

***NORMAS URBANÍSTICAS DE LA  
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL***

**DILIGENCIA:** La consigno yo, la Secretario del Ayuntamiento de Tejeda para hacer constar que el presente documento concuerda fielmente con su original. Siendo aprobado el presente por el Pleno de esta Corporación en sesión del día 8-10-2003.

TEJEDA 10-10-2003





TITULO I	DISPOSICIONES GENERALES .....	8
CAPITULO I	CONTENIDO, EFECTOS Y VIGENCIA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN .....	3
Artículo 1.	Naturaleza, Objetivos y Ámbito del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN .....	3
Artículo 2.	Las determinaciones y sus efectos. ....	3
Artículo 3.	Revisión y Modificación. ....	4
Artículo 4.	Documentos Integrantes del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. ....	5
Artículo 5.	Interpretación. ....	5
Artículo 6.	La Ordenación Estructural del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN .....	6
TITULO II	RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL .....	6
CAPITULO II	DISPOSICIONES GENERALES .....	6
Artículo 7.	Subordinación de la Ordenación Urbanística a los instrumentos de Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística de rango superior. ....	6
Artículo 8.	Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental. ....	7
CAPITULO III	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO .....	7
sección 1º	SUELO urbano .....	7
Artículo 9.	Clasificación del suelo urbano. ....	7
Artículo 10.	Categorías del Suelo Urbano. ....	7
sección 2º	ÁMBITOS URBANÍSTICOS .....	8
Artículo 11.	Ámbitos de Ordenación Urbanística. ....	8
CAPITULO IV	DETERMINACIONES GENERALES DE REGIMEN URBANISTICO. ....	9
Artículo 12.	Límites a la utilización urbanística del suelo. ....	9
Artículo 13.	Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios. ....	9
Artículo 14.	Aprovechamiento Urbanístico. ....	10
Artículo 15.	Aprovechamiento urbanístico medio. ....	10
Artículo 16.	Aprovechamiento susceptible de apropiación. ....	11
Artículo 17.	Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento. ....	12
TITULO III	REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO .....	12
CAPITULO V	CARRETERAS. ....	12
Artículo 18.	Ámbito de aplicación. ....	12
Artículo 19.	Esquemas Gráficos del Dominio Público de Carreteras y sus Servidumbres. ....	13
Artículo 20.	Condiciones de Uso en el ámbito de Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias. ....	14
CAPITULO VI	AGUAS (PLAN HIDROLÓGICO DE GRAN CANARIA) .....	15
Artículo 21.	Ámbito de aplicación .....	15
Artículo 22.	Condiciones del Uso del Agua en el suelo de uso industrial. ....	15
TITULO IV	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE .....	16
Artículo 23.	Definición, ámbito y condiciones de la protección. ....	16
Artículo 24.	Protección de la Flora y Vegetación. ....	17
Artículo 25.	Condiciones particulares para la Urbanización .....	18
TITULO V	REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO .....	19
Artículo 26.	Categorías de suelo urbano. ....	19
Artículo 27.	Usos Característicos de suelo Urbano. ....	19
Artículo 28.	Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado .....	20
Artículo 29.	Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado. ....	21
TITULO VI	RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES. ....	21



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004 acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente. Las Palmas de G.C. 0



*Plan General de Ordenación de Tejeda – Aprobación Definitiva – Texto Refundido de 2004*

Artículo 30.	Definición de Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes.....	21
Artículo 31.	Condiciones y Tipos de Sistemas Generales.....	22
Artículo 32.	Equipamientos Estructurales.....	25
Artículo 33.	Condiciones Particulares para los Sistemas Generales.....	25
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....		27
PRIMERA: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTION ESTATAL.....		27
SEGUNDA: DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES: FUERA DE ORDENACIÓN.....		27
TERCERA: CATÁLOGO RELATIVO A LAS EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR EL PLANEAMIENTO.....		28





## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

### CAPITULO I CONTENIDO, EFECTOS Y VIGENCIA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

#### Artículo 1. Naturaleza, Objetivos y Ámbito del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN es un instrumento de ordenación urbanística de carácter parcial del territorio del municipio de Tejeda, elaborado de conformidad con el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en adelante TR-LOTCEC.

Las materias que conforman el contenido del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN son la clasificación, categorización y calificación del suelo urbano, estableciendo el programa de su desarrollo, por medio de la ordenación pormenorizada, así como la ejecución y señalamiento del límite temporal que haya de entender referidas al conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de cumplimiento de éstas, deba procederse a su revisión o modificación, cuyo contenido se regula en el presente documento.

#### Artículo 2. Las determinaciones y sus efectos.

El presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, por su consideración de tal, tiene carácter normativo y por tanto produce los siguientes efectos jurídicos:

1. Las determinaciones contenidas en el mismo, serán inmediatamente ejecutivas desde la preceptiva publicación de la normativa que el mismo comprende, de conformidad con lo estipulado en la legislación aplicable.
2. La vinculación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, al uso y régimen urbanístico que resulte de la clasificación, categorización y calificación del suelo urbano, así como de la ordenación establecida por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN y los instrumentos de desarrollo de sus determinaciones.
3. Ejecución de obras públicas mediante la obtención de los terrenos afectos mediante cesión gratuita, expropiación u ocupación directa de los mismos, de conformidad con lo determinado en el TR-LOTCEC.
4. Sujeción de todos los actos que supongan la transformación del estado o utilización del suelo, así como de toda instalación, construcción y edificación a las determinaciones del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, así como a la preceptiva obtención de los títulos habilitantes para su ejecución.





### Artículo 3. Revisión y Modificación.

1. El presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN tendrá la vigencia indefinida, debiendo ser bien revisado o modificado, según corresponda, cuando por cambio de circunstancias, por el grado de cumplimiento y realización de sus previsiones y determinaciones, se precise una revisión y/o modificación del mismo a las nuevas necesidades estimada en un plazo de cuatro (4 años), y siempre con pleno respeto al artículo 45 y siguientes del TR-LOTCENC.

2. Será sujeto de revisión, por motivo de la reconsideración de los contenidos siguientes:

- a) Cumplimiento de los objetivos diseñados en el propio documento, así como los plazos establecidos en el presente documento para su revisión.
- b) Modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura básica prevista en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.
- c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural o de la clasificación del suelo. Comprendiendo el presente documento la ordenación estructural del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, se debe entender por tal lo siguiente:

1. El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano,
2. La clasificación del suelo,
3. La categorización y la calificación del suelo rústico,
4. En el suelo urbano, adscripción a la categoría que corresponda,
5. Delimitaciones de ámbitos de suelo urbano no consolidado
6. La reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales, dotaciones y equipamientos.
7. La adscripción al suelo urbano la construcción de vivienda sujetas a algún régimen de protección pública o precio final limitado.

- d) Cuando el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN resulte afectado por las determinaciones establecidas en cualquier instrumento de planeamiento medioambiental, territorial o urbanístico del que dependa jerárquicamente, y los mismos así lo determinen.
- e) Cuando así lo exigiere la legislación urbanística sobrevenida que sea de aplicación.
- f) Cuando otras circunstancias así lo exigieren.

