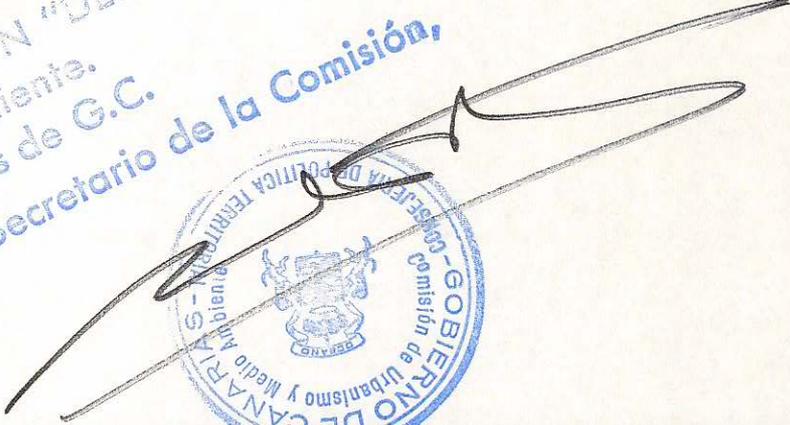
DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha.....

Tu. 17.11.1992  
El Secretario

- Condiciones de uso y edificación
- Condiciones técnicas
- Condiciones estéticas
- Condiciones funcionales
- Construcciones provisionales

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 proyecto...  
fecha: 14 JUL. 1992  
Tineje  
El Secretario

## CAPITULO II.- DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDICIONES DE EDIFICACION

**Artículo 2. 2.1. ALINEACION.** Línea definida en los planos correspondientes, que constituye el límite entre los terrenos dedicados a la edificación o adscritos a la misma, sea privada o pública, y los dedicados a viales o espacios libres de dominio público.

**Artículo 2.2.2 . RASANTE.** Perfil de via pública definida en los planos mediante cotas de altitud, y con respecto al cual se miden las alturas de la edificación.

**Artículo 2.2.3. LINEA DE FACHADA.** Intersección de la superficie de fachada con la rasante de la calle.

**Artículo 2.2.4. RETRANQUEO Y SEPARACION A LINDEROS.** Anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación y la línea de fachada (retranqueo) , o entre los linderos de propiedad no constitutivos de alineación y el elemento más avanzado del edificio, sobre o bajo la rasante.



ARTÍCULO 2.º. ALINEACIÓN...  
DE EDUCACIÓN

ARTÍCULO 2.º. ALINEACIÓN...  
de las zonas...

ARTÍCULO 2.º. ALINEACIÓN...  
de las zonas...

ARTÍCULO 2.º. ALINEACIÓN...  
de las zonas...

**La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 aprobó el presente expediente. El Secretario de la Comisión,**

69





DILIGENCIA-Aprobado por el Ayuntamiento Plano en sesión de fecha 14 JUL 1992 Tuineje, a 14 JUL 1992

**Artículo 2.2.5. FONDO EDIFICABLE.** Profundidad máxima de la edificación, medida a partir de la alineación.

#### **Artículo 2.2.6. EDIFICACION BAJO RASANTE**

**2.2.6.1. SEMISOTANO.** Planta de edificación la cota de cuyo pavimento se encuentra a más de 0,50 mts por debajo de la rasante, y ventile directamente a vía o espacio libre público.

**2.2.6.2. SOTANO.** Planta de edificación cuyo techo quede al nivel de la rasante o por debajo de ella, y carezca de ventilación directa a vía o espacio libre público.

**Artículo 2.2.7. EDIFICACION EN LADERA.** Edificación situada en terrenos con pendientes muy pronunciadas. En este caso, las plantas que tengan al menos una fachada dando en toda su altura a un espacio libre no serán consideradas semi-sótanos ni sótanos.

#### **Artículo 2.2.8. ALTURA DE EDIFICACION**

**2.2.8.1. NUMERO DE PLANTAS.** La limitación del número de plantas significa que ninguna fachada



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

53

*[Handwritten signature]*





LIQUENCIA- Aprobado por el Ayuntamiento de Tuiñeje, a fecha: 17/11/2018

presentará más plantas que las fijadas como máximas

En el caso de las edificaciones en ladera, la vertical por cualquier punto del terreno no podrá contar mayor número de plantas que el fijado.

