

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

DILIGENCIA: La consigno yo, la ¹Secretario del Ayuntamiento de Tejada 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, 9-10-2003



TITULO I	DISPOSICIONES GENERALES.....	6
Artículo 1.	La Ordenación Pormenorizada del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEJEDA.....	6
TITULO II	REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO.....	6
SECCION 1º	DISPOSICIONES GENERALES.....	6
Artículo 2.	Definición del Patrimonio Histórico.....	6
Artículo 3.	Instrumentos de Desarrollo para la Protección del Patrimonio Histórico.....	7
Artículo 4.	Régimen Jurídico de las intervenciones en el Patrimonio Histórico.....	7
SECCION 2º	PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL.....	7
Artículo 5.	Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental.....	7
Artículo 6.	Objeto de la Catalogación.....	8
Artículo 7.	Deberes Generales de Conservación.....	8
Artículo 8.	Grados de Protección de los Elementos Catalogados.....	8
Artículo 9.	Tipos de Intervención en Elementos Protegidos.....	8
Artículo 10.	Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico.....	8
Artículo 11.	Intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural y elementos catalogados.....	9
SECCION 3º	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	9
Artículo 12.	Contenido del patrimonio arqueológico.....	9
Artículo 13.	Ámbito de la protección.....	10
Artículo 14.	Condiciones de uso.....	10
Artículo 15.	Instrumento de Desarrollo para la Protección del Patrimonio Arqueológico: Plan Especial de Protección y Parque Arqueológico.....	10
SECCION 4º	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO.....	11
Artículo 16.	Contenido del patrimonio etnográfico.....	11
Artículo 17.	Condiciones de uso.....	11
TITULO III	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	11
CAPITULO I	DETERMINACIONES GENERALES.....	11
Artículo 18.	Definición de usos.....	11
Artículo 19.	Clasificación de los usos.....	11
Artículo 20.	Compatibilidad de usos.....	13
Artículo 21.	Desarrollo y regulación de usos.....	14
Artículo 22.	Aplicación de la normativa vigente de las actividades clasificadas.....	14
Artículo 23.	Ventilación e Iluminación.....	14
Artículo 24.	Locales en sótano.....	14
Artículo 25.	Accesos desde la vía pública.....	15
CAPITULO II	USO RESIDENCIAL.....	15
Artículo 26.	Definición.....	15
Artículo 27.	Clasificación del uso residencial.....	15
Artículo 28.	Condiciones particulares del uso residencial.....	16
Artículo 29.	Altura de los techos.....	16
Artículo 30.	Dimensiones de los huecos de paso.....	16
Artículo 31.	Accesos comunes a las viviendas.....	17
Artículo 32.	Condiciones complementarias para las viviendas colectivas.....	17
Artículo 33.	Condiciones higiénicas, de dotación de servicios y ambientales de las viviendas.....	18
Artículo 34.	Dotación de aparcamientos.....	18
Artículo 35.	Condiciones del uso de residencia comunitaria.....	18
Artículo 36.	Régimen General de compatibilidad respecto al uso residencial.....	19
Artículo 37.	Régimen Particular de compatibilidad de los usos con el uso residencial.....	19
Artículo 38.	Residencia Comunitaria.....	20
CAPITULO III	USO INDUSTRIAL.....	20
Artículo 39.	Definición.....	20
Artículo 40.	Condiciones particulares del uso industrial.....	20
Artículo 41.	Usos compatibles.....	21
Artículo 42.	Dimensiones de los locales.....	21
Artículo 43.	Aislamiento en las construcciones.....	21
Artículo 44.	Dotación de aparcamiento.....	21
Artículo 45.	Condiciones de los talleres domésticos.....	21

02 FEB. 2004
 TOMA DE CONOCIMIENTO
 expediente: 01/155/2004
 Las Palmas de G.C.
 el Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio de las Palmas de Gran Canaria, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004

acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente Expediente. Las Palmas de G.C. 01 ABR 22 2004 El Secretario de la Comisión

Artículo 46.	Condiciones específicas del uso industrial compatible con el uso residencial.....	21
CAPITULO IV	USO TERCIARIO	
Artículo 47.	Definición.....	22
SECCION 1º	USO DE TURISMO	
Artículo 48.	Definición del uso turístico.	23
Artículo 49.	Categorías del uso turístico.....	23
Artículo 50.	Categorías específicas del uso turístico.....	24
Artículo 51.	Condiciones generales del uso turístico.....	25
Artículo 52.	Condiciones particulares para el uso de turismo especializado de naturaleza.....	25
Artículo 53.	Condiciones particulares del uso turístico en campamentos de turismo.	25
Artículo 54.	Régimen de compatibilidad con el uso turístico.....	25
Artículo 55.	Condiciones particulares de los establecimientos de turismo rural.....	26
Artículo 56.	Condiciones particulares de los establecimientos de turismo especializado.....	26
Artículo 57.	Condiciones particulares de los establecimientos de campamentos de turismo.	26
SECCION 2º	USO COMERCIAL	28
Artículo 58.	Categorías del uso de comercio.....	28
Artículo 59.	Superficie de venta comercial.	28
Artículo 60.	Circulación interior en los espacios de uso característico comercial.	29
Artículo 61.	Altura libre de pisos.....	29
Artículo 62.	Aseos.	29
Artículo 63.	Aparcamientos y ordenación de la carga y la descarga.....	29
Artículo 64.	Régimen de compatibilidad del uso comercial.....	30
Artículo 65.	Condiciones del comercio.	30
SECCION 3º	OFICINAS, DESPACHOS PROFESIONALES, SALAS DE REUNION	31
Artículo 66.	Condiciones de las oficinas y despachos profesionales.....	31
Artículo 67.	Condiciones de los Despachos profesionales.....	32
Artículo 68.	Condiciones de las salas de reunión.....	32
SECCION 4º	HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN	32
Artículo 69.	Categorías de Uso de Hostelería y Restauración.....	32
Artículo 70.	Condiciones particulares del uso de hostelería y restauración.....	33
CAPITULO V	USO DOTACIONAL	34
Artículo 71.	Definición.....	34
Artículo 72.	Categorías específicas de los usos dotacionales.	34
Artículo 73.	Condiciones particulares del uso dotacional.....	35
Artículo 74.	Régimen de compatibilidad del uso dotacional.....	35
Artículo 75.	Sustitución de los usos dotaciones existentes.....	35
Artículo 76.	Edificaciones especiales.	36
Artículo 77.	Plazas de aparcamiento, carga y descarga.....	36
Artículo 78.	Estación de Servicio (Gasolineras).....	37
Artículo 79.	Dotación de Espacios Libres: Parques y Plazas Públicas.....	37
Artículo 80.	Plazas Públicas y Parques.....	37
Artículo 81.	Parques urbanos.....	37
Artículo 82.	Jardines y Áreas A Jardinadas.....	38
Artículo 83.	Acceso a los edificios desde los parques y jardines.....	38
CAPITULO VI	USO DE INFRAESTRUCTURAS	38
Artículo 84.	Categorías de Uso de Infraestructuras.....	38
Artículo 85.	Ejecución del Uso de Infraestructuras.....	39
Artículo 86.	Uso de Infraestructuras de transporte y las comunicaciones.....	39
Artículo 87.	Infraestructura Viaria.....	39
Artículo 88.	Condiciones de diseño de las Infraestructuras Varias.....	40
Artículo 89.	Pavimentación de las vías públicas.....	40
Artículo 90.	Dimensiones y características de las Accesos de tránsito para los peatones.....	40
Artículo 91.	Usos complementarios a la Infraestructura Viaria.....	41
TITULO IV	ORDENANZAS ZONALES: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN - USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	42
Artículo 92.	Definición.....	42
Artículo 93.	Tipologías edificatorias.....	42
CAPITULO I	EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERAS (TIPO M)	
Artículo 94.	Definición y ámbito.....	



8 FEB. 2004

acorde la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

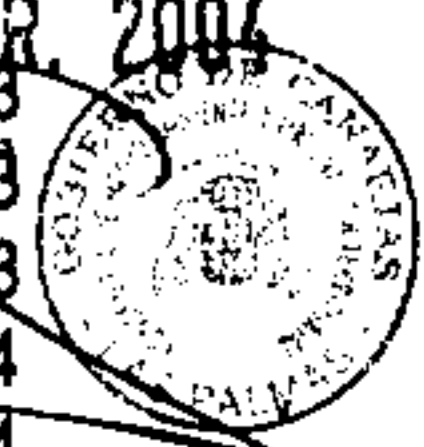
Las Palmas de C.C. El Secretario de la Comisión

12 ABR 2004



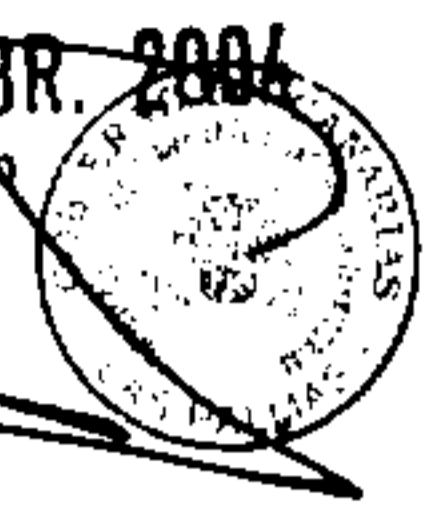
Artículo 95.	Régimen de uso.	43
Artículo 96.	Condiciones de la parcela.	43
Artículo 97.	Condiciones de posición del edificio en la parcela.	43
Artículo 98.	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.	43
Artículo 99.	Condiciones de volumen y forma del edificio.	43
Artículo 100.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.	43
Artículo 101.	Cubiertas.	43
Artículo 102.	Volados.	43
Artículo 103.	Condiciones específicas del aspecto de la edificaciones.	43
CAPÍTULO II	EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERA DE DOS PLANTAS (TIPO M2)	44
Artículo 104.	Definición y ámbito.	44
Artículo 105.	Régimen de Usos.	44
Artículo 106.	Condiciones de la parcela.	44
Artículo 107.	Condiciones de posición del edificio en la parcela.	45
Artículo 108.	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.	46
Artículo 109.	Condiciones de volumen y forma del edificio.	46
Artículo 110.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.	46
Artículo 111.	Cubiertas.	46
Artículo 112.	Volados.	46
Artículo 113.	Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.	46
CAPÍTULO III	EDIFICACIÓN RESIDENCIAL CON TOLERANCIA DE INDUSTRIAL EN PLANTA BAJA (TIPO R2)	47
Artículo 114.	Régimen de Usos.	47
Artículo 115.	Condiciones de la parcela.	47
Artículo 116.	Condiciones de posición del edificio en la parcela.	47
Artículo 117.	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.	47
Artículo 118.	Condiciones de volumen y forma del edificio.	47
Artículo 119.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.	47
Artículo 120.	Cubiertas.	47
Artículo 121.	Volados.	48
Artículo 122.	Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.	48
CAPÍTULO IV	EDIFICACIÓN AISLADA (TIPO CJ)	48
Artículo 123.	Definición y ámbito.	48
Artículo 124.	Régimen de Usos.	48
Artículo 125.	Condiciones de la parcela.	49
Artículo 126.	Condiciones de posición del edificio en la parcela.	49
Artículo 127.	Condiciones de Ocupación de la parcela por la edificación.	49
Artículo 128.	Condiciones de Volumen y Forma del edificio.	49
Artículo 129.	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.	49
Artículo 130.	Cubiertas.	50
Artículo 131.	Volados.	50
Artículo 132.	Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.	50
CAPÍTULO V	EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERA (TIPO Va-1)	50
Artículo 133.	Régimen de Usos.	50
Artículo 134.	Condiciones de la parcela.	51
Artículo 135.	Condiciones de posición del edificio en la parcela.	51
Artículo 136.	Condiciones de ocupación en la parcela por la edificación.	51
Artículo 137.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.	51
Artículo 138.	Cubiertas.	51
Artículo 139.	Volados.	52
Artículo 140.	Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.	52
CAPÍTULO VI	EDIFICACIÓN AISLADA (TIPO Va-2)	52
Artículo 141.	Definición y ámbitos.	52
Artículo 142.	Régimen de Usos.	52
Artículo 143.	Condiciones de la parcela.	52
Artículo 144.	Condiciones de posición del edificio en la parcela.	52
Artículo 145.	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.	53
Artículo 146.	Condiciones de volumen y forma de los edificios.	53
Artículo 147.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.	53
Artículo 148.	Cubiertas.	53
Artículo 149.	Volados.	53





Artículo 150.	Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.	53
CAPÍTULO VII	EDIFICACIÓN AISLADA PREEXISTENTE (TIPO Va-3)	53
Artículo 151.	Definición.	53
Artículo 152.	Régimen de Usos.	54
Artículo 153.	Condiciones de la parcela.	54
Artículo 154.	Condiciones de posición del edificio en la parcela.	54
Artículo 155.	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.	54
Artículo 156.	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.	54
Artículo 157.	Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.	54
CAPÍTULO VIII	EDIFICACIÓN INDUSTRIAL(TIPO I).	54
Artículo 158.	Definición y ámbito.	54
Artículo 159.	Régimen de Usos.	54
Artículo 160.	Condiciones de la parcela.	55
Artículo 161.	Condiciones de posición del edificio en la parcela.	55
Artículo 162.	Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.	55
Artículo 163.	Condiciones de volumen y forma del edificio.	55
Artículo 164.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.	56
Artículo 165.	Cubiertas.	56
Artículo 166.	Volados.	56
Artículo 167.	Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.	56
TITULO V	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	56
Artículo 168.	Definición de las Dotaciones y Equipamientos	56
Artículo 169.	Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos.	57
TITULO VI	DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO	59
SECCION 1º	PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN	59
Artículo 170.	Objeto.	59
Artículo 171.	Ámbito	59
Artículo 172.	Contenido.	59
Artículo 173.	Límites.	60
SECCION 2º	PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN	60
Artículo 174.	Objeto.	60
Artículo 175.	Ámbito.	60
Artículo 176.	Determinaciones	60
Artículo 177.	Limitaciones	60
SECCION 3º	ESTUDIOS DE DETALLE	61
Artículo 178.	Objeto.	61
Artículo 179.	Ámbitos	61
Artículo 180.	Determinaciones	61
Artículo 181.	Límites	61
Artículo 182.	Sistemas de Ejecución Privada y Pública	62
Artículo 183.	Parcelaciones y Segregaciones Urbanísticas	62
Artículo 184.	Ejecución de Obras de Edificación.	62
Artículo 185.	Ejecución de los Sistemas Generales	64
Artículo 186.	Ejecución de las Dotaciones	64
Artículo 187.	Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.	65
TITULO VII	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN	65
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	65
Artículo 188.	Competencia Municipal	65
Artículo 189.	Formas de Intervención	66
CAPÍTULO II	CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	66
Artículo 190.	Concesión de las licencias	66
Artículo 191.	Actos sujetos a licencia	66
Artículo 192.	Cumplimiento de las condiciones de la licencia y las obligaciones de su titular	66
Artículo 193.	Procedimiento para la obtención de licencia.	67
Artículo 194.	Plazo para el otorgamiento de licencias: Silencio Administrativo.	67
Artículo 195.	Caducidad y Suspensión Licencias	67
Artículo 196.	Licencias con eficacia diferida.	67





Artículo 197.	Licencia de Obras Provisionales	68
Artículo 198.	Cédula Urbanística.....	69
Artículo 199.	Acta de alineación y Rasante.....	69
CAPÍTULO III	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CLASES DE LICENCIA.....	70
Artículo 200.	Clases de licencias urbanísticas	70
SECCION 1º	LICENCIAS DE OBRAS	71
Artículo 201.	Licencias de obras de urbanización.....	71
Artículo 202.	Licencias de obras de edificación.....	72
SECCION 2º	LICENCIAS DE ACTIVIDADES, INSTALACIONES, OCUPACIÓN, APERTURA Y FUNCIONAMIENTO, PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN Y CAMBIO DE USO.....	73
Artículo 203.	Licencias de actividades e instalaciones.....	73
Artículo 204.	Licencias de Ocupación, Apertura y Funcionamiento.....	73
CAPÍTULO IV	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS LICENCIAS: PROYECTOS Y DOCUMENTACIÓN.....	74
Artículo 205.	Clases de Proyectos	74
Artículo 206.	Condiciones Generales de los Proyectos y su documentación.....	74
Artículo 207.	Proyectos y Documentación para licencia de Obras Mayores.....	75
Artículo 208.	Proyecto y Documentación para la Licencia de Obras Menores.....	76
Artículo 209.	Proyecto y documentación para la licencia de movimiento de tierras.....	76
Artículo 210.	Proyecto y Documentación de la Licencia de demolición de edificaciones o construcciones preexistentes	76
Artículo 211.	Proyecto y Documentación para la Licencia Primera Ocupación y Funcionamiento.....	77
Artículo 212.	Proyecto y Documentación para la Licencia de Parcelación y Segregación.....	77
Artículo 213.	Proyecto y Documentación para la Licencia para cambio de uso.....	77
Artículo 214.	Proyecto y Documentación para la Licencias de Actividades e Instalaciones.....	78
Artículo 215.	Proyecto y Documentación para la Licencia para la Instalación de Vertedero.....	78
TITULO VIII	GESTION URBANÍSTICA.....	79
Artículo 216.	Ámbitos de Gestión	79
Artículo 217.	Unidades de Actuación	79
Artículo 218.	Modificación de las Unidades de Actuación	79
Artículo 219.	Reparcelación Urbanística	79
Artículo 220.	Reparcelación Económica.....	79
Artículo 221.	Reparcelación voluntaria y forzosa.....	80



TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEJEDA**

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 en Las Palmas de G.C. el día 01 ABR. 2004.
El Secretario de la Comisión

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32 del TR-LOTCENC, la normativa de la ordenación pormenorizada es parte integrante del presente **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**.

Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

- 1) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano.
- 2) La división del suelo urbano en ámbitos, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos.
- 3) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
- 4) La delimitación de unidades de actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

TITULO II REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO

SECCION 1º DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2. Definición del Patrimonio Histórico

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, constituye el Patrimonio Histórico de Canarias los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los bienes integrantes del patrimonio histórico canario estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

1. Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.).

Son bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante decreto del gobierno de canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

2. Catálogo Arquitectónico Municipal y Carta Arqueológica Municipal.



Siendo bienes catalogados o incluidos en la carta arqueológica, aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico que no sean objeto de declaración como Bien de Interés Cultural

La Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias, en Sesión de 02 FEB. 2004, en el expediente de CONOCIMIENTO del presente expediente.

Artículo 3. Instrumentos de Desarrollo para la Protección del Patrimonio Histórico

El Secretario de la Comisión

01 ABR 2004

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO se desarrollarán por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, de conformidad con el artículo 37.3 del TR-LOTCENC.

Artículo 4. Régimen Jurídico de las intervenciones en el Patrimonio Histórico

El acometimiento de intervenciones en el Patrimonio Histórico del municipio de Tejeda se sujetará a las siguientes determinaciones:

1. Será de aplicación las determinaciones establecidas por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO en estricta relación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando no esté prevista la redacción de un instrumento de ordenación al que se haya remitido la misma. A este respecto, habrá de estar al régimen establecido en cuanto a los grados de protección y tipos de intervención establecido en las Fichas del Catálogo Arquitectónico Municipal de Tejeda.
2. Para el caso de la existencia de una remisión a la redacción de un Plan Especial, se estará a las determinaciones singulares de ordenación establecidas en el mismo.
3. A estos efectos, se permitirán en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, la rehabilitación para su conservación, incluso profunda, con antigüedad superior a cincuenta años y que tengan valor etnográfico o arquitectónico declarado por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO o apreciado por el órgano competente para aprobar la Calificación Territorial, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos.

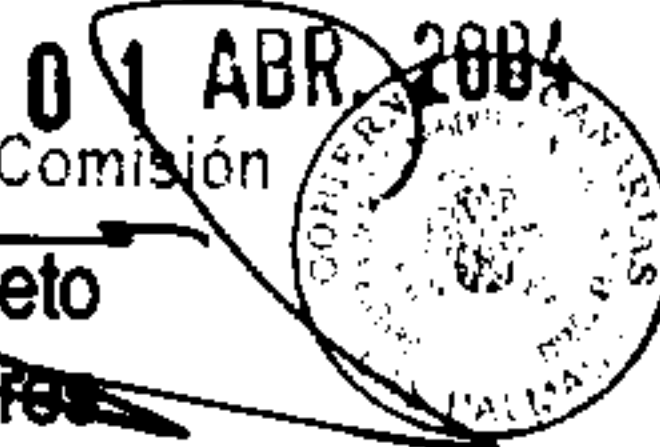
SECCION 2º PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL.

Artículo 5. Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

El Patrimonio Arquitectónico y Monumental de Municipio de Tejeda lo constituyen aquellos bienes inmuebles, tales como edificaciones o construcciones, así como espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación.

A estos efectos, se aneja como parte integrante de el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, un Catálogo Arquitectónico Municipal donde se recogen los inmuebles y conjuntos edificatorios que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merecen su preservación, estableciéndose para cada uno de ellos el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, mediante Fichas, de conformidad con lo estipulado en el Capítulo III "De los Catálogos Arquitectónicos Municipales", Título II, de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, considerándose expresamente que tendrá la consideración de Catálogo a los efectos del TR-LOTCENC.





Artículo 6. Objeto de la Catalogación

La catalogación de los bienes o elementos descritos en el artículo precedente, tiene como objeto la conservación, protección y custodia de los mismos, así como la determinación de los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines, correspondiendo a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública el cumplimiento de los citados en la parte que le corresponda.

Artículo 7. Deberes Generales de Conservación

1. La catalogación como de interés histórico de un bien o elemento implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que expresamente se regule.
2. Los elementos a que hace referencia el número anterior, existentes sobre bienes o elementos catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el Catálogo Arquitectónico Municipal o desde la definitiva aprobación del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados expresamente.
3. La catalogación de interés histórico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, excepciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

Artículo 8. Grados de Protección de los Elementos Catalogados

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes o elementos catalogados los grados de protección Integral, Ambiental y Parcial, según lo estipulado en el mencionado artículo.

Artículo 9. Tipos de Intervención en Elementos Protegidos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se permiten los tipos de obras de Conservación, Restauración, Consolidación, Rehabilitación y Remodelación, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que el mismo artículo indica.

Artículo 10. Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico

Para la concesión de toda clase de licencias municipales de obras en el Patrimonio Histórico o en sus Entornos de Protección, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.



Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe antes citado, se exige la siguiente Documentación Mínima:

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de Conjuntos y Yacimientos Arqueológicos, además de lo estipulado en el artículo 65 de la Ley 4/99 LPHC.
- c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.
- d) Montaje fotográfico indicativo del resultado de la ejecución de la obra:

La Comisión del Territorio de Palmas, en sesión de fecha 02 FEB. 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente. Las Palmas de P.C. 01 ABR. 2004. El Secretario de la Comisión

Con respecto a la Documentación Mínima se determinan con carácter vinculante, las exigencias documentales que deberán cumplirse para la posible emisión del Informe antes citado.

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de Conjuntos y Yacimientos Arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica con montaje indicativo del resultado final de la ejecución.

Artículo 11. Intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural y elementos catalogados.

Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los Bien de Interés Cultural, además de ajustarse a lo recogido en el Capítulo V de la Ley 4/99 LPHC, especialmente los artículos 55 y 56.

Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directamente las obras que afecten a los siguientes bienes:

1. Inmuebles que no hayan sido catalogados como BIEN DE INTERÉS CULTURAL
2. Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIEN DE INTERÉS CULTURAL
3. Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIEN DE INTERÉS CULTURAL

SECCION 3ª PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 12. Contenido del patrimonio arqueológico.

El Patrimonio Arqueológico es parte integrante del Patrimonio Histórico de Tejeda y está formado por los bienes muebles e inmuebles de época prehistórica e histórica, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y por los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos ya se encuentren en la superficie, en el subsuelo o en el mar territorial.



Artículo 13. **Ámbito de la protección.**

Las normas de protección serán de aplicación a los Yacimientos Arqueológicos delimitados en los planos del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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 14. **Condiciones de uso.**

1. Las condiciones de uso aplicables serán las del ámbito en que se localicen, siempre que no sean incompatibles con el nivel de protección asignados por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO y legislación sectorial que le sea de aplicación.
2. En caso de hallazgos casuales, tales como objetos arqueológicos, en especial, los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, se considerarán bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas. Los yacimientos y conjuntos arqueológicos y los bienes muebles a ellos asociados, también tienen carácter de bienes de dominio público adscritos al servicio público cultural, con finalidades científicas, educativas y culturales y están sometidas a Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Los hallazgos causales antedichos, deberán mantenerse en el lugar dónde se encontraron hasta que el órgano competente para ello en materia de patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, autorice su levantamiento o la realización de la oportuna intervención arqueológica, todo ello sin perjuicio de las medidas cautelares correspondiente.

3. El Promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un Yacimiento Arqueológico reconocido por el presente Texto Refundido deberá aportar un Estudio Detallado de Impacto Ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del Área implicada, comprendiendo ésta incluso el subsuelo y entorno inmediato con potencial arqueológico.

Este estudio deberá ser informado por el Servicio de Patrimonio Histórico previamente a la otorgación de licencia municipal según la Ley 4/99 LPHC, todo ello en aplicación del artículo 65 de la LPHC.

Artículo 15. **Instrumento de Desarrollo para la Protección del Patrimonio Arqueológico: Plan Especial de Protección y Parque Arqueológico**

De conformidad con lo expresado en el artículo 63 y siguientes de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, los Yacimientos Arqueológicos del presente Texto Refundido, declarados como Zona Arqueológica deberán ser protegidos de la degradación y acondicionarlos para la visita pública, por lo que se convertirá en Parque Arqueológico.

El citado Parque Arqueológico se considera como parte integrantes de la estructura general del territorio de Tejeda, vinculados al Sistema General de Espacios Libres de uso público, por lo que su desarrollo se remite a un Plan Especial, con la finalidad de establecer un régimen de protección y desarrollo del citado Sistema.



SECCION 4º PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha **02 FEB. 2004** acuerdo la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **01 ABR. 2004**
El Secretario de la Comisión

Artículo 16. Contenido del patrimonio etnográfico.

Integran el patrimonio etnográfico del municipio de Tejeda, ~~sin perjuicio de su catalogación, declaración o inventariado,~~ las construcciones y conjuntos ~~resultados~~ el hábitat popular, tales como los poblados de cuevas y cuevas aisladas.

Artículo 17. Condiciones de uso.

Sin perjuicio del régimen de protección establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO regula las intervenciones, así como los usos, y actividades característicos, permitidos o autorizables y prohibidos, como tipología edificatoria AR-2, la cual será de aplicación a las Cuevas existentes y no comprendidas en Asentamientos Rurales o Agrícolas.

TITULO III CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 18. Definición de usos

Se establecen las condiciones de implantación de los usos de conformidad con la ordenación pormenorizada del ámbito o sector establecidas en las N.N.S.S. de Tejeda así como en los instrumentos de desarrollo de las mismas.

Serán condiciones de los usos las que han de cumplir las diferentes actividades a insertar y desarrollar en los lugares expresamente previstos por las N.N.S.S. de Tejeda. o el planeamiento que las desarrolle.

Artículo 19. Clasificación de los usos

1. A efectos de esta ordenanzas, se clasifican los usos de la siguiente manera:

A.- Clasificación de los Usos por su implantación:

1. Se entiende por uso característico, aquel uso principal o inherente al suelo, unidad o ámbito dónde se pretenda implantar y expresamente atribuida por las N.N.S.S..
2. Se entiende por uso permitido y autorizable aquel cuya implantación está permitida por las Normas Subsidiarias. Los ámbitos adscritos a un uso permitido o autorizado pueden ser limitados.
3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no esta permitida por las Normas Subsidiarias y es contraria al uso característico.
4. Se entiende por uso complementario aquel uso accesorio al característico, permitido y autorizable.
5. Se entiende por uso exclusivo, aquel uso principal y único en su implantación.



6. Se entiende por uso provisional aquel uso con vocación temporal, y cuya finalidad es posibilitar el establecimiento del uso característico, permitido o autorizables previsto por el planeamiento.

El Ayuntamiento de Tejeda, en sesión de fecha 02 FEB. 2004, de acuerdo la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente,

B.- Clasificación de los usos por su naturaleza

- **Uso Público:** Es un uso con vocación de utilidad comunitaria y/o destinados a un círculo indeterminados de personas, así como los realizados o prestados por entidades públicas o por gestión particular sobre bienes de dominio público.

- **Uso Privado:** Es un uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares.

C.- Clasificación de los usos por su función

a) Usos residenciales.

1. Uso de vivienda unifamiliar.
2. Uso de vivienda colectiva.
3. Uso de residencia comunitaria.

b) Usos industriales.

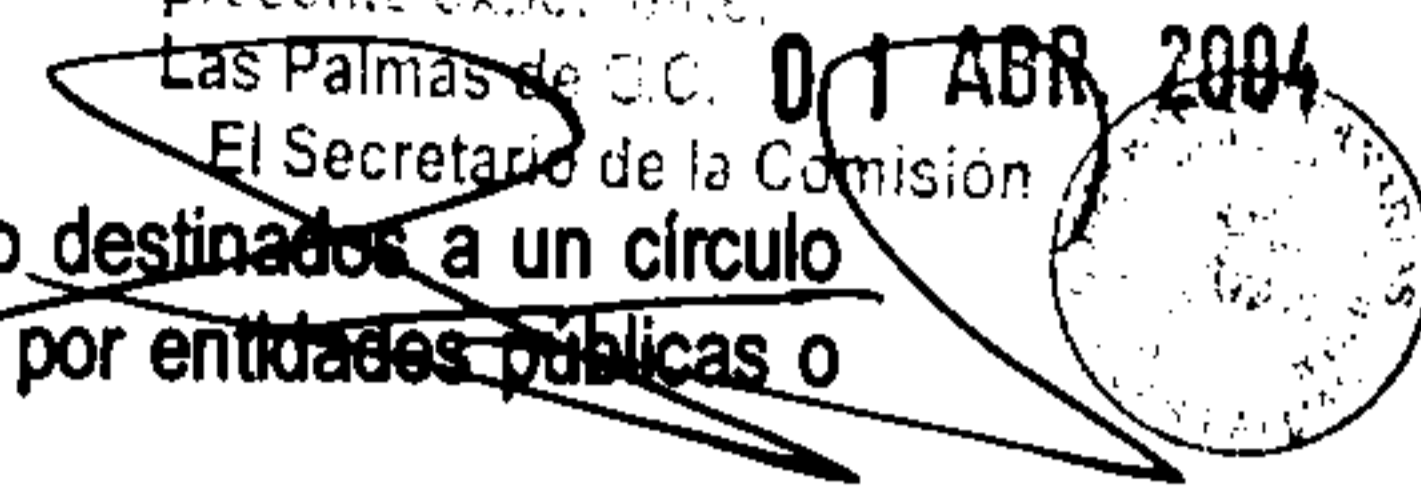
4. Uso de producción industrial.
5. Uso de almacenaje y comercio mayorista.
6. Uso de talleres domésticos.
7. Uso de artesanía y oficios artísticos.
8. Uso de talleres de reparación de vehículos.

c) Usos terciarios.