3. Se entenderá por modificación del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN las alteraciones del contenido de la ordenación propuesta, según lo dispuesto en este artículo, que no se consideren revisión del mismo.





Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, y de conformidad con el artículo 95 del TR-LOTCENC, la alteración de la delimitación de unidades de actuación por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, requerirá la modificación de las mismas.

4. Tanto la revisión y la modificación del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN se ajustará al procedimiento establecido por la legislación urbanística y administrativa que le sea de aplicación, no requiriéndose la elaboración de Avance en el caso de modificación del mismo.

#### **Artículo 4. Documentos Integrantes del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.**

Las determinaciones de las TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN se desarrollan en los siguientes documentos:

1. Memoria de Ordenación Estructural y Pormenorizada y Anexo de la Memoria de Ordenación Estructural y Pormenorizada
2. Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada con Fichero de Ámbitos Urbanísticos
3. Planos de la Ordenación Estructural y Pormenorizada
4. Catálogo Arquitectónico Municipal y Catálogo de Edificaciones Censadas (este último se desarrollará mediante un Plan Especial de Ordenación).

El Catálogo Arquitectónico Municipal se considera como parte integrante de este Texto Refundido, y tiene como objeto la catalogación de aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, deban ser objeto de preservación.

El Catálogo de Edificaciones no amparadas por el planeamiento que se desarrollará por medio de un Plan Especial de Ordenación que se redactará al efecto y al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, determinará la compatibilidad de las edificaciones con la ordenación propuesta por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN y con la futura ordenación del Suelo Rústico, se considerará como parte integrante del presente Texto Refundido de conformidad con la Disposición Adicional Primera de la TR-LOTCENC.

#### **Artículo 5. Interpretación.**

1. El presente Texto Refundido deberá interpretarse teniendo en cuenta el interés general de la colectividad, en estricta relación con la leyes urbanísticas vigentes en el momento de su aplicación, así como el resto de las leyes sectoriales que fueran aplicables a la materia objeto de interpretación.
2. Así mismo, la normativa urbanística deberá interpretarse en el sentido literal de sus términos. En caso de duda o vacío, las mismas determinaciones deberán interpretarse en relación al contexto donde se encuentra así como, a otras determinaciones relacionadas e incluidas en las propias Texto Refundido. En todo caso, la interpretación del tenor literal de las determinaciones y aquellas





contenidas en el resto de los documentos, habrá de realizarse en función de las determinaciones particulares y singulares, aplicando el principio de especialidad.

3. La interpretación del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN se realizarán siguiendo el orden de prelación que a continuación se relaciona:

- 1º Normas urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada en estricto respeto a las de la Estructural
- 2º Anexo Normativo comprensivo del Fichero de Ámbitos Urbanísticos
- 3º Planos de Ordenación Pormenorizada, en relación y respeto a los de la Estructural
- 4º Memoria de Ordenación
- 5º Resto de documentos del TEXTO REFUNDIDO

4. Para el caso de que la anterior labor interpretativa no diere lugar a una interpretación satisfactoria, y subsistiera la contradicción entre la documentación gráfica (planos) y la escrita (Memorias y Normas urbanísticas), ésta habrá de resolverse a favor de la escrita.

5. En este sentido, se entenderán que comprenden el Texto Refundido, no sólo las determinaciones que en el mismo se contienen, sino se entenderán que tiene tal fuerza normativa, el Fichero de Ámbitos Urbanísticos, así como las determinaciones propias contenidas en las Fichas del Catálogo Arquitectónico Municipal, así como las del de Edificaciones no amparadas por el planeamiento, que al mismo se anexarán.

#### **Artículo 6. La Ordenación Estructural del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32 del TR-LOTCEC, el contenido del presente documento integrante del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN comprende la ordenación estructural del mismo de conformidad con el contenido de la misma establecida en los artículos precedentes.

### **TITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

#### **CAPITULO II DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 7. Subordinación de la Ordenación Urbanística a los Instrumentos de Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística de rango superior.**

En tanto en cuanto no se establezca la ordenación de los Espacios Naturales Protegidos, en virtud de lo establecido de la Disposición Transitoria Quinta del TR-LOTCEC, el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN como ordenación urbanística, tendrán carácter transitorio respecto de los citados terrenos comprendidos en los Espacios Naturales Protegidos, con pleno respeto a la protección de los valores medioambientales que dispensa su declaración.





Así mismo, la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Tejeda, tendrá que adaptarse, modificarse, revisarse o ejecutarse, de conformidad con las determinaciones de aquellos instrumentos de ordenación medioambiental, territorial y urbanística de rango jerárquicamente superior, de conformidad con el artículo 9 del TR-LOTCEC.

#### **Artículo 8. Primacía y subordinación a la legislación sectorial y medioambiental**

De conformidad con los principios establecidos en la Legislación en vigor, las leyes sectoriales y/o medioambientales que incidan directa o indirectamente en el planeamiento urbanístico prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas contenidas en el mismo, debiendo servir el presente documento, como los que sirvan para su desarrollo, como instrumentos para ultimar y completar los objetivos y criterios medioambientales de la ordenación.

### **CAPITULO III CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO**

#### **SECCION 1º SUELO URBANO**

#### **Artículo 9. Clasificación del suelo urbano.**

1. El TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en la Memoria de Ordenación, clasifica y categoriza el suelo urbano del término municipal.

2. El suelo urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los siguientes requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación:

Integran el suelo urbano del municipio de Tejeda los siguientes terrenos:

- a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN incluye en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en ellos alguna de las condiciones enunciadas en el artículo 50 del TR-LOTCEC
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico o bien por otras acciones hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

#### **Artículo 10. Categorías del Suelo Urbano.**

1. El suelo urbano, clasificado por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, se categoriza en:

- a) Suelo Urbano Consolidado (SUC) integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el artículo 9, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004 acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.  
G.C. 01 ABR. 2004  
El Secretario de la Comisión

Plan General de Ordenación de Tejeda – Aprobación Definitiva – Texto Refundido del Suelo Urbano

SUELO URBANO CONSOLIDADO		
NÚM.	BARRIO	Superficie (Ha)
07	La Erilla	2.71
08	Lomo de los Santos	3.40
10	La Tosca	4.86
11	Tejeda (Casco)	5.78
12	Cruz Blanca	1.66
13	Galindo	3.52
TOTAL SUPERFICIE		21.93

b) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
AMBITO	Superficie (Ha)
"INDUSTRIAL" (U.A. 1)	0.87
"LA ERILLA" (U.A. 2)	0.31
"LA TOSCA" (U.A. 3)	0.65
"GALINDO" (U.A. 4)	0.90
"LA TOSCA II" (U.A. 5)	0.50
TOTAL SUPERFICIE	3.23

## SECCION 2º ÁMBITOS URBANÍSTICOS

### Artículo 11. Ámbitos de Ordenación Urbanística

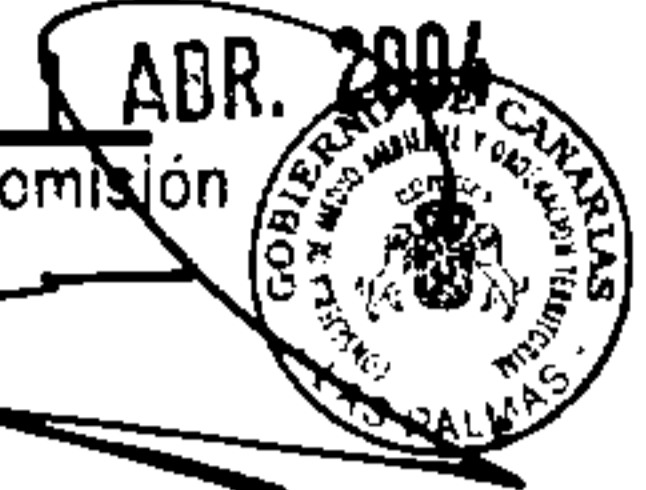
El presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN delimitan ámbitos urbanísticos dentro del suelo urbano a los efectos de definir y recoger de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos clasificados como tal.