**2.2.8.2. DISTANCIA VERTICAL.** Longitud de la línea vertical trazada desde la rasante del bordillo de la calle en el punto medio de la fachada (si ésta no llega a los 20 mts. de longitud) hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta. Si la longitud de fachada supera los 20 mts., se tomará a los 10 mts. del punto más bajo, pudiendo escalonar la construcción cada 20 mts. de fachada.

En las edificaciones en ladera, la vertical por cualquier punto del terreno, medida desde la cara inferior del forjado de piso de planta baja (o el terreno, en caso de tratarse de zona no forjada) hasta la interior del forjado de techo de la planta más alta, no superará el valor dado.

En caso de buhardillas habitables, éstas computarán como planta, tanto a efectos de altura como del número de pisos, cualquiera que sea la superficie utilizable de aquélla.

... como ...

... de ...

... de ...



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,

22

*[Handwritten signature]*





**2.2.8.3. CONJUNCION.** Habrá de respetarse conjuntamente ambos tipos de medida de altura cuando las ordenanzas fijen límites para los dos.

**Artículo 2.2.9. PARCELA MINIMA.** Parcela que se define como unidad mínima indivisible susceptible de ser edificada para las diferentes zonas ordenadas. Se fijan condiciones de superficie y características geométricas y urbanísticas cuyo incumplimiento conlleve la inedificabilidad de la parcela.

**Artículo 2.2.10. FACHADA MINIMA.** Longitud mínima que debe tener la alineación o alineaciones de una parcela para ser considerada edificable.





D.LIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha: \_\_\_\_\_  
Tineje, a \_\_\_\_\_  
El Secretario,

### CAPITULO III.- DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDICIONES DE SUPERFICIE Y VOLUMEN

**Artículo 2.3.1. SUPERFICIE UTIL Y VOLUMEN UTIL.** Superficie útil o habitable es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, por otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios. Queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como las terrazas, balcones, tendederos, etc.

Volúmen útil o habitable es el producto de la superficie util por la altura libre (de suelo a techo terminados) de la vivienda.

**Artículo 2.3.2. SUPERFICIE OCUPADA.** Es la determinada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de todas las zonas forjadas del edificio, cualquiera que sea su función o destino, incluidos los voladizos, y todo elemento edificado por encima o por debajo de la rasante, sin descontar las chimeneas de ventilación ni los patios de lado menor inferior a 3,00 mts.

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,





por el Ayuntamiento de Tuineje  
fecha 14 JUL 1992  
El Secretario

Se expresa en relación a la superficie total de la parcela, a la que se da el valor 1 ó 100 (porcentaje).

**Artículo 2.3.3. SUPERFICIE CONSTRUIDA.** Se entiende por superficie total construída la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio y construcciones sobre cubierta, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, miradores, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total construída.

**Artículo 2.3.4. VOLUMEN EDIFICADO.** Es la suma de los productos de la superficie construída de cada planta incluyendo, por tanto, los volados, balcones, miradores y terrazas cubiertos) por la altura existente entre las caras inferiores de sus forjados o soleras de piso y sus forjados de techo, más el volumen de los forjados de cubiertas. Se diferencian normalmente las fracciones de ese volúmen que se encuentran por debajo y por encima del plano horizontal que contiene la rasante del edificio utilizada para el cálculo de la "distancia vertical" de la "altura de edificación".

LA 101 1994  
1994 OCT 27

Artículo 23.2. SUPERFICIE CONSTRUIDA. Se entiende por superficie  
total construida la suma de la superficie construida por edificios  
de planta del sótano y construcciones sobre cubiertas,  
medidas dentro de las líneas de fachada por los frentes  
perpendiculares a la fachada, frente exterior o interior,  
deberá ser el mayor de los medidos en el caso de  
cualquiera de las fachadas, de acuerdo a lo establecido  
en el artículo 23.1. por los edificios en zonas o por las  
edificios a construir, tomando como base la superficie total  
construida.