9. Uso de Turismo
 - Hotelero.
 - Turismo rural.
 - Turismo especializado.
 - Campamento turístico.
10. Uso Comercial
11. Uso de Oficinas y Despachos Profesionales
12. Uso de Hostelería y Restauración

d) Usos dotacionales.

13. Usos educativos.
14. Usos culturales.
15. Usos de ocio- recreativo
16. Usos sanitarios.
17. Usos de asistenciales.
18. Usos deportivos.
19. Usos religioso
20. Usos de Comercio
21. Usos de administración pública.



- 22. Usos de Servicios Públicos
- 23. Usos de Espacio Libre, Parques y Plazas Públicas

e) Usos de infraestructuras.

- 24. Infraestructuras hidráulicas.
 - Abastecimiento de Agua
 - Saneamiento

25. Infraestructuras de energía.

26. Infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

27. Infraestructuras viarias.

28. Infraestructuras de transporte.

f) Usos primarios.

- 29. Agrícola.
- 30. Ganadero.
- 31. Extractivo.
- 32. Forestal

g) Usos recreativos.

- 33. Esparcimiento en espacios no adaptados.
- 34. Esparcimiento en espacios adaptados.
- 35. Esparcimiento y ocio en espacios edificados.

h) Usos medioambientales.

- 36. Conservación ambiental.
- 37. Estudios científicos.
- 38. Educación ambiental.

2. Las figuras de planeamiento de desarrollo del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos característicos si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

Artículo 20. Compatibilidad de usos.

Cuando exista concurrencia de usos, cada uno de ellos deberá cumplir sus propias condiciones, atendiendo a los parámetros y determinaciones de compatibilidad establecidos en el presente capítulo, así como en la ordenación pormenorizada del ámbito o sector donde se pretenda implantar. A este respecto, se considerará un uso compatible aquel en régimen de complementariedad respecto del uso principal o característico, en estricto respeto a la proporcionalidad establecida en la ordenación anteriormente citada en relación al citado uso característico.

El Concejal de Ordenación Urbana, Tejedor y Medio Ambiente de Tejeda, 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



El Ayuntamiento de Tejeda, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004, acordó la TGM de CONOCIMIENTO del presente expediente en la totalidad ABR. 2004.
El Secretario de la Comisión



Artículo 21. Desarrollo y regulación de usos.

1. Se establece con carácter general y como determinación vinculante los usos en la totalidad de su ámbito territorial.
2. La regulación detallada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación es función que corresponde al planeamiento de desarrollo del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO. Así, los planes parciales deberán asignar a todas las parcelas del ámbito o sector objeto de su ordenación el o los usos pormenorizados y regular los regímenes de compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO. Los Planes Parciales, así mismo, respetarán la estructura y terminología de ordenación de los usos que en este Título se establece, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

Artículo 22. Aplicación de la normativa vigente de las actividades clasificadas.

1. Será de aplicación en todo lo no dispuesto en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, la Ley 1/1998, de 8 de enero, de *Régimen Jurídico de Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas* (B.O.C. nº 6, de 14 de enero) así como su desarrollo reglamentario, y de carácter subsidiario, el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre de 1961) y las instrucciones y circulares que desarrollan a esta última, sin perjuicio de los estipulado en la Ley 11/1990, de 13 de julio, de *Prevención de Impacto Ecológico*, así como por la normativa que le sirve de cobertura, cuando las actividades sean susceptibles de transformar el medio natural , o producir un deterioro en el entorno.
2. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el citada normativa y cumplan las normas de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones que se establecen en el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.

Artículo 23. Ventilación e iluminación.

Salvo que las condiciones técnicas de las actividades lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudados por medios artificiales.

Artículo 24. Locales en sótano.

1. Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a una local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.
2. A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.



02 FEB. 2004

acuerdo la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

01 ABR. 2004

Comisión

Artículo 25. Accesos desde la vía pública.

1. El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a remodelación total que dispusieran locales destinados a usos no residenciales situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello escaleras de uso para acceso a las viviendas.
2. Cuando las previsiones de afluencia de vehículos generadas por el uso, pudieran dar origen a concentraciones de éstos a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá exigirse la disposición de espacios de carga y descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio y fuera, por tanto, del espacio público, pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.
3. Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas, disponiendo de ensanchamientos de las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.

CAPITULO II USO RESIDENCIAL

Artículo 26. Definición

1. El uso residencial es un uso destinado al alojamiento permanente o por temporadas, de las personas en edificaciones denominadas viviendas, que deben cumplir con las determinaciones establecidas por el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.
2. Se considera parte del uso residencial el área libre privada de la parcela en que se sitúe la edificación destinada a tal uso. Cualquier otra pieza, tal como los garajes en sótano, tendrá tal consideración si cumplierse los requisitos del anteriormente citado Decreto.
3. Superficie útil es la superficie de suelo habitable comprendida en el perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos; queda excluida, en consecuencia, la ocupada por los cerramientos interiores de la vivienda, los elementos estructurales y las canalizaciones y conductos de ventilación.

Artículo 27. Clasificación del uso residencial

Se establecen tres clases de uso residencial:

- a) VIVIENDA UNIFAMILIAR: Cuando en una parcela se dispone un único edificio destinado a uso residencial para una unidad familiar o vivienda. Las viviendas unifamiliares, de conformidad con las determinaciones que le sean de aplicación puede llegar a convertirse en viviendas colectivas.
- b) VIVIENDA COLECTIVA: Cuando en una parcela se dispone un único edificio destinado a uso residencial para más de una unidad familiar o vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común.



c) RESIDENCIA COMUNITARIA: Cuando el edificio de alojamiento establezca a personas que no configuran una unidad que pudiera ser considerado como familia.

d) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El uso residencial podrá estar referido como categoría pormenorizada a viviendas de protección pública o con precio final de venta limitado, cuando se determine expresamente desde el planeamiento de desarrollo. Esta calificación implicará su sujeción a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de ella.

Fecha 02 FEB. 2004
acuerdo la TOMA DE CONOCIMIENTO del
Palmas de G.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Artículo 28. Condiciones particulares del uso residencial.

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle o espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública, cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el artículo.
2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.
3. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.
4. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 29. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de dos metros cincuenta (2,50) centímetros de su superficie útil.

Artículo 30. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de dos metros diez (2,10) centímetros de altura y ochocientos veinte y cinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de un metro noventa y dos (1,92) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.



02 FEB. 2004
acuerdo la TOMA DE CONOCIMIENTO del
presente expediente.

Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004



Artículo 31. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo (100) centímetros. su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos sin desarrollo mayor de doce (12) peldaños ni menor de dos (2). Los peldaños tendrán una huella de doscientos setenta (270) milímetros de anchura como mínimo, y una tabica de altura no superior a ciento ochenta (180) milímetros.

Artículo 32. Condiciones complementarias para las viviendas colectivas.

Todo edificio de vivienda colectiva, además de cumplir respecto a las diferentes piezas que compongan cada una de sus unidades de vivienda, respetará los siguientes requisitos en los espacios comunes:

- a) PORTAL: Tendrá una superficie mínima de ciento veinticinco (125) decímetros cuadrados por unidad de vivienda y no inferior a cinco (5) metros cuadrados en planta libre y a una misma cota de suelo.
- b) ESPACIOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR: Conformados por pasillos, escaleras, rampas y ascensores para la distribución y el acceso de las personas a cada vivienda. Las escaleras, se dividirán en tramos no mayores de dieciséis (16) peldaños, con huellas no inferiores a doscientos setenta y cinco (275) milímetros y contrahuellas no superiores a ciento ochenta y cinco (185) milímetros. Las rampas tendrán pendientes máximas y homogéneas del ocho por ciento (8%), admitiéndose hasta un diez por ciento (10%) en tramos de longitud inferior a 3 m. Los pasillos de distribución y acceso contarán con iluminación en todo el recorrido de al menos cuarenta (40) lux durante el tiempo necesario para realizar el trayecto más largo. Los ascensores se dispondrán y cuando su instalación, fuera necesaria de acuerdo con la normativa vigente, habrá uno por cada treinta (30) viviendas o fracción. En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la promoción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, y en consecuencia se atenderán los requerimientos especiales de diseño de los espacios de circulación interior, todo ello de acuerdo con el Decreto 47/1991 de 25 de Marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.
- c) CUARTO DE BASURAS: De existir, tendrá acceso directo desde el portal y una superficie mínima de ciento veinte (120) decímetros cuadrados por vivienda y no menor a cuatro (4) metros cuadrados. No es preceptiva la dotación de cuartos de basura por estar el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos en contenedores.



- La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y el Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 14 de marzo de 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
- Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de marzo de 2004.
El Secretario de la Comisión
- ABR. 2804
- d) CUARTO DE CONTADORES: Deberán tener una superficie mínima de cincuenta (50) decímetros cuadrados por vivienda y no inferior a dos (2) metros cuadrados.
- e) LOCAL TRASTERO: De obligada disposición en el edificio siempre que existan más de diez (10) unidades de vivienda. Tendrá una superficie mínima de un (1) metro cuadrado por vivienda.
- f) LOCAL COMUNAL: De obligada disposición siempre que existan más de quince (15) unidades de vivienda. La superficie mínima será de tres (3) metros cuadrados por cada vivienda.
- g) GARAJE-APARCAMIENTO: Todo edificio con más de diez (10) viviendas deberá contar con garaje propio techado y acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos la presentes ordenanza.

Artículo 33. Condiciones higiénicas, de dotación de servicios y ambientales de las viviendas.

1. Son de aplicación las condiciones establecidas, con carácter general en la presentes ordenanza. Además, toda unidad de vivienda cumplirá para todas sus piezas habitables las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto 47/1991, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como las mismas normas en lo referente a las condiciones de seguridad contra accidentes, caídas y accesibilidad.
2. Las habitaciones destinadas a dormitorio, estancia, comedor y cocina tendrán iluminación natural directa. Dispondrán de huecos al exterior, de manera que la superficie de estos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la habitación. El fondo máximo de cualquiera de estas habitaciones medido en una línea perpendicular al punto en que se sitúan los huecos no podrá ser mayor al doble de la longitud de la pared en la que estos sitúan, ni mayor que 8 m.

Artículo 34. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de vivienda o por cada unidad de vivienda.
2. El aparcamiento podrá resolverse de acuerdo a las condiciones establecidas en la presente ordenanza

Artículo 35. Condiciones del uso de residencia comunitaria.

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación además, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.
2. Salvo autorización expresa municipal en razón de la especificidad de la residencia comunitaria, este uso característico deberá ser siempre uso predominante de la parcela.



01 ABR. 2004

Artículo 36. Régimen General de compatibilidad respecto al uso residencial:

1. En las parcelas que el planeamiento califique con uso característico residencial serán usos compatibles en las condiciones siguientes:
 - a) En las que el uso característico sea el de vivienda unifamiliar o colectiva en el caso específico de vivienda bifamiliar, podrán ser usos compatibles el de talleres artesanales o domésticos, comercio (sólo en su categoría de local comercial y en las parcelas situadas en ámbitos de ordenación en que el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO o su planeamiento de desarrollo lo permitan expresamente), de oficinas y de garaje (que será obligado en la dotación mínima establecidas en la presentes ordenanza).
 - b) En las que el uso característico sea el de vivienda colectiva, serán admisibles como usos compatibles el de talleres artesanales o domésticos, de comercio (en sus categorías de local comercial y centro comercial), de oficinas, de equipamientos, de espacios libres, de servicios públicos y de aparcamientos.
 - c) En las que el uso característico sea el de residencia comunitaria serán admitidos como usos compatibles en la parcela, los mismos que se permiten para el uso característico de vivienda colectiva, salvo restricciones que puedan imponerse en función de la especificidad de la edificación.
2. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela. El planeamiento de desarrollo del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO podrá en su ordenación pormenorizada establecer condiciones más restrictivas sobre la compatibilidad de los usos.

Artículo 37. Régimen Particular de compatibilidad de los usos con el uso residencial.

1. Las industrias ligera, talleres industriales y almacenes, y talleres artesanales o domésticos serán compatibles con el uso residencial en suelo urbano siempre que no produzcan vibraciones molestas, humos ni malos olores y el nivel sonoro provocado sea inferior a 40 dB, y sin perjuicio de la tramitación de licencia de apertura obligada como actividad clasificada, y siempre que la tipología edificatoria específica lo tolere, con limitación de potencia instalada de 15CV y que el motor de mayor potencia no supere 4 CV.
2. No podrá establecerse en suelo cuyo uso característico sea residencial ningún establecimiento que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB medido en escala A en cualquier punto de la vivienda más cercana, y en las condiciones de trabajo más desfavorable, con los huecos y ventanas abiertas tanto del establecimiento como de la vivienda.
3. No podrá establecerse en un edificio parcialmente destinado a viviendas ninguna actividad que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB medido en la misma forma.
4. Las actividades susceptibles de producir malos olores, polvo, humos y vibraciones no podrán establecerse en áreas residenciales ni mixtas industriales – residenciales si no adoptan las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario.



5. El uso de Turismo Rural será compatible con el uso residencial en suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación que regula esta actividad turística.
6. El uso de Turismo en la categoría de Pensiones y Hotel de ciudad será compatible con el uso residencial siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable.

El Pleno del Ayuntamiento de Tejeda, en sesión pública celebrada el día 20 de febrero de 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de C.C.
El Secretario de la Comisión

Artículo 38. Residencia Comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a ~~residencia comunitaria~~ son las mismas que para las viviendas, cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados. En este caso les será de aplicación, complementariamente, las correspondientes a los edificios destinados al turismo y/o en su caso las correspondientes que se pudieran establecer por la legislación aplicable a la actividad que se desarrolle en la misma, tales como residencias de la tercera edad, estudiantes etc.

CAPITULO III USO INDUSTRIAL

Artículo 39. Definición.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Primaria, cuando se transforman y preparan para el consumo productos o bienes provenientes de las actividades de usos primarios y cuya producción se origina en la propia zona.
 - b) Pesada, cuando en los procesos de producción o transformación se utiliza maquinaria pesada y/o agentes u acciones contaminantes.
 - c) Ligera, cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada, ni por acciones contaminantes o procesos similares.
 - d) Talleres industriales y almacenes, cuando la actividad se refiere a la reparación o almacenamiento de bienes y productos.
 - e) Talleres artesanales o domésticos, cuando la actividad se refiere a la obtención o transformación de productos por procedimientos manuales con maquinaria de pequeña potencia.

Artículo 40. Condiciones particulares del uso industrial

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o mediante intervenciones en edificaciones o construcciones preexistentes.
2. Las presentes determinaciones y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, así como sobre protección del medio ambiente, serán de aplicación a las mismas en cuanto a ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc... así como en cuanto a la regulación de Actividades Clasificadas.



Artículo 41. Usos compatibles.

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

Artículo 42. Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce metros cúbicos (12 m³) por trabajador.

Artículo 43. Aislamiento en las construcciones.

Cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 44. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles, que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

Artículo 45. Condiciones de los talleres domésticos.

Serán de aplicación a los talleres domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 46. Condiciones específicas del uso industrial compatible con el uso residencial

1. El uso industrial de primera categoría excluye las actividades clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas. A las clasificadas como molestas se les exigirá las oportunas medidas correctoras.
2. Las actividades industriales de primera categoría se someten a las siguientes limitaciones:
 - a) Potencia inferior o igual a 10 cv.
 - b) Ruidos inferiores a 55 db. entre las 8 y las 22 horas, e inferiores a 45 db. entre las 22 y las 8 horas.
 - c) Vibraciones inferiores a 5 pals. en el interior de los locales, en los límites del recinto inferiores a 17 pals. y en la zona de mayor efecto de las mismas 30 pals.
 - d) Medidas correctoras que garanticen la salubridad y seguridad de los vecinos



- e) Ventilación e iluminación suficientes, auxiliadas por ventilación forzada si fuese necesario.
- f) Dotación de lavabo e inodoro.