Los citados ámbitos son:

1. Ámbitos de Ordenación Directa.

En los que el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN determina la ordenación para ámbitos del Suelo Urbano Consolidado, forma directa y pormenorizada, habilitando, de este modo, a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan al uso o edificación permitidos por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.





## 2. Ámbitos de Planeamiento Remitido

En el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN se definen como ámbitos de Planeamiento Remitido, aquéllos que deben desarrollar su ordenación pormenorizada a través del pertinente Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle que deberán formularse en los plazos y según las determinaciones, instrucciones y recomendaciones, en su caso, que se establezcan en la ficha correspondiente incluida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

Estos ámbitos se delimitan en Suelo Urbano no Consolidado, donde se remite dicha ordenación pormenorizada a un Planeamiento Remitido (Plan Parcial), mediante la delimitación de Unidades de Actuación ( U.A.).

Los ámbitos urbanísticos se delimitan en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada, y su regulación específica se contiene en este Texto Refundido y en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

## CAPITULO IV DETERMINACIONES GENERALES DE REGIMEN URBANISTICO

### Artículo 12. Límites a la utilización urbanística del suelo.

La materialización del aprovechamiento edificatorio, así como la implantación de usos y actividades estarán limitadas a las siguientes condiciones:

1. Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%, se considerarán como ámbito no apto para la urbanización y/o edificación, independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido.
2. Se considerarán ámbitos no aptos para la edificación, aquellos que sean de uso público independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido, destinados a facilitar y mejorar la accesibilidad a edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la entrada en vigor del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

### Artículo 13. Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios.

En cualquier caso, los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN y el planeamiento que lo desarrolle.



1. Para el ejercicio de las facultades urbanísticas son deberes y limitaciones generales de los actos de uso y edificación del suelo, a título enunciativo y sin perjuicio de la legislación aplicable, deberá cumplirse – en cualquier caso – lo siguiente: (Página 13)
2. Además de cumplir con lo anterior, los propietarios tiene el deber de la conservación de las construcciones, edificaciones, instalaciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado por el planeamiento.

SUELO URBANO		
	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO
<b>DERECHOS</b>	- Completar, en su caso, la urbanización pendiente. -Aprovechamiento lucrativo de la parcela. - Edificación, en su caso, con simultánea urbanización.	- Ejecución obras urbanización. - Distribución equitativa beneficios y cargas. - 90% aprovechamiento urbanístico. - Edificación. - Destino edificación a usos autorizados.
	Generales: destinar el suelo al uso previsto en la ordenación; conservar el suelo, las construcciones las cargas impuestas por la ordenación; respetar los límites legislación agraria, dominio público, obras y servicios públicos y recursos sujetos a explotación regulada; cumplir planes y programas sectoriales; permitir la realización por Admón. Prevención, control, restauración; conservar salubridad y ornato de construcciones e instalaciones y rehabilitarlas; solicitar y obtener las autorizaciones administrativas. Preceptivas y, en todo caso, licencia municipal previas a transformación del suelo. Edificar cuando se cumplan los requisitos. Usar, conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación en los términos legales.	
<b>DEBERES</b>	- Costear y, en su caso, ejecutar urbanización pendiente para la adquisición por la parcela de condición de solar.	

#### Artículo 14. Aprovechamiento Urbanístico

1. El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo EL TEXTO REFUNDIDO o su planeamiento de desarrollo.
2. El aprovechamiento urbanístico o superficie edificable total recogido en las fichas correspondienteS a las unidades de actuación no incluye la edificabilidad correspondiente a los Sistemas Generales y Dotacionales.

#### Artículo 15. Aprovechamiento urbanístico medio.

1. En los ámbitos de suelo urbano, el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN establece el aprovechamiento urbanístico medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones.
2. El aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado. ( U.A./ m<sup>2</sup>).





3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente a cada ordenanza, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2/m^2$ ), y por el coeficiente de homogeneización expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. ( U.A. ).
4. Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación pomenorizada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.
5. Los Ámbitos de Planeamiento Remitido, en el caso de que delimiten Unidades de Actuación para su desarrollo, o los proyectos de gestión urbanística, podrán establecer coeficientes de ponderación por usos, respecto al característico, siempre que se justifiquen convenientemente y resulte indispensable para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

#### Artículo 16. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

1. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno de suelo urbano consolidado y no incluido en una Unidad de Actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico y al solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá - en su caso - ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos afectado por viales y dotaciones públicas, y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar<sup>1</sup>, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones en que se determinan.
2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno incluido en una unidad de actuación en suelo urbano no consolidado, será el resultante de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de la unidad o sector en que se encuentre, y que viene determinado en la correspondiente ficha del Fichero anexo a estas Texto Refundido.
3. Este aprovechamiento será de aplicación, en cumplimiento de los deberes urbanísticos derivados del artículo 72 y siguientes del TR-LOTCEC, así como el cumplimiento de los estándares legales previstos para los ámbitos a desarrollar mediante Planes Parciales, en cuanto a Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamiento.
4. En el supuesto del número anterior, el derecho al aprovechamiento susceptible de apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y de costear o - en su caso - ejecutar la urbanización, en los plazos fijados por el planeamiento y mediante los sistemas, instrumentos y procedimientos establecidos legalmente. Cuando la ejecución de la unidad de actuación deba producirse por el sistema de cooperación, el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente se adquiere por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

<sup>1</sup> Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2. del Anexo del TR-LOTCEC



01 ABR. 2004



### Artículo 17. Aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento es el 10% del aprovechamiento medio de la unidad de actuación– según lo expresado en el artículo anterior -, en las condiciones que establezca la legislación urbanística aplicable y, en su caso, este TEXTO REFUNDIDO. Se obtendrá, preferentemente, con la adjudicación o cesión de suelo de parcelas edificables suficientes para materializar en ellas dicho aprovechamiento, pudiendo compensarse por su valor económico previa cuantificación del mismo, según los criterios establecidos legalmente.
2. En todo caso, las aportaciones económicas recibidas por el Ayuntamiento por tal concepto serán destinadas a la adquisición y/o gestión del patrimonio municipal de suelo, o a financiar actuaciones urbanísticas municipales o la redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para la ampliación de dicho patrimonio municipal de suelo.
3. Las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento para materializar en ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponde no participarán de los gastos de urbanización de la unidad de actuación de que se trate, salvo en aquellos supuestos en los que exista un exceso de cargas urbanísticas respecto al aprovechamiento urbanístico, en relación a otras unidades de similar situación y características tipológicas, siempre que se justifique debidamente la existencia de tal circunstancia.