Artículo 23.4. VOLUMEN EDIFICADO. Es la suma de los productos de  
la superficie construida de cada planta incluyendo por  
tanto los volúmenes interiores, exteriores y terrazas cubiertas,  
medidas dentro de las líneas de fachada por los frentes  
perpendiculares a la fachada, frente exterior o interior,  
deberá ser el mayor de los medidos en el caso de  
cualquiera de las fachadas, de acuerdo a lo establecido  
en el artículo 23.1. por los edificios en zonas o por las  
edificios a construir, tomando como base la superficie total  
construida.

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,

~v  






## CAPITULO IV.- DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

**Artículo 2.4.1. EDIFICABILIDAD.** Medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo.

**2.4.1.1. EDIFICABILIDAD SUPERFICIAL o SUPERFICIE EDIFICABLE.** Indica la proporción máxima permitida entre superficie construída total de un edificio y superficie del solar en que radica. Se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se entiende la edificabilidad medida por encima de la rasante, quedando libres los sótanos totalmente enterrados. En los semisótanos se computa una fracción de la superficie construída que guarde respecto del total de la planta, la misma proporción que guarda la altura existente entre la rasante y la cara inferior del techo del semisótano en comparación a la altura libre, de suelo a techo, de la misma planta.

En los casos de las plantas semienterradas de las edificaciones en ladera, que tenían una fachada libre en toda su altura, se computará la totalidad de la superficie construída de dicha planta.

CASTAÑO DE TERNERAS DE TERNERAS A LAS OLIVARIAS DE BARRIO DE TERNERAS

Artículo 2.º del Reglamento de Urbanismo y Medio Ambiente de las Islas Canarias

El artículo 2.º del Reglamento de Urbanismo y Medio Ambiente de las Islas Canarias establece que el territorio de urbanización se divide en zonas de urbanización y zonas de urbanización especial.

En el presente expediente se solicita la declaración de zona de urbanización especial para el terreno situado en el municipio de TERNERAS, perteneciente al catastro de TERNERAS, con una superficie de 1.000 metros cuadrados.

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,

n.





14 JUL. 1992

**Artículo 2.4.2. EDIFICABILIDAD VOLUMETRICA O VOLUMEN EDIFICABLE.** Proporción máxima que se establece entre el "volumen edificado sobre rasante" y la superficie de la parcela o zona. Se expresa en número de m<sup>3</sup> edificados por m<sup>2</sup> de suelo.

**Artículo 2.4.3. EDIFICABILIDAD BRUTA Y NETA.** La edificabilidad bruta es el cociente entre la superficie (o el volumen) total a construir en una determinada zona o sector del territorio, y la superficie total de la zona o sector incluyendo viales, zonas libres, etc. Es aplicable en actuaciones de planeamiento.

La edificabilidad neta, se refiere exclusivamente al volumen o superficie construible respecto de la superficie de la parcela correspondiente.



Artículo 2.º. FERIA DE...  
CADA...  
de la...  
por...

Artículo 3.º. EDIFICACIÓN...  
es el...  
consta...  
y la...  
con...

La...  
voluntad...  
de la...

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]*





**CAPITULO V.- DEFINICIONES REFERENTES A LAS CONDICIONES DE USO**

**Artículo 2.5.1. USO COMERCIAL.** Incluye edificios o locales de servicio público destinados a la compraventa o permuta de mercancías de toda clase.

**Artículo 2.5.2. USO ADMINISTRATIVO.** Se incluyen los edificios o locales de servicio al público, de carácter privado, destinado a actividades administrativas y burocráticas, bancarias, profesionales y, en general, despachos y oficinas particulares de cualquier clase.

**Artículo 2.5.3. RESTAURACION Y OTROS.** Incluye restaurantes, bares, cafeterías, heladerías y similares.

**Artículo 2.5.4. ESPECTACULOS Y DEPORTIVOS.** Corresponden a este uso los edificios destinados, con carácter público, a teatros, circos, salas de concierto, cinematografos, salas de baile o discotecas, salas de fiesta, etc. Igualmente se incluyen los pabellones y barracas de feria y parques de atracciones, así como las instalaciones deportivas cuando existan en ellas localidades, tanto en recintos cerrados

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,

n.