El Secretario de la Comisión
de fecha 02 FEB. 2004
acorde la TOMA DE CONOCIMIENTO del
presente expediente.
Las Palmas de G. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

CAPITULO IV USO TERCIARIO

Artículo 47. Definición.

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.
2. A los efectos de su establecimiento y determinación de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Turístico: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - b) Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Según el carácter de los bienes con que comercializa, se distinguen dos clases de comercios: Comercio, alimentario o no, cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, así como cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias.
 - c) Oficinas: Cuando el servicio terciario tiene como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Según el prestatario del servicio, se distinguirá:

- a) Servicios de la Administración Pública: Son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración Central, Regional o Local.
- b) Oficinas o Despachos Profesionales: Cuando es una entidad privada quien presta el servicio.



c) Salas de reunión: Cuando el servicio terciario está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, Clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

d) Hostelería y Restauración: cuando el servicio terciario está destinado a actividades tales como Restaurantes, cafeterías, Bares o similares.

SECCION 1º USO DE TURISMO

Artículo 48. Definición del uso turístico.

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación concedida por la Administración competente.
2. El uso de los edificios o locales destinados a turismo tendrán que cumplir lo establecido en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y Decreto 18/1998, de 5 de marzo de Regulación y Ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural.
3. La compatibilidad del uso de Turismo en las categorías de edificación residencial se limitará a los establecimientos, que se autoricen de forma puntual, relacionados con la residencia comunitaria, (hostales, pensiones u otros análogos).
4. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.
5. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a turismo o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Artículo 49. Categorías del uso turístico.

El uso turístico el término municipal de Tejeda se puede desarrollar, en cuanto a los usos pormenorizados y según las características de la explotación, en las siguientes categorías:

Hotelero: Edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

Turismo Rural: Se considera turismo rural todo inmueble de uso turístico que cumpla con las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

Turismo especializado: Es el establecimiento hotelero que presta servicios de alojamiento turístico adaptados a un segmento específico y diferencial de la demanda y complementando con instalaciones para ofertar tal especialidad (turismo deportivo, terapéutico, de naturaleza, etc.)

Y Visto el Informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 02 FEB. 2004, de acuerdo a la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



Campamento turístico: Es el espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial.

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.

Artículo 50. Categorías específicas del uso turístico.

1. El uso turístico hotelero en este Municipio puede presentarse en las categorías específicas por la legislación sectorial aplicable, según las determinaciones que sobre los establecimientos contiene la citada normativa turística que las regula, en estricta aplicación de los Parámetros y Condiciones Particulares de la Edificación aplicables al ámbito donde se pretende ubicar.
2. El uso de turismo rural, de conformidad con el Decreto 18/1998 de Turismo Rural deberá ajustarse a las características físicas y de forma de los inmuebles donde se implante en cada una de las siguientes modalidades de la oferta alojativa de Turismo Rural:

- Casas rurales:

Edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se presta el servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

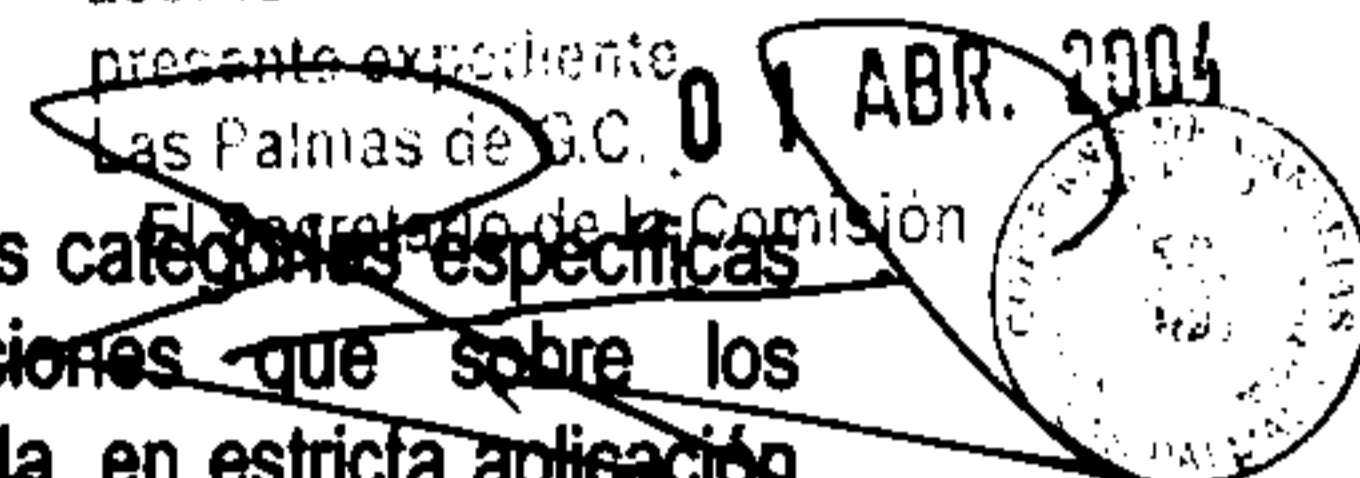
- Hotel Rural:

Establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

3. El uso de turismo especializado puede presentarse también, en cuanto a los usos específicos, en diversas categorías de productos turísticos, según las características de los servicios ofertados.


Entre otras, pueden distinguirse las siguientes categorías de uso pormenorizados: turismo de naturaleza, deportivo, terapéutico, cultural, etc.

- El uso pormenorizado de turismo especializado de naturaleza debe entenderse como aquel que se realiza en establecimientos en los que se prestan servicios de alojamiento complementados con el disfrute de los entornos de valor natural, en emplazamientos aislados de actividades humanas y núcleos de población.



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 Gran Canaria, a 11 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



Artículo 51. Condiciones generales del uso turístico.

- 1 El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.
- 2 Los usos turísticos de las categorías de turismo rural o de turismo especializado vinculado a actividades propias del medio rural, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial turística.
- 3 La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementen las tradicionales.
- 4 Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de estas Normas.

Artículo 52. Condiciones particulares para el uso de turismo especializado de naturaleza.

1. Sólo se admitirá la implantación si se justifica expresamente que su ejecución, con los compromisos que se fijen y en base a las obligaciones de restauración y conservación del espacio natural, resulta de interés y no supone un riesgo potencial contrario a la protección de sus valores naturales.
2. De forma previa a la licencia o autorización se establecerá un compromiso entre el promotor y la Administración donde se fijará la contribución de aquel a los programas de conservación y protección ambiental. Se emplazarán en fincas con acceso garantizado de conformidad con el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO. El acceso desde la red de carreteras y el resto de infraestructuras de servicios necesarias correrán a cargo de la promoción.

Artículo 53. Condiciones particulares del uso turístico en campamentos de turismo.

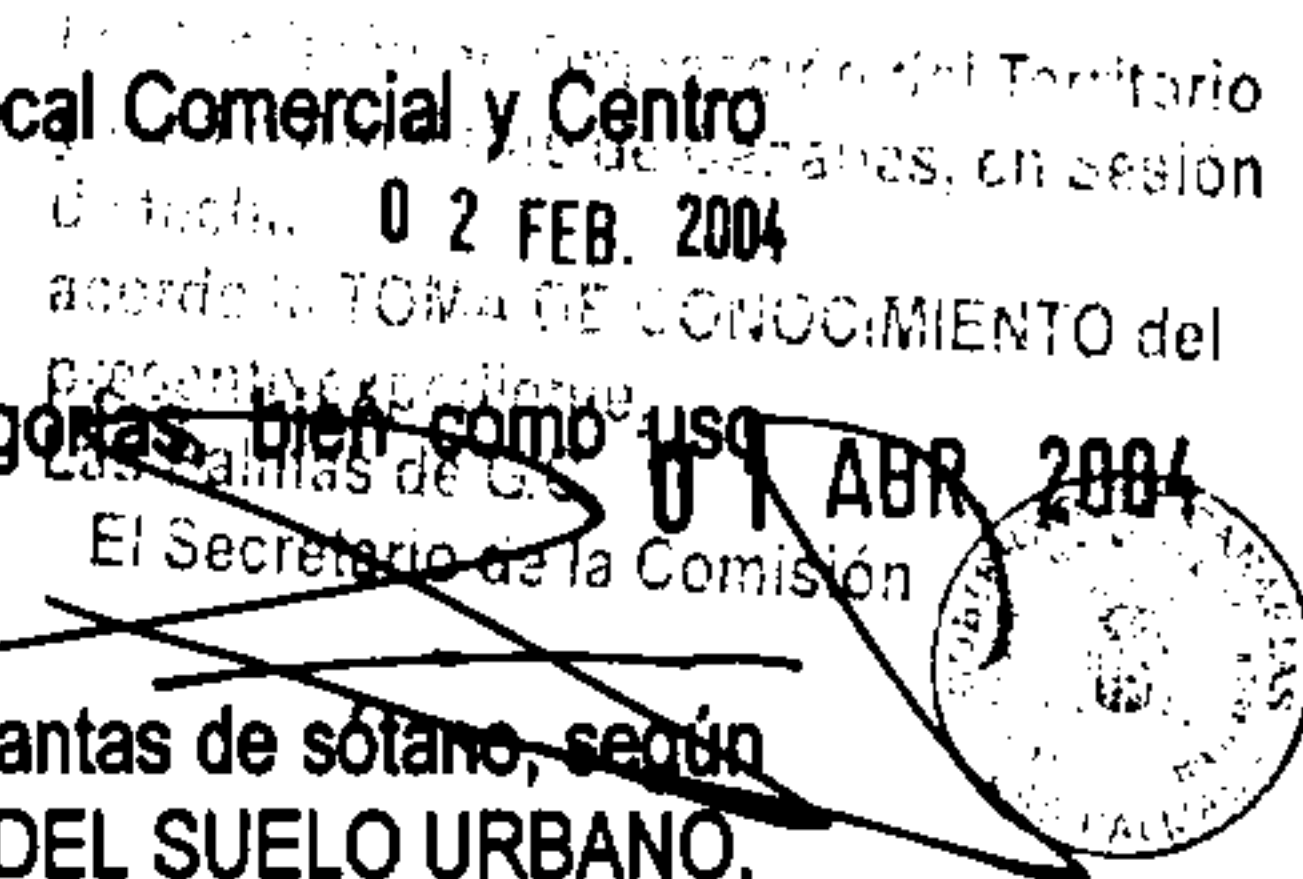
Los campamentos de turismo sólo se admitirán en aquellos ámbitos previstos por administración competentes para su autorización y en aquellos terrenos que ya cuentan con autorización, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación turística y su desarrollo reglamentario.

Artículo 54. Régimen de compatibilidad con el uso turístico

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes apartados de este artículo, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.



2. Se consideran compatibles el uso comercial en las categorías de **Local Comercial y Centro Comercial**.
3. Se admitirán los usos ocio-recreativos en cualquiera de sus categorías, ~~bien como uso~~ característico de parcelas o de manzanas.
4. El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas ~~y en las plantas de sótano, según~~ las condiciones particulares establecidas en el **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO**.



Artículo 55. Condiciones particulares de los establecimientos de turismo rural.

1. Los proyectos de turismo rural deberán contener y desarrollar acciones concretas de rehabilitación o reutilización de inmuebles de especiales características arquitectónicas o de localización, de construcción anterior a 1950, así como medidas de recuperación socioeconómicas del ámbito en el que inciden, y de inserción funcional en el modelo de ordenación del asentamiento o ámbito rural.
2. En los proyectos de turismo rural deberá cumplirse con las condiciones generales y particulares señaladas y en la legislación sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes o las nuevas construcciones en los casos que así determine y autorice.
3. La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría en la normativa sectorial aplicable.
4. La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de reutilización o rehabilitación y/o eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación. Sólo se admitirá la exclusión de parte de la finca del uso turístico (por segregación o cualquier otro procedimiento) si la superficie que resta es como mínimo igual al producto del número de plazas por 100 m².

Artículo 56. Condiciones particulares de los establecimientos de turismo especializado.

Los establecimientos turísticos de naturaleza se instalarán preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y eventual ampliación, primándose aquellas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta de forma excepcional si en el entorno no hay edificaciones aptas para destinarse a tales usos y se prevé en un instrumento de ordenación o Proyecto de Actuación Territorial.

Artículo 57. Condiciones particulares de los establecimientos de campamentos de turismo.

1. Los campamentos de turismo ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pedregal media mayor del 30%.



11 ABR. 2004



2. La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles o fijos, indistintamente, no superará las 30 plazas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento de turismo en número de plazas se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pomenorizadamente otra forma de cálculo.

3. Los campamentos de turismo se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.

4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.

La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50% de la total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un solo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

b) Cuando en el campamento hubiera albergues fijos, estos serán edificaciones de una planta y de una superficie máxima de 40 m² construidos, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad alojativa total en albergues fijos no superará el 50% de la total del campamento.

c) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m² en planta. La superficie total edificada de estos inmuebles no superará el coeficiente de 0,1 m²c/m²s.

d) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.

e) Los accesos interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

5. Los campamentos de turismo contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras y



comunicación telefónica. Las parcelas destinadas a la acampada en albergues de vehículos, en albergues fijos dispondrán de tomas individuales de agua y electricidad.

El Secretario de la Comisión Territorial
de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión
de fecha 02 FEB. 2004
acorde la TOMA DE CONOCIMIENTO del
presente expediente.
Las Palmas de C.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

SECCION 2º USO COMERCIAL

Artículo 58. Categorías del uso de comercio.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de comercio se distinguen las siguientes categorías:

- a) QUIOSCOS Y COMERCIOS OCASIONALES: Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos.
- b) LOCAL COMERCIAL: Se corresponde con los locales edificados y las construcciones e instalaciones fijas y permanentes cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial.
- c) CENTRO COMERCIAL: Conjunto de puntos de ventas situados en el interior de un mismo recinto en los que se ejerce las respectivas actividades de forma empresarial independiente así como actividades de ocio y restauración.

Artículo 59. Superficie de venta comercial.

1. La superficie de venta es la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficina, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
2. La superficie de venta no será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.
3. Condiciones del uso comercial:
 - a) El uso comercial en categoría de Quioscos se llevará a cabo en una superficie máxima de quince (15) metros cuadrados, no superando una altura de 3.5 metros.
 - b) Todo local comercial deberá implantarse y tener acceso en planta baja y excepcionalmente (previa autorización municipal) en planta semisótano, con acceso directo desde la vía pública. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.
 - c) Los centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de implantación anteriores, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.



Artículo 60. Circulación interior en los espacios de uso característico comercial.

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.
2. En los centros comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de un metros cuarenta (1,40) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.
3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

La Comisión de Ordenación del Territorio
de Las Palmas de G.C., en Sesión
celebrada el día 2 de FEBRERO de 2004
del presente expediente
Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Artículo 61. Altura libre de pisos.

La altura mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de dos metros y ochenta (2,80) centímetros como mínimo.

Artículo 62. Aseos.

1. Todo local con uso comercial deberá contar como mínimo con un aseo (servicios higiénicos), en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.
2. Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 63. Aparcamientos y ordenación de la carga y la descarga.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Se exceptúan del cumplimiento de esta determinación los comercios de las categorías b) y c) ubicados en el interior del casco urbano, en los que se puedan plantear problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.
2. Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.
3. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.



Consejo Insular del Territorio
y Urbanismo de Canarias, en Sesión
celebrada el día 02 FEB, 2004
aprobando el PLAN DE CONOCIMIENTO del
presente expediente de
ordenación del SUELO URBANO

Artículo 64. Régimen de compatibilidad del uso comercial.