## TITULO III REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO

### CAPITULO V CARRETERAS

#### Artículo 18. Ámbito de aplicación.

La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, clasifica éstas en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma (Regional), a los Cabildos Insulares (insulares) o a los Ayuntamientos (Locales), respectivamente.

En el término municipal de Tejeda se localizan las siguientes carreteras:

Denominación	Tipo de Carretera	Titularidad
GC-15	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-60	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-150	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-210	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-600	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-156	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-218	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-605	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-606	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-607	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-661	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria
GC-671	Carretera convencional de Interés Insular	Cabildo de Gran Canaria





**Artículo 19. Esquemas Gráficos del Dominio Público de Carreteras y sus Servidumbres.**

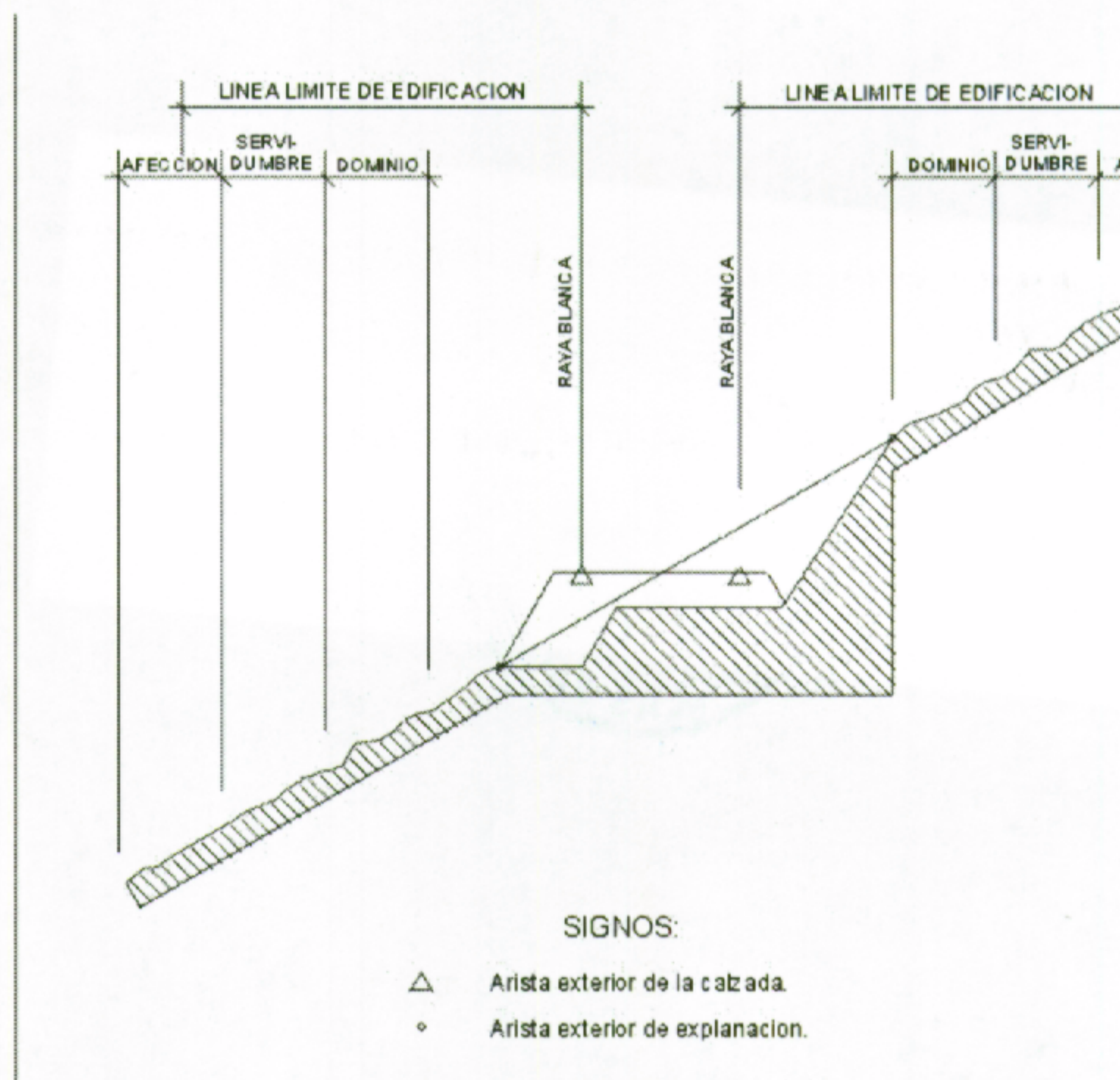
En virtud de esta legislación sectorial y del Reglamento que la desarrolla, se cumplirán las siguientes condiciones para las carreteras del municipio de Tejeda que quedan reflejadas en los gráficos de los esquemas 1, 2 y 3, éste último con las secciones tipo de las vías de titularidad municipal:

Clase de Carretera	ANCHO DE FRANJA ( m ) (*)			Línea límite de Edificación (m) (**)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
Resto de la Red	3	5	3	12

(\*) Ver esquema 1.

(\*\*) El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea límite definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