*[Handwritten signature]*



como abiertos, a las que se acceda mediante precio o con carácter gratuito, como terreros de lucha, campos de fútbol, etc.

**Artículo 2.5.5. GARAJE-APARCAMIENTO.** Edificio o parte de un edificio destinado a estacionamiento de vehículos de motor.

**Artículo 2.5.6. TALLERES ARTESANALES.** Talleres en explotación familiar u otra, ocupados en actividades de escasa entidad industrial o comercial, del tipo de relojerías, zapatería, sastrería, reparaciones eléctricas y electromecánicas y similares, al servicio de la unidad vecinal, y que no superen los 50 m<sup>2</sup> de superficie y una potencia instalada inferior a 5 cv.

**Artículo 2.5.7. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAMIENTO.** Se define como el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones de obtención y transformación de materias primas, fabricación de productos elaborados, así como su reparación, envasado, almacenamiento, venta, transporte y distribución. Además se permite la ejecución de edificaciones que puedan ubicar oficinas para gestiones empresariales.

**2.5.7.1 SUPERFICIE Y POTENCIA.** La superficie que ocupa una industria o almacén viene fijada por

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



44



U.LIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha 14 de Julio de 1987

la suma de las superficies de todos los locales de un mismo inmueble destinados a esta actividad. La potencia instalada estará determinada por la suma de las potencias de los motores instalados y se expresará en caballos de vapor (cv). De acuerdo con ambos parámetros, se clasifican en:

**2.5.7.2. CLASE A. (TALLERES Y PEQUENA INDUSTRIA)**

. Industrias y talleres mecánicos, eléctricos o de otro tipo, con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>. y potencia instalada inferior a 10 cv. y con acceso de vehículos con carga no superior a 6 Tm.

**2.5.7.3. CLASE B. (MEDIANA INDUSTRIA)**

. A los efectos de estas ordenanzas, se definen como tales las industrias y talleres con superficie entre 200 y 700 m<sup>2</sup>, potencia instalada entre 10 y 50 cv y con acceso de vehículos con carga hasta 8 Tm.

**2.5.7.4. CLASE C. (GRAN INDUSTRIA)**

. Se entenderán como tales las industrias, almacenes y talleres con superficie de más de 700 m<sup>2</sup>, potencia instalada superior a 50 cv y acceso de vehículos con cargas superiores a las 8 Tm.

**2.5.7.5. ALMACENES**

. Los edificios exclusivamente dedicados al almacenamiento y venta de productos, sin operaciones de transformación o envasado de ningún tipo, y con instalaciones

JUL 20 1994



... ..

... ..

... ..

... ..

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,

72

*[Handwritten signature]*





mecánicas exclusivamente destinadas a la carga, descarga y almacenamiento de los productos, se clasificarán igualmente en clases A (hasta 700 m<sup>2</sup>, potencia instalada inferior a 10 cv y con acceso de vehículos con carga hasta 6 Tm), B (hasta 1.500 m<sup>2</sup>, potencia instalada inferior a 20 cv y acceso de vehículos con carga hasta 6 Tm) y C (superficie mayor de 1.500 m<sup>2</sup>, potencia instalada superior a 20 cv. y acceso de vehículos con carga superior a 8 Tm)

**2.5.7.6. OFICINAS.** - Edificios exclusivamente dedicados a la ubicación de oficinas que permitan la gestión central y desarrollo de la actividad económica empresarial

#### **Artículo 2.5.8. USOS DOTACIONALES**

**2.5.8.1. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.** Espacios de propiedad pública y de libre uso y acceso.

A) **PARQUES Y JARDINES:** superficie básicamente formada por zonas destinadas a la plantación de especies vegetales, junto a otras de paseo y estancia. Su superficie no puede ser inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, y podrá inscribirse en ella una circunferencia de 30 mts de diámetro, poseyendo además condiciones

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]*