1. Para la asignación en parcelas determinadas del uso comercial en sus diferentes categorías, las figuras de planeamiento de desarrollo del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La categoría a) (quioscos y comercios ocasionales) no será nunca un uso predominante en una parcela, pudiéndose regular como uso permitido complementario de los espacios libres públicos y de la red viaria. El planeamiento de desarrollo concretará las condiciones de edificabilidad y provisionalidad de las instalaciones, así como asegurará que los mismos cumplan los requisitos sanitarios y ambientales necesarios. Como norma general, la instalación de quioscos será mediante concesión municipal y previa licencia.
 - b) La categoría b) (local comercial) es, en general, uso complementario de la parcela. El local comercial deberá considerarse como uso permitido (en régimen de complementariedad) en las parcelas de ámbitos de ordenación en los que el uso predominante sea el residencial.
 - c) La categoría c) (centro comercial) podrá asignarse como uso predominante, o compatible, en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso predominante, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de subáreas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes vehiculares de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.
2. Estos mismos criterios normativos serán de aplicación, en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales.
3. En las parcelas con uso predominante comercial serán usos complementarios los siguientes:
 - a) Los quioscos no admitirán usos complementarios ya que tal es su carácter obligado.
 - b) En las que el uso predominante sea el de local comercial serán usos complementarios permitidos todos aquellos que admitirían, siendo predominantes, como uso complementario el del local comercial.
 - c) En las que el uso predominante corresponda a la categoría de centro comercial serán usos complementarios el de vivienda colectiva (con las suficientes garantías de aislamiento), el de talleres domésticos, el de artesanía y oficios artísticos, el de oficinas, el de equipamientos comunitarios, el de espacios libres de uso público y el de aparcamiento.
4. Todo uso comercial admite como complementario otro comercial de categoría inferior.

Artículo 65. Condiciones del comercio.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los restaurantes, si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales. Se

excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

3. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro. Los desniveles se salvarán mediante rampas y escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

4. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

5. Los locales destinados al comercio dispondrán de un aseo (servicios higiénicos). Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

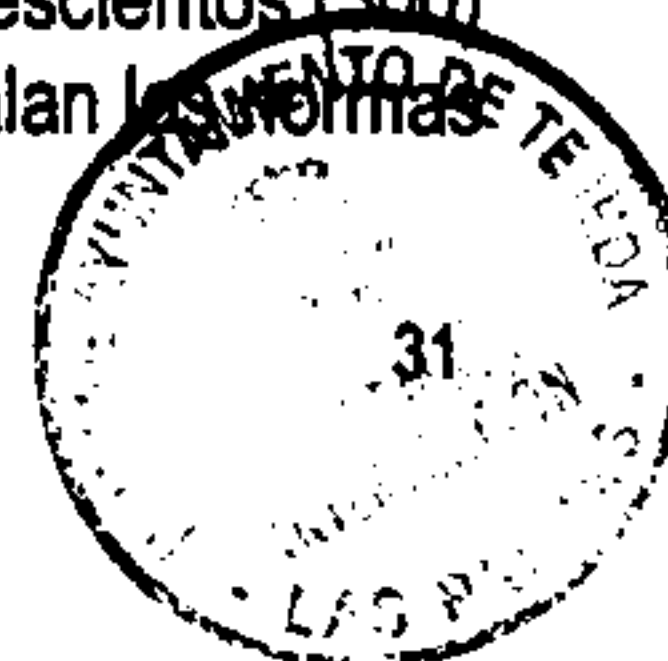
6. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.

7. Los locales en los que se comercialice con alimentos, dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado. Tendrá una superficie de al menos el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

SECCION 3º OFICINAS, DESPACHOS PROFESIONALES, SALAS DE REUNION

Artículo 66. Condiciones de las oficinas y despachos profesionales

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.
2. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
3. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
4. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas



del Territorio
y Planificación Urbanística en Lesión
de la Ley
02 FEB 2004
COMIEN TO del
01 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

5. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

6. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 67. Condiciones de los Despachos profesionales

Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a este uso no supere el treinta y cinco (35%) por ciento del total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas para las Oficinas.

Artículo 68. Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.

SECCION 4º HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN

Artículo 69. Categorías de Uso de Hostelería y Restauración

A los efectos de su concreción en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de hostelería se distinguen las siguientes categorías:

- Quioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Bares: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.



El Ayuntamiento de Tejeda, en el Territorio
y el Municipio de Tejeda, en Sesión
del día 02 FEB. 2004
El Secretario de la Comisión

- Restaurantes: Locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.
- Grandes restaurantes: locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004 acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de C.C. 01 APR. 2004
El Secretario de la Comisión

Artículo 70. Condiciones particulares del uso de hostelería y restauración

1. La situación del uso de hostelería compatible, dentro de la ~~edificación residencial~~, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas o en las del instrumento de planeamiento de desarrollo, los usos de hostelería se considerarán admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:
 - a) Los Quioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el Quiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
 - b) las categorías de bar, cafetería y pequeño restaurante como secundario de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.
3. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura podrá supeditarse a la demostración la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.
4. El uso de hostelería, en cualquiera de sus categorías pormenorizadas, podrá ubicarse en áreas urbanas, en sectores o en ámbitos de suelo rústico, siempre que no se prohíba expresamente en las Normas Urbanísticas, en las fichas correspondientes a las áreas o sectores, o en la regulación que contengan los instrumentos de desarrollo, o su incompatibilidad se derive por aplicación de la legislación sectorial que sea de aplicación; salvo en el caso de los Grandes Restaurantes, que quedan prohibidos a excepción de que se autoricen expresamente. La Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas podrá establecer otras condiciones y limitaciones que serán igualmente de obligado cumplimiento.

El Uso de Hostelería y Restauración cumplirá las condiciones del uso comercial que le sea de aplicación y las establecidas en la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.



CAPITULO V USO DOTACIONAL

Artículo 71. Definición.

1. Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de índole colectiva e general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.
2. Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como necesario, básico o esencial, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito dónde se pretenda implantar.
3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como de titularidad y uso pública o de privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.

Artículo 72. Categorías específicas de los usos dotacionales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías de dotaciones:

- 1) **Educativo (ED)**: Comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- 2) **Cultural (CU)**: Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos y la enseñanza y cerámica, etc.).
- 3) **Ocio-Recreativo (RC)**: Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, aula de la naturaleza, etc.
- 4) **Sanitario(SN)**: Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- 5) **Centro Asistencial (CA)**: Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.
- 6) **Deportivo(DP)**: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- 7) **Religioso(RG)**: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.
- 8) **Comercio(CO)**: Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, mediante mercados de abastos y centros comerciales.
- 9) **Administración Pública(AD)**: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.



El Ayuntamiento de Canarias, en sesión de fecha 02 FEB. 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente. Las Palmas de C.C. 01 ABR. 2004. El Secretario de la Comisión

10) **Otros Servicio Públicos(SP):** Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el buen estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos, cementerios.

11) **Espacios Libres, parques y plazas públicas (EL,PZ,PQ):** Terrenos destinados al esparcimiento, la salubridad, el reposo, y la relación con la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y actividades de relación; y en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.

Artículo 73. Condiciones particulares del uso dotacional

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello por el **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO**.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en el ámbito en que se encuentren.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación posición, ocupación, volumen y forma sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las intervenciones sobre las preexistentes.

Artículo 74. Régimen de compatibilidad del uso dotacional

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso característico se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Artículo 75. Sustitución de los usos dotaciones existentes.

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotaciones existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
 - b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:
 - **Educativo**, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento, excepto de ocio.



- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.
- Ocio-Recreativo, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante dotacional.
- Sanitario o Centro Asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo ocio y religioso.
- Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.
- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
- Servicios Públicos, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN TERRITORIAL
y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Tejeda
de fecha 02 FEB. 2004
SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN TERRITORIAL
TOMA DE CONOCIMIENTO del
presente expediente
Las Palmas de C.C. 01 ABR. 2004
Secretario de la Comisión

A los efectos de la sustitución de usos, no se considerarán como existentes en edificio exclusivo los que no figurasen en el Plano de Información de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos.

Artículo 76. Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones del ámbito en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y sin ocupar más de las dos terceras partes (2/3) de la superficie de la parcela, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 77. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
 - a) En las dotaciones en que puedan presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
 - b) En el uso dotacional sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
 - c) En el uso dotacional de comercio, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.
2. En el uso dotacional educativo que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.
3. En el uso dotacional de comercio, por cada diez (10) puestos de venta y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita



las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

Artículo 78. Estación de Servicio (Gasolineras)

En donde se permita la implantación de este uso dotacional, en estricta relación con la Infraestructura Viaria a la que sirve, el mismo se ajustará a los siguientes parámetros:

1. Ocupación de la superficie cubierta no cerrada, inferior a ~~doscientos~~ (200) metros cuadrados.
2. Altura que no supere los cinco (5) metros.
3. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 79. Dotación de Espacios Libres: Parques y Plazas Públicas.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. A los efectos de su localización, los parques y jardines públicos serán calificados como espacios libres, identificado con las siglas E.L.

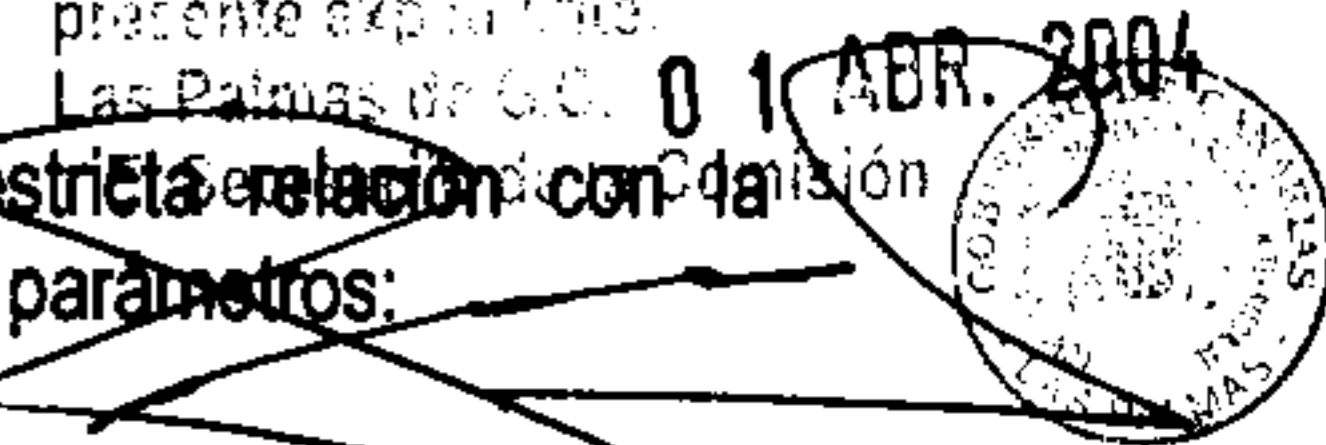
Artículo 80. Plazas Públicas y Parques.

1. Las plazas públicas y parques no se podrán utilizar para más fines que los propiamente de esparcimiento público.
2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no está vinculada al esparcimiento antes citado o para dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos y similares).
3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamentalmente forestal más adecuadas al entorno natural.

Artículo 81. Parques urbanos.

1. Los parques urbanos habrán de adecuarse al medio natural dónde se implante, adecuación que primará sobre lo acondicionado mediante la urbanización.
2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el párrafo anterior.
3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio-recreativo y cultural, con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

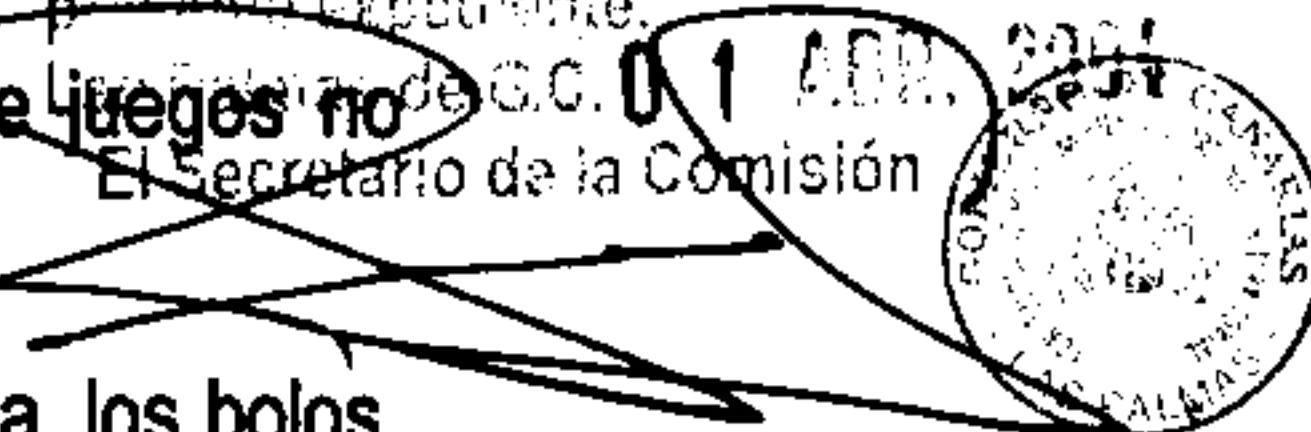
Comisión del Territorio y Urbanismo de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004 acordó la TOTAL APROBACIÓN del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004



Artículo 82. Jardines y Áreas Ajardinadas

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.
3. Las áreas ajardinadas se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir.
4. Los componentes básicos de los jardines son los siguiente:
 - a) Juegos infantiles: Formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
 - b) Juegos de preadolescentes: Formados por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
 - c) Juegos libres: Campos de juego al aire libre, tales como la petanca, los bolos, etc.
 - d) Áreas de deporte no reglado: Para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
 - e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
 - f) Islas de estancia: Lugares acondicionados para el reposo y el recreo pasivo.
 - g) Zonas de defensa ambiental: Mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004, ha tomado conocimiento del presente expediente.
El Secretario de la Comisión



Artículo 83. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los Espacios Libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPITULO VI USO DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 84. Categorías de Uso de Infraestructuras

1. Son usos de Infraestructura los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva, tales como:
 - Infraestructuras hidráulicas.
 - Abastecimiento de Agua
 - Saneamiento



- Infraestructuras de energía.
 - Infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.
2. Tanto el planeamiento que desarrolle el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
 3. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

La Comisión de Ordenación del Territorio
de las Palmas de S.G. en Sesión
de fecha 02 FEB. 2004
aprobó el PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO del
Municipio de Tejeda.

Artículo 85. Ejecución del Uso de Infraestructuras

Quando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el TR-LOTCENC y demás legislación aplicable. A estos efectos, las determinaciones del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO sobre infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Las Palmas de S.G. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Artículo 86. Uso de Infraestructuras de transporte y las comunicaciones.

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. A los efectos del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, comprende la red viaria local entendiéndose como tal la que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas e interurbanas, así como el estacionamiento de vehículos.
3. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.
4. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.

Artículo 87. Infraestructura Viaria.

1. A efectos de la aplicación de las condiciones previstas en este artículo, se deberá tener en cuenta la existencia de las siguientes infraestructuras Viarias en el término municipal de Tejeda:



- *Carreteras Convencionales*, denominada por la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias.