**Esquema 1**



**Esquema 2: Anchos establecidos para las carreteras de Tejeda**

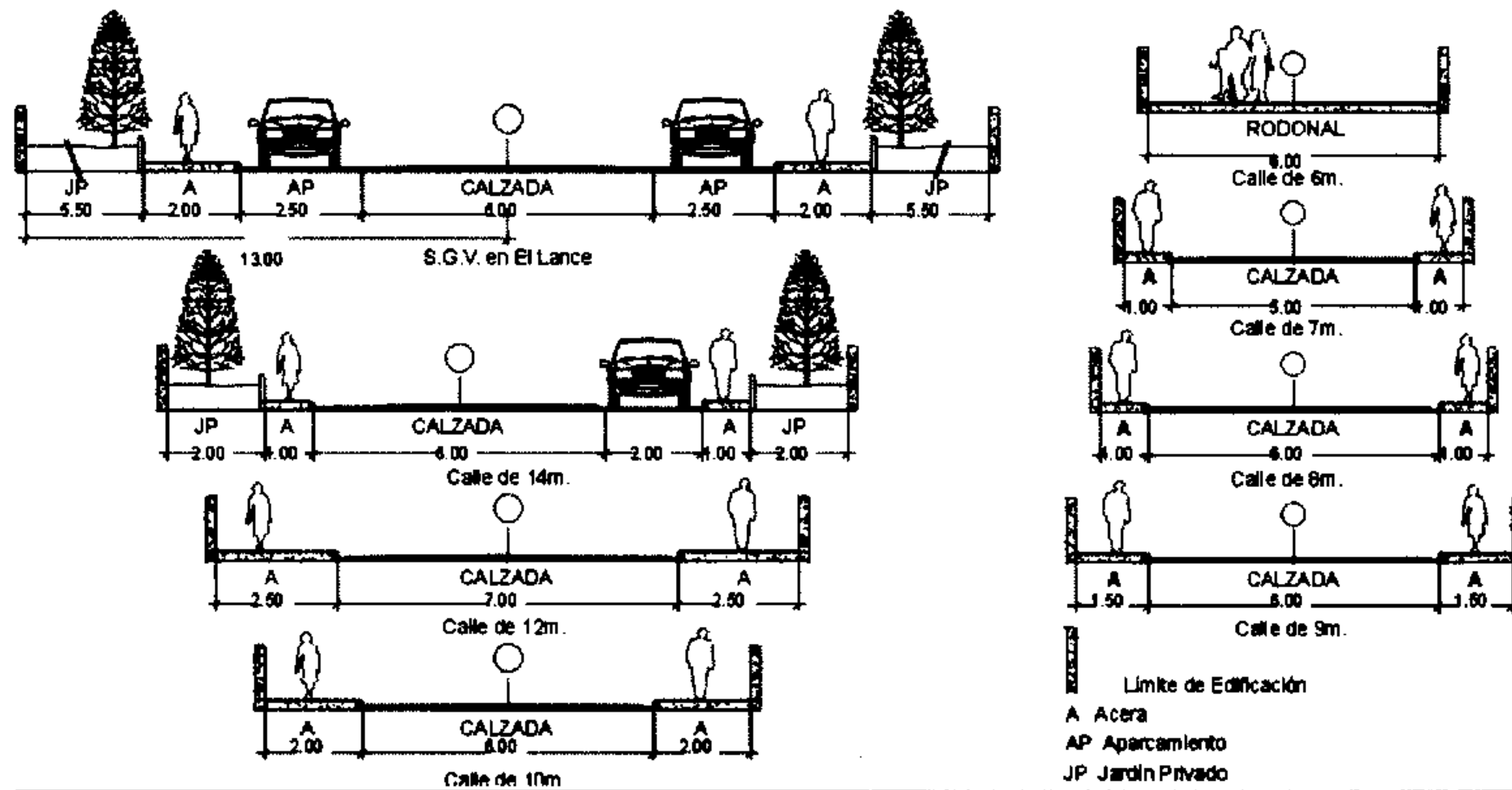
Carretera	ANCHO DE FRANJA ( m )			Línea límite de Edificación (m)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
GC-15	3	5	3	12
GC-60	3	5	3	12
GC-150	3	5	3	12
GC-210	3	5	3	12
GC-600	3	5	3	12
GC-156	3	5	3	12
GC-218	3	5	3	12
GC-605	3	5	3	12





GC-606	3	5	3	12
GC-607	3	5	3	12
GC-661	3	5	3	12
GC-671	3	5	3	12

**Esquema 3: Secciones de las vías locales municipales**



**Artículo 20. Condiciones de Uso en el ámbito de Ley y Reglamento de Carreteras de Canarias.**

- En el suelo clasificado como urbano en este TEXTO REFUNDIDO, la línea límite de la edificación es la establecida en los correspondientes planos ordenación, atendiendo a la seguridad viaria y ordenando los márgenes y los accesos, dejando el espacio necesario para que se pueda disponer una franja ajardinada o barreras antirruído que protejan la calidad de vida de los usuarios.
- En cuanto a la GC-60, en su travesía por el casco de Tejeda, según Acuerdo firmado con la Dirección General de Obras públicas, Vivienda y Aguas, fueron establecidas las siguientes separaciones a la arista exterior de la calzada:

- PK 42+000 a PK43+000: once metros (11) a cada margen de la carretera
- PK 43+000 a PK43+750: cinco metros (5) a cada margen de la carretera
- PK 43+800 a PK44+300: quince metros (15) en el margen derecho de la carretera y cinco metros (5) en el margen izquierdo de la carretera

La línea límite de edificación propuesta respeta el Acuerdo antes enunciado.

- Tanto en la fase de redacción de un instrumento de planeamiento, como en las modificaciones o revisiones de los mismos, como es el caso de este Texto Refundido, que puedan afectar a la





Red de Carreteras ya sean de interés regional o insular, deberán contar con el informe previo de la de Administración Pública que sea competente según la titularidad que corresponda, ya sea de la Comunidad Autónoma de Canarias como del Cabildo Insular.

4. La Ley 9/1991, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias, establece que la aprobación de proyectos de carreteras implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de expropiación, de ocupación temporal o de imposición de servidumbres. La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se referirá también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo del proyecto incluyendo la denominada zona de dominio público, así como en las modificaciones de obra que puedan aprobarse posteriormente. Asimismo dichos proyectos deberán comprender el trazado de la misma y la determinación de los terrenos, construcciones y otros bienes o derechos que se estime preciso ocupar o adquirir para la construcción, defensa o servicio de aquella y para la seguridad de la circulación.
5. Compete al ayuntamiento previo informe de la administración titular y competente, para ello, el otorgamiento de licencias para los usos y obras en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de los tramos de una carretera que discurra por el suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía del municipio, de conformidad con el artículo 48 de la Ley de Carreteras de Canarias.
6. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antiruido, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera.
7. Las áreas de servicio se diseñarán de forma que resulten adaptadas a su entorno, habida cuenta de sus peculiaridades históricas y ambientales, tal y como exige la legislación de carreteras.
8. En las carreteras que atraviesen áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas.

## CAPITULO VI AGUAS (PLAN HIDROLÓGICO DE GRAN CANARIA)

### Artículo 21. Ámbito de aplicación

De conformidad con la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, la ordenación del Dominio Público Hidráulico se realizará por medio de los correspondientes Planes Hidrológicos Insulares, cuyo contenido deberá incluirse en los correspondientes instrumentos de planeamiento. Por todo ello, la utilización del dominio, así como, los títulos de concesiones y autorizaciones del mismo se sujetan a las disposiciones establecidas en la Ley 12/1990, así como toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y en particular el vertido de líquidos y productos susceptibles de contaminar las aguas superficiales y subterráneas, requiere autorización administrativa por parte del Consejo Insular de Aguas.

### Artículo 22. Condiciones del Uso del Agua en el suelo de uso industrial.





1. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los suelos con uso característico industrial, o aquellos que en un futuro se califiquen, antes del otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, se deberán justificar ante el Consejo Insular de Aguas, el origen del agua necesaria para su funcionamiento con anterioridad a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el Consejo Insular de Aguas podrá exonerar de dicha obligación por razones excepcionales o salvo que no exista o sea inviable un uso alternativo para el agua subterránea existente.
3. El vertido de aguas residuales queda expresamente prohibido en cualquier punto del municipio. Dicha prohibición se entiende a los vertidos directos como a la instalación de pozos filtrantes (pozos negros). La construcción o instalación de plantas o equipos de tratamiento de las aguas contaminadas, de origen residencial (doméstico), industrial o cualquier otro, precisarán de autorización administrativa otorgada por el Consejo Insular de Aguas. A los efectos del vertido, las redes de distribución, saneamiento y alcantarillado, tienen la consideración de cauce público. Las aguas tratadas se integrarán en los sistemas generales de vertido y reutilización existentes, teniéndose en cuenta, de resultar necesario, la ampliación de los mismos.
4. Conforme a las competencias del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria y lo recogido en la Ley 12/1990 y su reglamento de desarrollo, se deberá recabar informe favorable, autorización o concesión del citado organismo autónomo para la instalación o ejecución de las obras o elementos vinculados a los recursos hidráulicos (producción industrial, redes, depósitos de almacenamiento y regulación, captaciones de aguas, sistemas de vertidos de aguas o aquellos otros que se determine).

#### TITULO IV MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE

##### Artículo 23. Definición, ámbito y condiciones de la protección.

- 1) Las condiciones para la protección del medioambiente estipuladas en el presente Capítulo son las que se imponen a todo aprovechamiento y uso del suelo, con la finalidad de proteger y minimizar el impacto sobre el medio.
- 2) En cuanto a las obras, será de aplicación a las obras de nueva planta, así como en el resto de las obras que se pretendan acometer en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no presente una desviación importante en los objetivos de la protección. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas normas, así como cualquier otra aplicable por la legislación sectorial.
- 3) Por todo ello, toda persona natural o jurídica que planifique o proyecte realizar cualquier obra o actividad transformadora del medio ambiente, o susceptible de producir un deterioro en el entorno, está obligada a minimizar este efecto orientando sus actividades según criterios de respeto al medio, a los elementos naturales y al paisaje.



A estos efectos, los proyectos a los que se refiere el párrafo anterior deberán acompañarse del Estudio de Impacto en la categoría que corresponda, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico (de ahora en adelante Ley 11/1990)

- 4) En todo caso, cumplirán las condiciones de los usos establecidas por la legislación sectorial que le sea de aplicación y las condiciones de uso del ámbito en que se localicen en la medida en que sean compatibles con las primeras.

#### **Artículo 24. Protección de la Flora y Vegetación**

Sin perjuicio de lo que venga determinado por la legislación sectorial aplicable, todo aprovechamiento y uso del suelo, deberá respetar las siguientes determinaciones en relación a la flora y la vegetación:

1. Con carácter general se respetará la vegetación existente cuando ésta sea arbórea y cuando esté constituida por especies protegidas. Para el arranque, recogida, corte y deslizamiento de éstas se estará a lo dispuesto en la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como las formaciones de cardonal – tabaibal. A este respecto, se estará a lo dispuesto en el Plan Forestal de Canarias, así como al Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma de Canarias ( Orden de 11 de febrero de 2000- BOC nº 23, de 23 de febrero)
2. A los efectos de lo establecido en la Orden de 20 de febrero de 1991, y para la isla de Gran Canaria, se extienden los efectos protectores derivados de la misma para las especies contenidas en su Anexo II a la especie “ Euphorbia balsamifera” ( tabaiba dulce ).
3. Las normas de protección serán de aplicación al conjunto de la vegetación protegida con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.
4. Los espacios públicos, con vegetación protegida solo podrán destinarse a los usos compatibles con la conservación.
5. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración que no alteren la configuración del espacio, dañen las especies vegetales y arbolado o su disposición.
6. Si se produjeran ampliaciones de espacios con elementos vegetales y arbolado, éstas se ajustarán en su trazado a la del área objeto de ampliación.
7. Las actividades obras y construcciones que afecten a especies vegetales y arbolado o en el entorno de los mismos, exigirán la previa protección de éstos. Dicha protección se realizará en la forma que establezcan los órganos de la Administración con competencia en la materia.
8. La tala o trasplante de árboles requerirá previa licencia municipal, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones administrativas exigidas por la legislación sectorial.





## **Artículo 25. Condiciones particulares para la Urbanización**

1. La realización y ejecución de obras de urbanización, sea cual sea su grado, tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se evitarán las delimitaciones poligonales de los perímetros de bordes rectilíneos de los suelos urbanos que no guarden relación alguna con la topografía. Estos bordes deberán tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos rústicos colindantes. El tratamiento podrá consistir en establecer una franja vegetal, proyectada con este fin y no necesariamente arbolada, que deberá adaptarse a las condiciones naturales del lugar en el que se instala.
- No se realizarán intervenciones cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el Suelo Urbano, como es el caso de terraplenes, muros, explanaciones, etc. Salvedad de pequeños obras necesarias para la correcta ejecución.
- Los parámetros de edificabilidad asumirán en lo posible las características preexistentes, con cierto valor arquitectónico, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita.
- Se debe evitar una excesiva regularización de la trama urbana, ya que no se identificaría con las características tradicionales del poblamiento municipal.
- La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando la ocupación de barranquillos o emplazamientos no adecuados.
- La ejecución de aquellas actuaciones, sujetas a planes parciales, con un mayor impacto visual potencial, deben conllevar un estudio que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.

2. La ejecución de cualquier obra que se pretenda materializar, se deberán tener en cuenta lo siguiente:

- Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- Siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera a una micro o mesoescala.
- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas, como la revegetación, para evitar los procesos erosivos.
- Disminución de las pendientes de los taludes originados, así como su longitud como mecanismo para evitar la erosión por aceleración de la escorrentía superficial.



01 ABR. 2004

- Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.

## TITULO V REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

### Artículo 26. Categorías de suelo urbano

De conformidad con el artículo 51 del TR-LOTCENC, el suelo urbano cuenta con las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que cuentan con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica en condiciones de pleno servicio, así como cuentan con pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.
- b) Suelo urbano no consolidado, integrado por el restante suelo urbano.

### Artículo 27. Usos Característicos de suelo Urbano

1. En el suelo urbano se ha previsto para cada ámbito, los usos característicos del suelo, regulados a través de las correspondientes tipologías edificatorias que tienen el carácter de ordenanzas zonales que, a su vez, especifican los usos permitidos, autorizables o prohibidos para cada caso. Éstas están recogidas en las Normas de la Ordenación Pormenorizada.
2. Otras determinaciones que tienen por objeto la regulación de los aspectos morfológicos y estéticos, entre otros, que son directamente exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, así como regulación de las condiciones de los usos de las edificaciones, tendrán el carácter de Ordenanzas Municipales de la Edificación. Su aplicación deberá ajustarse a las disposiciones legales relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, además de ser plenamente compatibles con la ordenación establecida en las TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN., tanto urbanística, como respecto al medio ambiente urbano y del patrimonio histórico.
3. Así mismo las Ordenanzas Municipales de urbanización, por redactar, regularán los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización e incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos, los cuales respetarán las Texto Refundido reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Texto Refundido e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico que se pudieran dictar.
4. Son usos característicos en el Suelo Urbano los siguientes:



- Uso Residencial
- Uso Turístico
- Uso Comercial
- Uso Industrial

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004  
El Secretario de la Comisión



#### Artículo 28. Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los derechos, todos ellos establecidos en el artículo 73 del TR-LOTCEC.