- *Resto de la Red*, denominada por la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias, que en el municipio de Tejeda son las siguientes:

- a) Caminos Vecinales
- b) Red Viaria Local

El Ayuntamiento de Tejeda, en virtud de la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias, de ordenación de carreteras, acordó la TOTAL ADOPTACIÓN del presente expediente en la sesión de fecha 02 FEB. 2004.
El Secretario de la Comisión



2. Lo denominado como Resto de la Red se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen. En todo caso, será de aplicación lo estipulado en las Normas de Ordenación Estructural, en el Título III "Regímenes Específicos del Suelo: Capítulo V Carreteras" y en el Título VI, relativo a los Sistemas Generales de Infraestructura Viaria del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.

Artículo 88. Condiciones de diseño de las Infraestructuras Viarias

La Infraestructura Viaria se diseñará con arreglo a lo que dispone el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, así como lo establecido en la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y será de aplicación lo estipulado en las Normas de Ordenación Estructural, en el Título III "Regímenes Específicos del Suelo: Capítulo V Carreteras" y en el Título VI, relativo a los Sistemas Generales de Infraestructura Viaria del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.

Artículo 89. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de las condicionantes de ordenación urbanística y estética.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas estacionamiento de vehículos.
3. El pavimento de los Accesos de tránsito para los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano. Se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arqueta, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 90. Dimensiones y características de las Accesos de tránsito para los peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento para evacuación de aguas pluviales y una máxima del diez por ciento (10%).



3. Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
 - Para pendientes superiores al diez por ciento (10%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y huellas de treinta (30) centímetros.
 - Cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas de acuerdo con la Ordenanza Municipal sobre supresión de Barreras Arquitectónicas en las Vías y Espacios Públicos, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella mínima de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 91. Usos complementarios a la Infraestructura Viaria

1. Estaciones de Servicio (Gasolinera)

En las bandas laterales de la Infraestructura viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con los parámetros establecidos para este uso dotacional.

2. Aparcamientos públicos.

- Aparcamientos públicos son los espacios, en contacto con la red viaria, destinados al almacenamiento temporal de vehículos, debiendo desarrollarse sólo en superficie.
- Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.
- La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar, por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.
- Los aparcamientos se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.
- Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

02 FEB 2004
01 ABR 2004
Las Palmas de Gran Canaria
El Secretario



- En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.

TITULO IV ORDENANZAS ZONALES: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN - USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

Artículo 92. Definición.

Se consideran "Condiciones Particulares de la Edificación" aquéllas que regulan detalladamente las características de las edificaciones, indicando para los ámbitos definidos en los Planos de Ordenación Pormenorizada las siguientes determinaciones:

- la tipología edificatoria
- los usos característicos, permitidos y autorizables y los prohibidos
- condiciones de compatibilidad de los mismos

La Orden de Tejeda, 12 de febrero de 2004 y el Plan General de Ordenación Urbana de Tejeda, 02 FEB. 2004. COMISIÓN DE CONOCIMIENTO del Plan de Ordenación Urbana de Tejeda. Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004. El Secretario de la Comisión

Artículo 93. Tipologías edificatorias.

Se contemplan, a efectos de su regulación las siguientes tipologías edificatorias:

En los ámbitos de suelo urbano, se distinguen las siguientes:

1. EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERA (M)
2. EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERA (M2)
3. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL CON TOLERANCIA DE INDUSTRIAL EN PLANTA BAJA (R2)
4. EDIFICACIÓN AISLADA (CJ)
5. VIVENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (Va-1)
6. VIVENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN (Va-2)
7. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA PREEXISTENTE (Va-3)
8. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (I)

CAPITULO I EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERAS (TIPO M)

Artículo 94. Definición y ámbito.

Se incluye en áreas de suelo urbano no consolidado conformando manzanas abiertas, según su delimitación en los planos pormenorizados.

Artículo 95. Régimen de uso.

- 1) Uso característico: Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.
- 2) Usos permitidos: No se establece.
- 3) Usos prohibidos: Los restantes.

Artículo 96. Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima: noventa (90) metros cuadrados.
- Fachada mínima: seis (6) metros.



- Círculo inscribible en la parcela: seis (6) metros de diámetro.

Artículo 97. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

- Retranqueo: máximo de cinco(5) metros.
- Fondo edificable: siete (7) metros.

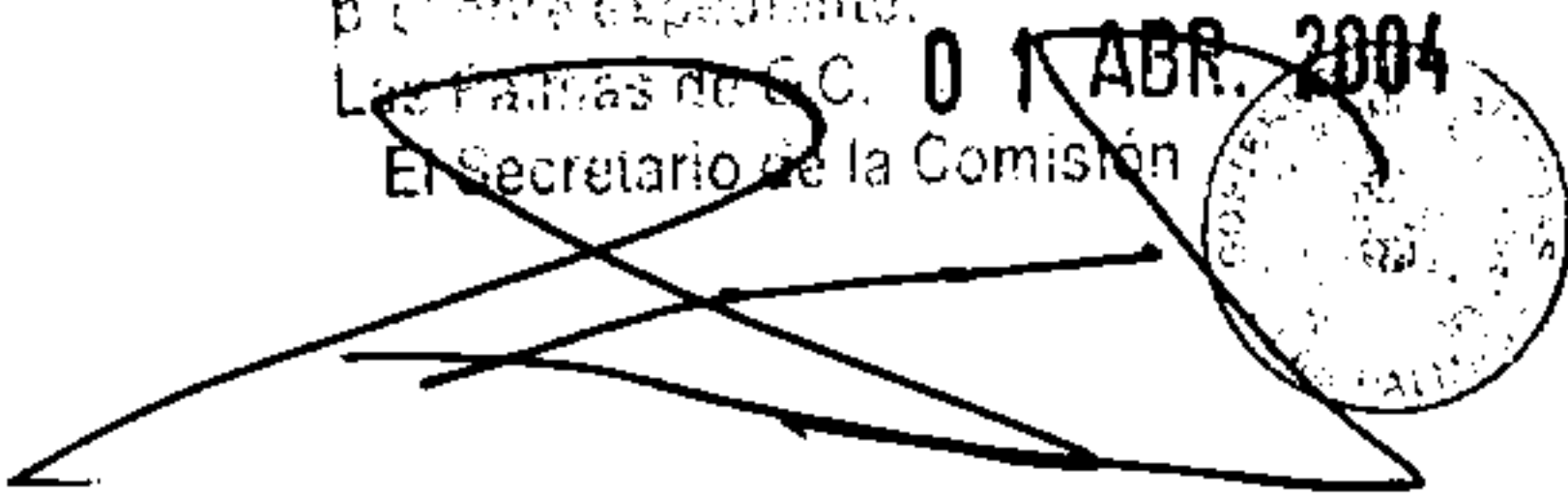
Se establecerá preferentemente variedad en el diseño arquitectónico conformando una urbanización morfológicamente heterogénea y plenamente integrada en el medio donde se ubique.

Artículo 98. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Se establece la siguiente:

- Ocupación mínima: cuarenta (40%) por ciento.
- Ocupación máxima: cincuenta (50%) por ciento.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de las Palmas de Gran Canaria, en sesión de fecha 02 FEB. 2004, aprobó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



Artículo 99. Condiciones de volumen y forma del edificio.

- Altura del edificio: máximo de dos (2) plantas.
- Altura unidades métricas: siete (7,5) metros y medio.

La medición de la altura se efectuará respecto de la rasante del terreno, tomado en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada hasta la altura en proyección vertical de la cumbre.

Artículo 100. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- Coeficiente de edificabilidad: 0,8 m²c/m²p.

La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de la fachada.

Artículo 101. Cubiertas.

La cubierta será inclinada revestida de tejas, procurando el menor impacto sobre el medio y con pendiente máxima de treinta (30) grados.

Artículo 102. Volados.

Se permitirá un vuelo máximo de un (1) metro, no sobrepasando la longitud del vuelo en un tercio (1/3) a la longitud de la fachada.

Artículo 103. Condiciones específicas del aspecto de la edificaciones.

- 1) En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera.
- 2) La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será común del entorno donde se haya de ubicar el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías.
- 3) No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.



CAPÍTULO II EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERA DE DOS PLANTAS (TIPO M2)

Artículo 104. Definición y ámbito.

Se incluyen en áreas de suelo urbano conformando manzanas cerradas, entendida como edificación adosada a los colindantes conformando fachada/s a los distintos espacios públicos, permitiéndose retranqueo a la alineación exterior según se refleja en la ordenación pormenorizada.

Artículo 105. Régimen de Usos.

1) Uso Característico: Residencial en vivienda entre medianeras.

2) Usos Permitidos:

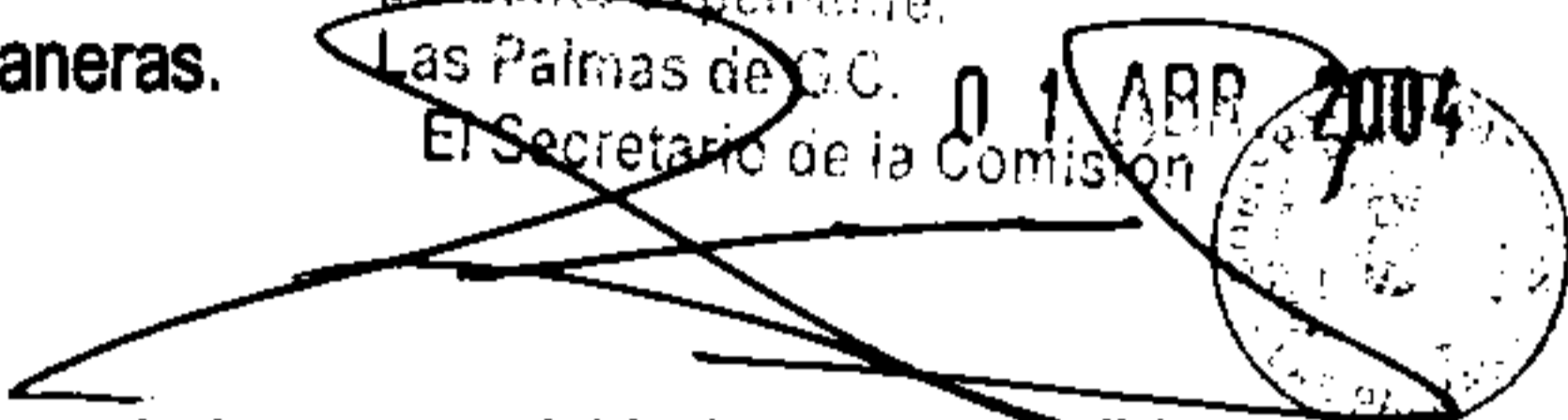
- a) Talleres y artesanía, oficinas y equipamiento en planta baja cuya actividad sea compatible con la vivienda.
- b) Oficinas, comercial y equipamiento de cualquier tipo, en edificio de uso exclusivo.

3) Usos Prohibidos: Los restantes.

Artículo 106. Condiciones de la parcela.

1. Cuando la parcela se emplace en calles de latitud igual o inferior a ocho (8) metros y la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma, se admitirá como parcela mínima aquella que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo con las condiciones de habitabilidad de viviendas establecidas en el Decreto 47/1991 de 25 de Mayo, de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. Cuando no se dé las condiciones establecidas en el apartado anterior deberán cumplirse simultáneamente los siguientes mínimos en cuanto a forma y dimensiones de la parcela que se relaciona a continuación:
 - Parcela mínima: Ciento veinte (120) m²
 - Fachada mínima: Seis (6) m
 - Círculo inscribible en la parcela: Seis (6) metros de diámetro
3. Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrá edificarse previa reparcelación con las colindantes.
4. Se podrá edificar en parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas (que no cumplan las condiciones anteriormente citadas), siempre que en ella se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.
5. Edificaciones en ladera: Dada la configuración del terreno en laderas de pronunciada pendiente que se da en algunas zonas, se hace necesaria la regulación de estas edificaciones, de forma que el volumen generado sea lo menos impactante posible.
 - Como criterio general, la altura permitida se establece con respecto a la rasante media del lindero frontal con el viario principal que da acceso a la vivienda, tomándose siempre

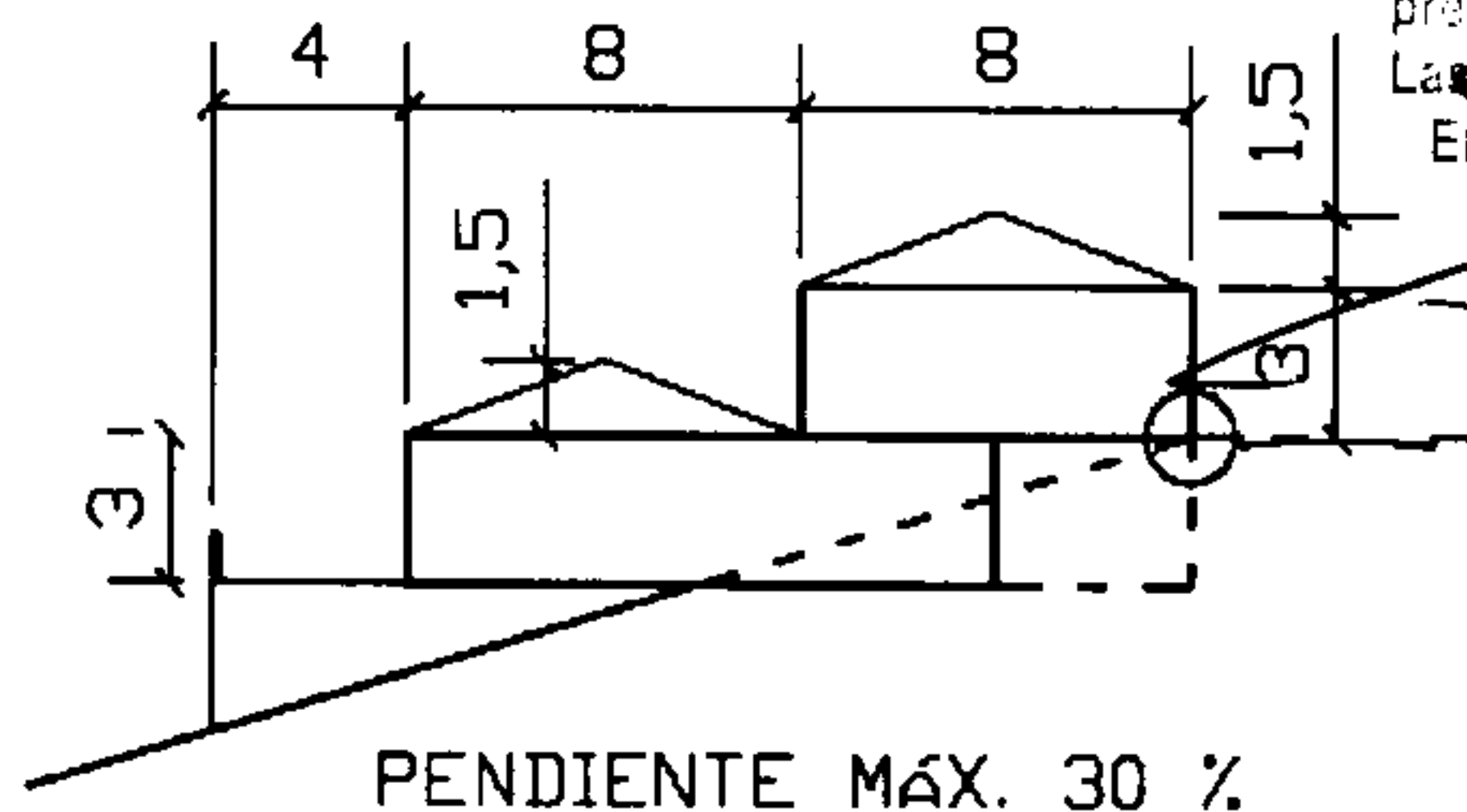
La Comisión de Ordenación Urbanística y Medio Ambiente de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004
accede a la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de C.C. 01 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



como preferente el rodado al peatonal y en el caso de que la parcela tenga acceso solamente a través de peatonales, será preferente el de menor cota.