2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

3. Los derechos a los que se hace referencia en este artículo se podrán materializar de manera inmediata y directa, por considerarse ámbitos de ordenación directa de conformidad a lo dispuesto en el presente Texto Refundido, sin perjuicio de la realización y presentación de los correspondientes Proyectos de Edificación y/o Urbanización que en su caso corresponda, así como la oportuna redacción y aprobación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle que se hubiesen previsto para el ámbito donde se pretenda materializar tales derechos.

4. De conformidad con el artículo 145 del TR-LOTCEC cuando no esté prevista en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación al ser considerado como consolidado, la actividad de ejecución de actuaciones urbanísticas en el municipio tendrá la consideración de aisladas y se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública que pretenda la actuación ya sea municipal, insular o autonómica.

5. La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación.

6. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.



El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

#### **Artículo 29. Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado**

1. Los propietarios del suelo urbano no consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los derechos establecidos en el artículo 72 del TR-LOTCEC.
2. La categorización de un suelo como urbano no consolidado no habilita a la materialización de manera inmediata de los derechos al aprovechamiento establecido por la ordenación directa y pormenorizada del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.
3. El desarrollo de la actividad de ejecución se realizará mediante Unidad de Actuación delimitada por este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN que sirve de soporte al instrumento de distribución entre los propietarios de la Unidad de Actuación de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.
4. Aprobado el citado instrumento y el pertinente proyecto de urbanización, se podrá iniciar la ejecución material de la ordenación previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 72.4 del TR-LOTCEC.

### **TITULO VI RÉGIMEN JURÍDICO URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES**

#### **Artículo 30. Definición de Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes.**

1. Los Sistemas Generales y los Equipamientos estructurantes constituyen elementos fundamentales del modelo de organización y de la estructura general de la ordenación urbanística que el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN define para el Municipio.

Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales se dividen en Supralocales y Locales, como categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Los Sistemas Generales Supralocales y Locales definidos por el presente TEXTO REFUNDIDO forman parte de su ordenación estructural, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben.





2. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación, de conformidad con los artículos 137 y siguientes del TR-LOTCEC.

3. En los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas con preferencia del Sistema de Ejecución Pública por Expropiación.

4. En el caso de que el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN incluya o adscriba los mismos al ámbito de suelo urbano, los propietarios tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los sistemas generales tales como viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, en su caso, incluya o adscriba al sector o correspondiente.

### Artículo 31. Condiciones y Tipos de Sistemas Generales

Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales se dividen en los siguientes:

a) Sistemas Generales Supralocales y locales:

Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Los Sistemas Generales Supralocales, Territoriales y Municipales definidos por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN forman parte de su ordenación estructural y su delimitación planimétrica debe considerarse indicativa, salvo en los ya existentes o cuando se indique lo contrario en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos. En el Plano de Ordenación relativo a la Estructura General se definen tales sistemas, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben, cumpliendo con lo establecido en el artículo 32 TR-LOTCEC.

A. Sistema General de Infraestructuras en materia de transportes y Comunicaciones, tales como vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí el resto de la infraestructura viaria no considerada como Sistema General, para la integración de éstas en una red coherente, redes de transportes, de telecomunicaciones y servicios, incluyendo las Infraestructuras hidráulicas.







## 1. Infraestructuras Viarias

Se califican como Sistema General de Infraestructura Viaria, conforme al artículo 25 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, los terrenos constituidos por la carretera en sí, sus elementos funcionales y su franja de dominio (tres (3) metros medidos a partir de la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma) que ocupan la zona de dominio público de las carreteras enunciadas en la tabla del artículo 18 de estas Normas. Este Texto Refundido establece y denomina, al margen de su titularidad, los siguientes tipos de vías:

- a) Carreteras Convencionales: Forman parte de la red básica de comunicaciones que enlazan el casco de la población con el resto de los municipios.
- b) Caminos vecinales: Constituyen el sistema viario de intercomunicación y acceso a los distintos núcleos de población del municipio no considerados como Carreteras Convencionales.
- c) Red viaria local: Constituyen el resto de la red viaria integradas por las calles del municipio, las pistas y caminos agrícolas y rurales.

- Las citadas infraestructuras viarias denominadas Carreteras Convencionales están reflejadas en el Plano de Estructura General del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

- El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los diferentes tipos de vías se regularán por las disposiciones correspondientes a su titularidad.

- La línea de edificación en las travesías urbanas (Suelo Urbano) es la indicada en los planos de Ordenación Pormenorizada conforme al Convenio entre el Cabildo y el Ayuntamiento de Tejeda, por el tipo de ordenación de edificación según alineación de vial. Las separaciones mínimas establecidas para el tipo de ordenación de edificación aislada, se entenderá desde esta línea.

- Las líneas que delimitan la Red Viaria Local en los Planos de Alineación y Rasante indican la magnitud y disposición del suelo reservado por ésta. Siguiendo estas indicaciones el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas.

- Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecida en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación del Texto Refundido Subsidiarias y resolver el enlace de la red básica con el resto. En suelo urbano, estas precisiones deberán hacerse mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.



- Las modificaciones de la red viaria Local que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN .
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones, y otras actividades localizadas en las zonas o servidumbres de las infraestructuras viarias están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.
- En los Sistemas Generales de Infraestructura viaria se consideran incluidos en su ámbito los terrenos destinados a áreas ajardinadas que lo bordean.

## 2. Infraestructuras hidráulicas

Que comprenden las Infraestructuras siguientes:

2.1. Sistema básico de abastecimiento de agua que comprende origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores, especificados en la memoria, y la red fundamental de distribución.

2.2. Sistema básico de saneamiento. Comprende la red de alcantarillado y la estación depuradora situada en la Tosca.

3. Infraestructura de Transporte, Comunicaciones y Telecomunicaciones, en materia de transportes, tales como redes de transportes, de comunicaciones y servicios, incluyendo las telecomunicaciones.

Se considerarán como tales, los adscritos o incluidos en los ámbitos de suelo urbano, de conformidad con las determinación del artículo 72 del TR-LOTCEC.

4. Infraestructura de energía, que comprende el Sistema General de Infraestructura Eléctrica, tales como la red eléctrica ( tendidos eléctricos).

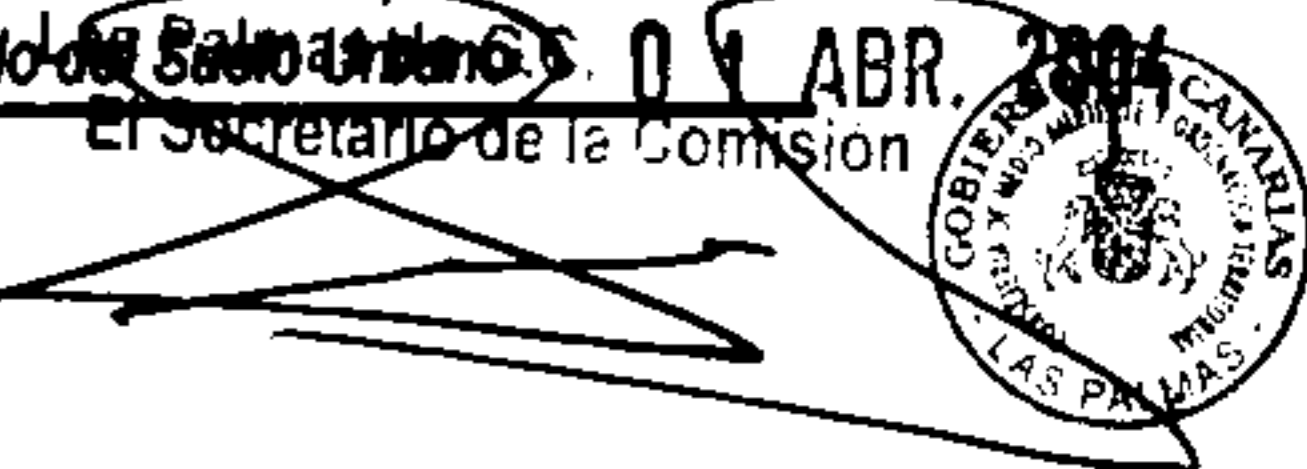
B. Sistema general de Espacios Libres, Parques y Plazas Públicas ( E.L.) en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y, en concreto los Parques Urbanos tales como:

	NÚCLEOS	PLAZAS	JARDINES
Suelo Urbano	La Culata	1	
	Tejeda-Casco	1	
	Vaguada		1
Total Espacios Libres:		2	1

Se considerarán como tales, los adscritos o incluidos en los ámbitos de suelo urbano de conformidad con el fichero del presente TEXTO REFUNDIDO.

En este sentido, no se considerarán como Espacios Libres, los ámbitos no aptos para la urbanización y/ edificación, independientemente de la clasificación del suelo y su titularidad.





### Artículo 32. Equipamientos Estructurales

Se consideran equipamientos estructurales, aquéllos que por sus funciones, dimensiones o posición estratégica forman parte de los elementos fundamentales de la organización urbana y aparecen reseñados en la memoria, así como en los planos de estructura general y ordenación pormenorizada.

De conformidad con la definición establecida en el TR-LOTCENC, se considera Equipamiento, a la categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, con importancia en la estructura general del territorio de Tejeda.

Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración.

La ejecución de las obras destinadas a la ejecución de los Equipamientos Estructurales se regirán por lo estipulado en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN en el apartado relativo a la "Ejecución del Planeamiento", así como por lo estipulado en las Ordenanzas que regulan las condiciones de los usos y la legislación reguladora del uso.

### Artículo 33. Condiciones Particulares para los Sistemas Generales<sup>1</sup>

Todo aprovechamiento y uso del suelo relativo a sistemas generales deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- En cuanto a las infraestructuras Comunicaciones y Telecomunicaciones, los tendidos eléctricos o telefónicos, aéreos o subterráneos, se realizarán buscando los trazados que causen el menor impacto ambiental. Este criterio se aplicará también cuando se proyecte la sustitución de los tendidos preexistentes.
- Se recomienda la canalización subterránea, dentro de lo posible, de todas aquellas infraestructuras de Telecomunicaciones que utilicen el cable como medio de transmisión.
- En cuanto a las Infraestructuras hidráulicas, y como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes.
- En relación con las Infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de

<sup>1</sup> Determinaciones ajustadas al Capítulo 1 relativo a las Normas de Directa Aplicación del Título III del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.





hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En el caso de aquellas alineadas a vial sobre aceras, se preverán alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las mismas en su mayor desarrollo.

- En los Sistemas Generales de Espacio Libre, Parques y Plazas Públicas, se permitirán los usos, actividades, construcciones e instalaciones de uso abierto al público y utilidad comunitaria que sean absolutamente compatibles con naturaleza de Dominio Público, pudiendo ser gestionado, una vez implantado el uso, por cualquiera de las formas permitidas por la legislación de Régimen Local, incluyéndose la concesión administrativa.

- Con carácter general, para la totalidad de las Infraestructuras, sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la implantación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

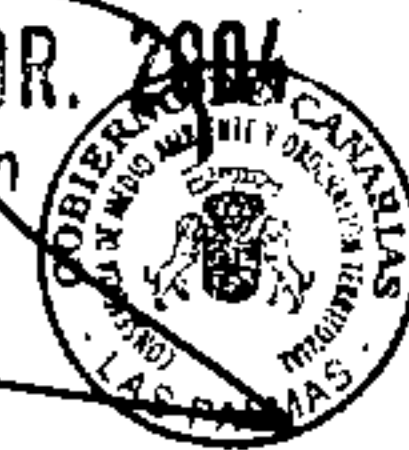
- El entorno de las infraestructuras, así como las edificaciones, construcciones e instalaciones que constituyen las mismas recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del lugar donde se enclaven.

- En todos los proyectos de Infraestructuras debe presentarse un análisis de las alternativas posibles entre las que, si existiera deberá contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no afecten a Áreas Protegidas o, en su defecto, afecten a estas Áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.

- Deberán incorporarse al proyecto de infraestructuras viarias, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.



acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004  
El Secretario de la Comisión



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### PRIMERA: APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN ESTATAL

En tanto se aprueban los reglamentos, en materia de planeamiento y gestión en desarrollo del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, será de aplicación supletoria, en todo lo no previsto en el presente Texto Refundido, los Reglamentos Estatales de Planeamiento y Gestión Urbanística.

### SEGUNDA: DE LAS INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES - FUERA DE ORDENACIÓN.

En aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Texto Refundido y que resulten disconformes con las determinaciones del mismo, tendrán la consideración de situación legal de fuera de ordenación, en virtud de la normativa urbanística en vigor y se registrarán por lo siguiente:

1. Se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación aquéllas que estando parcial o totalmente construidas, no se adecúen a las condiciones, determinaciones y parámetros establecidos en el régimen urbanístico y ordenación que rige la clase y categoría de suelo donde se localizan del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Se exceptúan de esta consideración aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones ilegales, tales como aquellas cuyo plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado no hayan prescrito, con sujeción al artículo 180 del TR-LOTCENC.

A estos efectos, se deberá acreditar la siguientes circunstancias:

a) La antigüedad de la edificación, construcción e instalación que acredite el transcurso del anteriormente citado plazo, por medio de un Certificado de Antigüedad firmado por técnico competente que deberá concurrir con los requisitos del artículo 50 del Real Decreto 1903/1997, de 4 de julio.

b) La no incoación de expediente administrativo sancionador como consecuencia de la protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, mediante certificación por el órgano competente para la citada incoación, o para el caso de una edificación censada al amparo del Decreto 11/1997, la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición y/o la inclusión de la misma en el Catálogo correspondiente.

2. En las edificaciones, construcciones e instalaciones consideradas como fuera de ordenación, se podrá realizar obras de reparación, conservación o consolidación de conformidad con lo previsto en el artículo 44.4.b) del TR-LOTCENC, con las siguientes condiciones:



1ª. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o el uso conforme al destino establecido para las mismas por el presente Texto Refundido. Cualesquiera otras obras serán consideradas ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3ª. En el caso de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, y sin perjuicio de la aplicación del régimen de fuera de ordenación precisado por el artículo 44.4.b) del TR-LOTCENC, será de aplicación aquel señalado en el catálogo al que se refiere la Disposición Adicional Primera, previo cumplimiento de las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas que se fijen en su caso.