- La pendiente máxima para edificar queda establecida en el 30%.
- Los cuerpos escalonados tendrán cubierta de tejas como se indica en los gráficos.
- Los gráficos siguientes determinan los parámetros a aplicar en edificaciones en ladera.

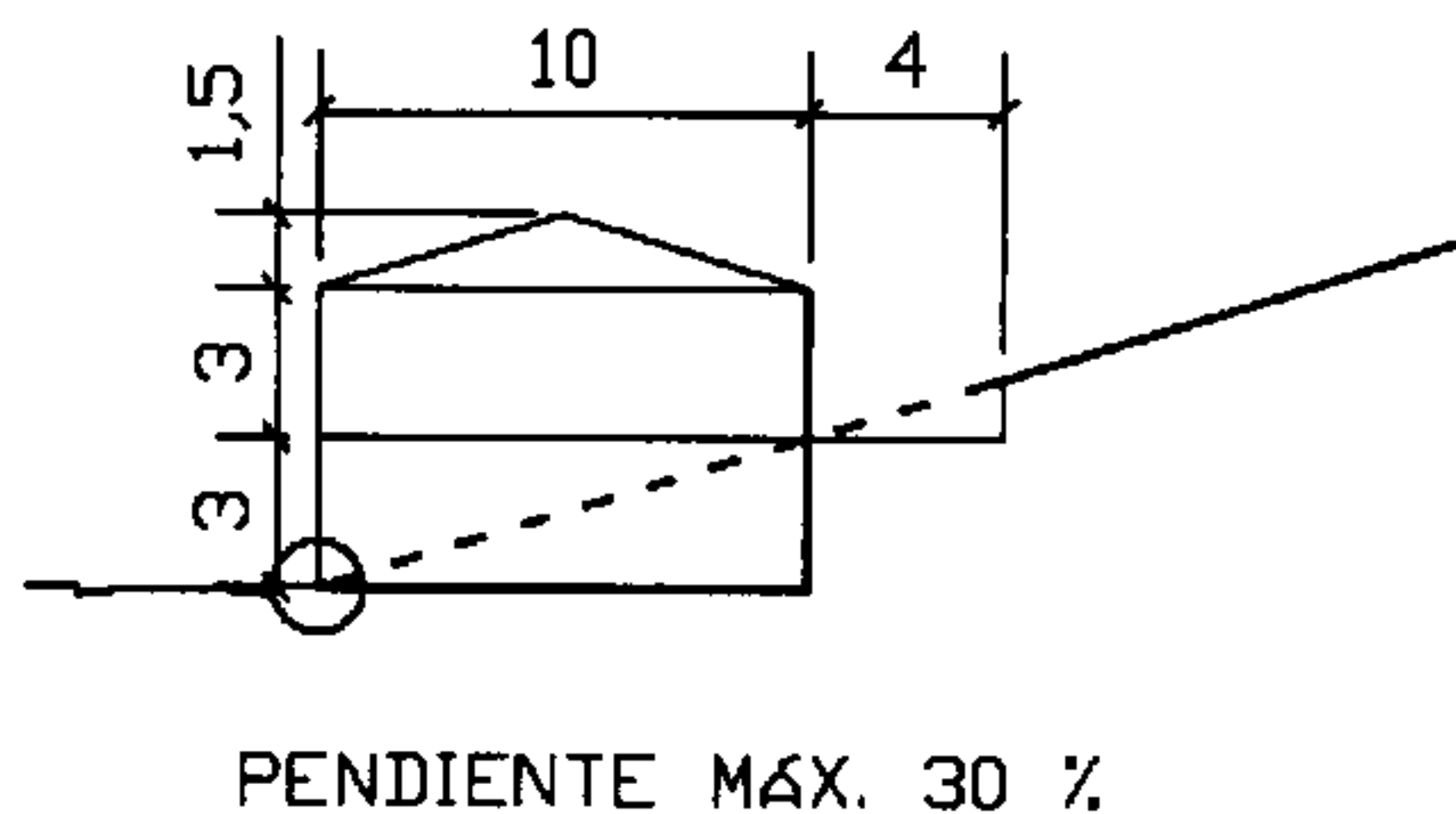
GRÁFICO 1.



Y en consecuencia, se declara en aprobación definitiva el 02 FEB. 2004
así como la COMISIÓN DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de S.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Fondo edificable: Dieciséis metros (16) escalonados.
Retranqueo trasero: Cuatro metros (4) no vivideros, prohibiéndose totalmente su cubrición.
Alturas: Cuatro metros y medio a cumbre (4,5).

GRÁFICO 2.



Fondo edificable: Diez metros (10) escalonados.
Retranqueo trasero: Cuatro metros (4) no vivideros, prohibiéndose totalmente su cubrición.
Alturas: Siete metros y medio a cumbre (7,5).

Artículo 107. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Retranqueo: cinco (5) metros máximo.
Fondo edificable: No se establece



La edificación deberá realizarse con la línea de fachada sobre alineación exterior, pudiendo haber retranqueo para los casos establecidos en la ordenación pormenorizada, y con los linderos sobre líneas de medianería, permitiéndose abrir patios a estos últimos.

Artículo 108. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Se establecen las siguientes:

- Ocupación máxima del 90%

Artículo 109. Condiciones de volumen y forma del edificio.

Altura del edificio: máximo dos (2) plantas

Altura de unidades métricas: máximo de ocho (8) metros.

La Comisión de Control de Urbanismo y Medio Ambiente de Tejeda, en sesión de fecha 02 FEB. 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de C.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada hasta la altura de cornisa (cara superior del último forjado).

Artículo 110. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Coefficiente de edificabilidad: 1,8 m²c/m²p

La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que da la fachada. No computarán los sótanos o semisótanos en su caso.

Artículo 111. Cubiertas.

La cubierta será inclinada revestida de tejas procurando el menor impacto sobre el medio y con una pendiente máxima de treinta (30) grados.

Artículo 112. Volados.

No se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo. Salvo aleros y cornisas un máximo de 40 cm.

Artículo 113. Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones

1. En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera.
2. La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será común del entorno donde se haya de ubicar el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías.
3. No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.



CAPÍTULO III EDIFICACIÓN RESIDENCIAL CON TOLERANCIA DE INDUSTRIAL EN PLANTA BAJA (TIPO R2)

Artículo 114. Régimen de Usos.

1) Uso Característico: Residencial en vivienda unifamiliar con tolerancia para instalación de industria en planta baja.

2) Usos Permitidos:

a) Industrias ligeras, talleres industriales y almacenes, talleres artesanales o domésticos.

b) Oficinas, comercial y equipamiento de cualquier tipo, en edificio exclusivo.

3) Usos Prohibidos: Los restantes.

Artículo 115. Condiciones de la parcela.

- Unidad apta para edificar: Doscientos cincuenta (250) m²
- Fachada mínima: Quince (15) m
- Círculo inscribible en la parcela: Quince (15) metros de parcela

La Comisión de Ordenación del Territorio
y Urbanismo de las Palmas de Gran Canaria
en sesión de fecha 02 FEB. 2004
atendiendo a la propuesta de CONCORDAMIENTO del
Pleno Municipal de las Palmas de Gran Canaria
El Secretario de la Comisión

02 FEB. 2004

01 ABR. 2004

Artículo 116. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Retranqueos: No se establecen

Artículo 117. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Se establecen las siguientes por cada planta:

- En planta baja el 100%
- En planta primera el 80%

Artículo 118. Condiciones de volumen y forma del edificio.

- Altura del edificio: máximo dos (2) plantas.
- Altura de unidades métricas: máximo de ocho (8) metros.

La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada hasta la altura de comisa (cara superior del último forjado).

Artículo 119. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Coefficiente de edificabilidad: 1,8 m²/m²

La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que da la fachada. No computarán los sótanos o semisótanos en su caso.

Artículo 120. Cubiertas.



La cubierta será inclinada de tejas procurando el menor impacto sobre el medio y con una pendiente máxima de treinta (30) grados.

Artículo 121. Volados.

No se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo.

Artículo 122. Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.

Se cumplirán en todas las ordenanzas definidas en estas Normas:

1. En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera.
2. La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será común del entorno donde se haya de ubicar el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías.
3. No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.

CAPÍTULO IV EDIFICACIÓN AISLADA (TIPO CJ)

Artículo 123. Definición y ámbito.

1. Corresponde a esta ordenanza las zonas de la ciudad características por una baja densidad edificatoria y demográfica, consolidada principalmente por viviendas unifamiliares aisladas. Se pretende por tanto la recuperación de su imagen y densidad introduciendo nuevas construcciones aisladas con abundante jardinería en su alrededor.
2. Lo constituyen Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas con Jardín y obligatoriedad de dotación de dos (2) plazas de garaje por vivienda.
3. En esta tipología el número de viviendas aisladas o módulos de dos viviendas pareadas edificables en una parcela no podrá ser superior al resultado de dividir la superficie de la misma por la parcela mínima, despreciando las fracciones, y no computando a estos efectos ni a efecto de edificabilidad la destinada a viales interiores.
4. A estos efectos se entenderá por pareada aquella construcción, que constituyendo un solo cuerpo de edificación albergue en su interior dos viviendas agrupadas en sentido horizontal por una medianera común cuya longitud de contacto no podrá ser inferior al 50% de la mayor de las dimensiones.

Artículo 124. Régimen de Usos.

- 1) Uso Característico: Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar asilada o pareada.
- 2) Usos Permitidos: Dotacional, Terciario en sus apartados de comercio y oficina: Industrial en sus apartados de industria ligera, talleres artesanales y almacenes.
- 3) Usos Prohibidos: Los restantes.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de las Palmas, en sesión de fecha 02 FEB. 2004, acordó la TOTAL CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 02 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



En caso que la parcela a edificar esté rodeada por edificaciones, o constituya finca registral, es decir, sea una parcela residual, no serán de aplicación las anteriores condiciones si las incumple por defecto.

Asimismo serán de aplicación en los casos de que se efectúen parcelaciones, reparcelaciones o segregación de fincas, terrenos y solares.

Artículo 125. Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima: Trescientos (300) m².
- Fachada mínima: Nueve (9) metros.
- Circulo inscribible en la parcela: Doce (12) metros de diámetro.

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de las Palmas, en sesión de fecha 02 FEB. 2004
acuerdo a TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Artículo 126. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

La separación a linderos laterales: dos (2) metros.

La separación a linderos frontales y posterior será de cinco (5) metros.

1. En el caso de que se opte por una tipología de pareados se estará en la obligación de ejecutar la edificación conjunta, no dejando, en ningún caso, medianera vista.
2. En ningún caso podrá adosarse la edificación a alguno de los linderos. Se permitirá, no obstante, la construcción de garajes que queden adosados a un lindero lateral y al posterior, de cuatro con cincuenta por seis (4,5 x 6) metros libres máximo.
3. No se permitirán construcciones habitables en el subsuelo de esta zona de separación a los linderos laterales.
4. No se permitirá ocupar el espacio libre a alineación exterior con ningún tipo de construcción sobre o bajo rasante.

Artículo 127. Condiciones de Ocupación de la parcela por la edificación.

Coefficiente de ocupación: Cuarenta (40)%.

La superficie máxima construida será de doscientos (200) metros cuadrados.

No se considerará a estos efectos la superficie ocupada por el garaje.

Artículo 128. Condiciones de Volumen y Forma del edificio.

Altura del edificio: máximo de dos (2) planta.

Altura en unidades métricas: máximo de seis y medio (6.5) metros.

Ninguna vertical atravesará más de una (1) planta en cualquier punto de la parcela.

Longitud máxima de cualquiera de las fachadas 16 metros.

Artículo 129. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Coefficiente de edificabilidad: 0,80 m²/m².



No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante de acera cuando se destine a aparcamientos o servicios ni los garajes proyectados a rasante de calle.

La edificabilidad asignada a la parcela deberá distribuirse en su interior, en los supuestos de escalonamiento de la edificación de modo tal que ningún alzado de los edificios o cuerpos edificatorios resultantes (nº de plantas aparente) supere en más de uno el nº máximo de plantas permitidas en la ordenanza.

La separación entre edificios o cuerpos edificatorios, en el sentido de escalonamiento, dentro de una misma parcela deberá ser igual o superior a la profundidad de cada edificio, entendiéndose por tal la distancia entre dos fachadas opuestas del mismo y en cualquier caso superior a su altura.

Todo ello siempre que en el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General no se afecte el aprovechamiento urbanístico de la parcela, en cuyo caso podrá redactarse un estudio de detalle que ordene los volúmenes, quedando sin efecto las determinaciones contenidas en el párrafo anterior.

El espacio libre resultante habrá de recibir un tratamiento especial de modo tal que se minimice el impacto paisajístico.

Artículo 130. Cubiertas.

La cubierta será inclinada de tejas procurando el menor impacto sobre el medio y con una pendiente máxima de treinta (30) grados.

Artículo 131. Volados.

No se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo.

Artículo 132. Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.

Se cumplirán en todas las ordenanzas definidas en estas Normas:

1. En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera.
2. La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será común del entorno donde se haya de ubicar el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías.
3. No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.

CAPÍTULO V EDIFICACIÓN ENTREMEDIANERA (TIPO Va-1)

Artículo 133. Régimen de Usos.

- 1) Uso Característico: Agropecuario y residencial en vivienda unifamiliar entre medianeras.



El Secretario de la Comisión
El Secretario de la Comisión
0 2 FEB 2004
0 1 ABR 2004
El Secretario de la Comisión

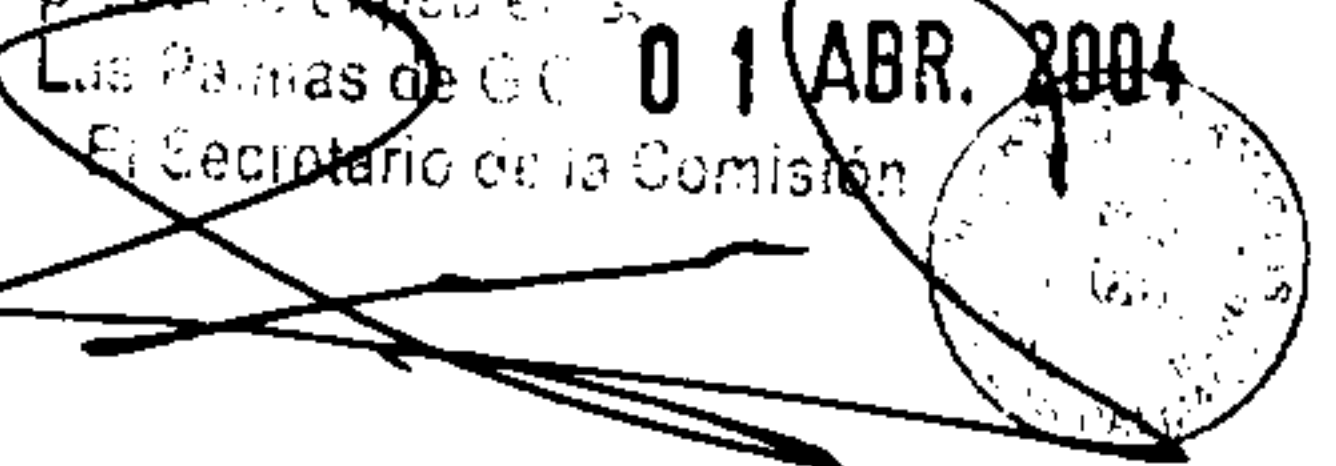
2) Usos Permitidos: Dotacional, Terciario en sus apartados de comercio y oficina; Industrial en sus apartados de industria ligera, talleres artesanales y almacenes.

3) Usos Prohibidos: Los restantes.

Artículo 134. Condiciones de la parcela.

- Unidad apta para edificar: Cien (100) m².
- Fachada mínima: Seis (6) metros.
- Circulo inscribible en la parcela: Seis (6) metros de diámetro.

En Consejo de Gobierno del Ayuntamiento de Tejeda y en sesión pública, en sesión pública, el día 02 FEB. 2004, se aprobó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente, en virtud de lo que se declara que el Sr. Secretario de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, Sr. D. Juan Carlos Rodríguez, ha cumplido con lo establecido en el artículo 134 del Plan General de Ordenación de Tejeda.



Cuando se trate de parcelas residuales, en las que no concurren todos o cada uno de los parámetros citados y cuyos linderos medianeros den a edificaciones existentes, no serán de aplicación los mismos a las citadas parcelas.

Artículo 135. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

1. La edificación deberá realizarse con la línea de fachada, sobre alineación exterior y con los linderos laterales sobre líneas de medianería, permitiéndose la apertura de patios a estos últimos.
2. Dadas las características morfológicas de la edificación tradicional en el Municipio de Tejeda, no se permite los chafanes en las mismas, estableciéndose las alienaciones de conformidad con lo señalado en los planos de ordenación.

Artículo 136. Condiciones de ocupación en la parcela por la edificación.

1. El ochenta por ciento (80%), no estableciéndose limite de fondo edificable.
2. Condiciones de volumen y forma de los edificios
 - Altura del edificio: máximo de una (1) planta.
 - Altura de unidades métricas: máximo de tres metros y medio (3,5 m).
3. La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada la altura de cornisa (cara superior del último forjado).
4. Ninguna vertical atravesará más de una (1) planta en cualquier punto de la parcela.

Artículo 137. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Coefficiente de edificabilidad: 0.8 m²/m²

La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de fachada. No computarán los sótanos o semisótano en su caso.

Artículo 138. Cubiertas.

La cubierta será inclinada de tejas procurando el menor impacto sobre el medio y con una pendiente máxima de treinta (30) grados.



Artículo 139. Volados.

No se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo.

Artículo 140. Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.

Se cumplirán en todas las ordenanzas definidas en estas Normas:

1. En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera.
2. La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será común del entorno donde se haya de ubicar en el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías.
3. No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.

CAPÍTULO VI EDIFICACIÓN AISLADA (TIPO Va-2)

Artículo 141. Definición y ámbitos.

Se trata de edificaciones aisladas de nueva construcción y de carácter tradicional.

Artículo 142. Régimen de Usos

- 1) Uso Característico: Agropecuario y residencial en vivienda unifamiliar.
- 2) Usos Permitidos:
 - Dotacional
 - Terciario en sus apartados de industria ligera, talleres artesanales y almacenes.
- 3) Usos Prohibidos: Los restantes.

Artículo 143. Condiciones de la parcela.

- Unidad apta para edificar: Cuatrocientos (400) m².
- Fachada mínima: Doce (12) metros.
- Círculo inscribible en la parcela: Doce (12) metros de diámetro.

Artículo 144. Condiciones de posición del edificio en la parcela

La separación a linderos laterales, frontales y posterior será de cuatro (4) metros.

No se permitirán construcciones habitables en el subsuelo de esta zona de separación a los linderos laterales.

No se permitirá ocupar el espacio libre a alineación exterior con ningún tipo de construcción sobre o bajo rasante.

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



Artículo 145. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Coefficiente de ocupación: Cuarenta (40)%.

No se considerará a estos efectos la superficie ocupada por el garaje.

Artículo 146. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Altura del edificio: máximo de una (1) planta.

Altura en unidades métricas: máximo de tres metros y medio(3.5).

Ninguna vertical atravesará más de una (1) planta en cualquier punto de la parcela.

Longitud máxima de cualquiera de las fachadas 16 metros.

Artículo 147. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Coefficiente de edificabilidad: 0,34 m²/m²

No se incluye en este coeficiente la edificación que se proyecta bajo rasante de acera cuando se destine a aparcamientos o servicios ni los garajes proyectados a rasante de calle.

Artículo 148. Cubiertas.

La cubierta será inclinada revestida de tejas procurando el menor impacto sobre el medio y con una pendiente máxima de treinta grados.

Artículo 149. Volados.

No se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo.

Artículo 150. Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.

Se cumplirán en todas las ordenanzas definidas en estas Normas:

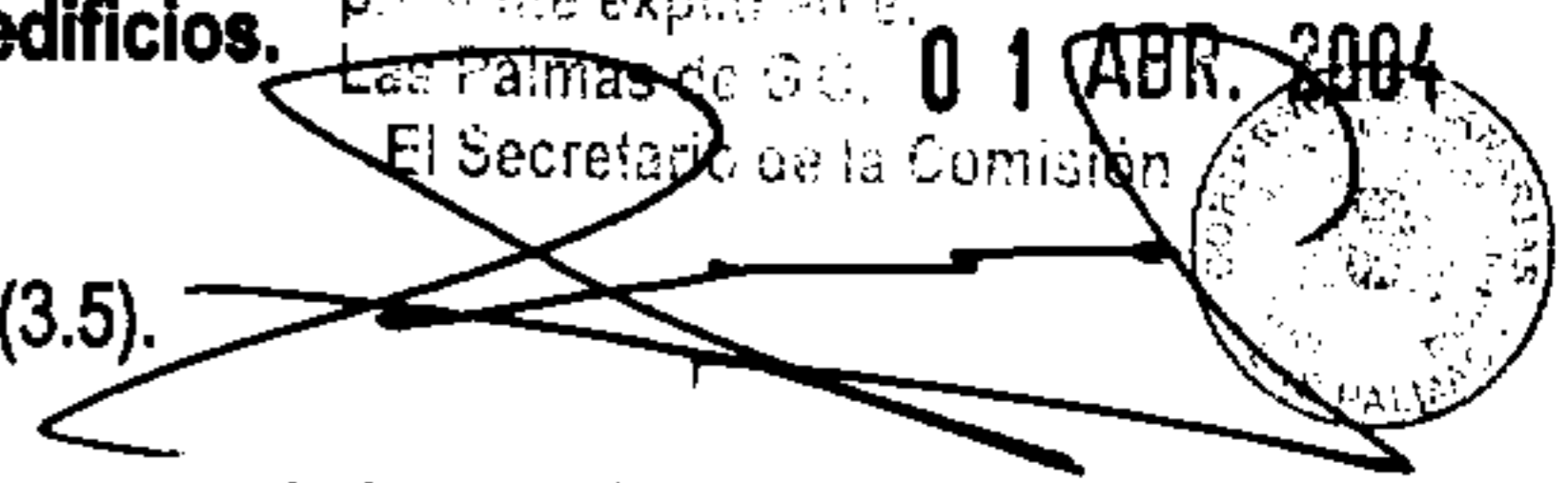
1. En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera.
2. La medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, será común del entorno donde se haya de un Bien de Interés Cultural el edificio, lo cual se acreditará mediante la aportación de fotografías.
3. No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.

CAPÍTULO VII EDIFICACIÓN AISLADA PREEXISTENTE (TIPO Va-3)

Artículo 151. Definición.

Constituyen esta tipología edificatoria, aquellas edificaciones aisladas, de carácter preexistente que no se ajustan a la ordenanza establecida en el ámbito o zona donde se localizan.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de las Palmas, 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 152. Régimen de Usos.

- a) Usos Característicos: residencial, en vivienda unifamiliar.
- b) Usos permitidos o autorizables: agrícola y ganadero.
- c) Usos prohibidos: los restantes.

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

Artículo 153. Condiciones de la parcela.

La existente.

Artículo 154. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

No se estima.

Artículo 155. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

No se estima.

Artículo 156. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

No se estima.

Artículo 157. Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.

1. Estas edificaciones por su consideración de aislada deberá realizar intervenciones de conservación, restauración, consolidación y remodelación con la finalidad de adecuarlas a las condiciones estéticas y formales de la tipología edificatoria de la zona o ámbito dónde se localiza, así como a las condiciones establecidas por el TR-LOTCENC, por la ordenación territorial, así como las propias de este TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.
2. Se consideran todos los paramentos exteriores como fachadas pudiéndose abrir huecos a los mismos. Estos huecos deberán mantener las proporciones adecuadas con predominio de la verticalidad. La cubierta será inclinada a dos o cuatro aguas terminadas con un manto de tejas en todos los casos.

CAPÍTULO VIII EDIFICACIÓN INDUSTRIAL(TIPO I).

Artículo 158. Definición y ámbito.

Son las edificaciones de uso industrial. Se disponen adosadas a algunos de sus linderos, según los diferentes tipos que determinen estas Normas. Las condiciones del uso industrial, tendrá la consideración de exclusivo en los ámbitos señalados en los planos de Ordenación como (I) en el Suelo Urbano Consolidado y en el concreto ámbito de Suelo Urbano no consolidado de La Erilla, UA-1. La ordenación del conjunto de este último ámbito queda remitido a Estudio de Detalle siendo determinantes las condiciones establecidas en la ficha correspondiente del Fichero anexo a esta Normativa.

Artículo 159. Régimen de Usos.

- 1) Uso Característico:



- a) El almacenamiento de toda clase de productos agropecuarios y sus derivados de producción manufacturera, elaboración, empaquetado y envasado de tales productos y sus derivados, en particular todos los relacionados con las actividades de producción de quesos, derivados lácteos, derivados de la almendra y frutos secos, dulces, repostería y similares.
- b) El almacenamiento de toda clase de productos relacionados con la madera y sus derivados, las actividades de carpintería y serrería y la manufacturera o fabricación de toda clase de artículos o productos derivados de dicho materia, ya sean propios del equipamiento del hogar o del desarrollo de cualquier actividad comercial o de servicios.
- c) El almacenamiento de toda clase de productos textiles, peletería, bisutería, joyería, equipamiento personal y complementos, así como los derivados y la fabricación, producción, manufactura y empaquetado de todos los citados productos y sus derivados.
- d) El almacenamiento de cualquier clase de materias primas o productos que no figuren en la relación anterior y que no tengan la consideración de peligrosos o nocivos, así como la actividad propia de pequeños talleres de carácter local o de reparación o productos de aperos, herrajes, cerrajería y reparación de vehículos de tracción mecánica.

2) Usos permitidos:

Oficinas y garaje de la actividad principal.

3) Usos Prohibidos: Los restantes.

Artículo 160. Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima: Trescientos (300) m²
- Parcela máxima: Mil cien (1.100) m²
- Fachada mínima: Quince (15) metros.
- Círculo inscribible en la parcela: Quince (15) metros de diámetro.

Se podrá agregar dos (2) parcelas como máximo que no sobrepasen la superficie de parcela máxima.

Artículo 161. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Retranqueo: no se establece.

Lindero:

- a) Lateral: no se establece.
- b) Fondo: no se establece

Artículo 162. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Se establecen las siguientes:

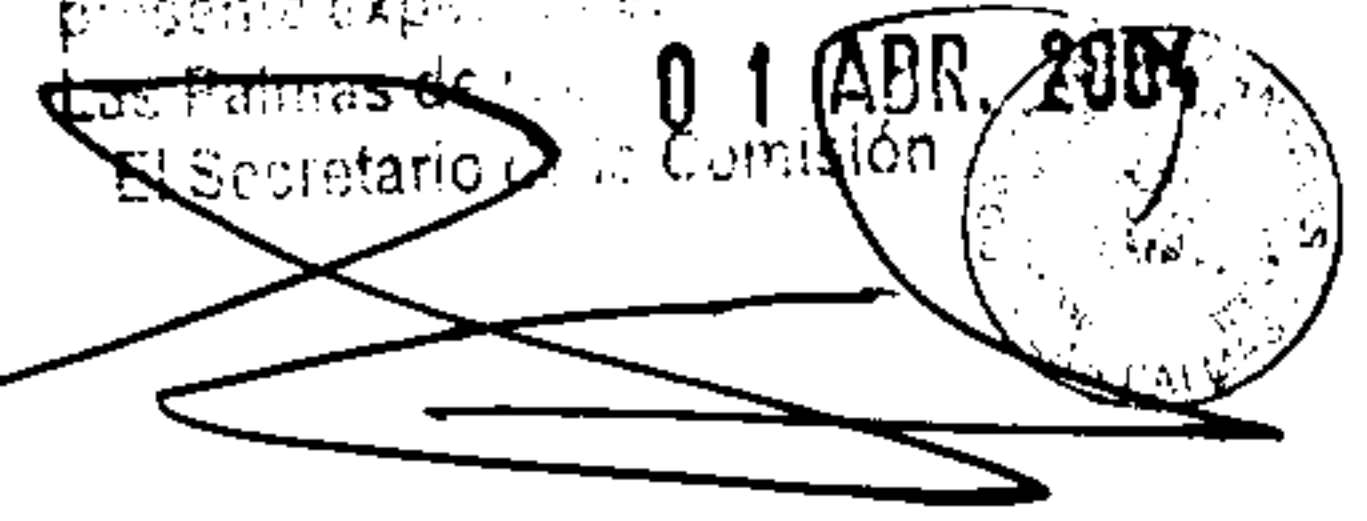
- La ocupación máxima será del 100%.

Artículo 163. Condiciones de volumen y forma del edificio.

Altura del edificio: máximo una (1) planta.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de las Palmas de Gran Canaria, en sesión de fecha 02 FEB. 2004, aprueba la TOMA DE INTERVENCIÓN del presente expediente.

Las Palmas de Gran Canaria, 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



Altura de unidades métricas: máximo de siete (7,5) metros y medio.

La medición de alturas se efectuará respecto a la rasante del terreno, tomada en todo caso en el punto medio de la longitud de fachada hasta la línea de cumbrera.

Artículo 164. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Coefficiente de edificabilidad: 1,2 m²c/m²p

La edificabilidad se computará a partir de la rasante de la calle o de la rasante media entre las calles a las que de la fachada. No computarán los sótanos o semisótanos en su caso.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de las Palmas de Gran Canaria, en sesión de fecha 02 FEB. 2004

acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente

Las Palmas de Gran Canaria, a 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Artículo 165. Cubiertas.

La cubierta será preferentemente inclinada revestida de tejas, procurando el menor impacto sobre el medio y con una pendiente máxima de treinta (30) grados. Se admitirán cubiertas ajardinadas horizontales intransitables, así como lucernarios translúcidos.

Artículo 166. Volados.

No se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo. Salvo aleros de 40 cm. de vuelo

Artículo 167. Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.

Se cumplirán en todas las ordenanzas definidas en estas Normas:

- 1) En los huecos de fachada se utilizará, preferentemente, carpintería de madera.
- 2) No se admiten en la composición de las fachadas materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.

TITULO V DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Artículo 168. Definición de las Dotaciones y Equipamientos

A los efectos de la ordenación pormenorizada, son dotaciones y equipamientos, aquellos usos y servicios públicos, así como el suelo y las construcciones que no se hayan incluido como Sistema General o Equipamiento estructurante del territorio, aún siendo necesarios para la vida colectiva, en estricto cumplimiento de las determinaciones del artículo 32 del TR-LOTCENC.

A este respecto, se consideran:

a) **Dotaciones:** Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración, que estas N.N.S.S. no incluyan en la categoría de Sistema General.

Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

b) **Equipamientos:** 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.



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. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

	Titularidad: Dominio Público	Uso y Servicio Público no adscrito a Sistema General	Ordenación pormenorizada Anexo Ley. TR-LOTCEC
	Titularidad: Bien Patrimonial: si la iniciativa es pública Propiedad Privado: si la iniciativa es privada	Usos colectivos y General con aprovechamiento lucrativo	Anexo Ley. TR-LOTCEC Aprovechamiento lucrativo

Artículo 169. Tipos y Condiciones de Dotaciones y Equipamientos

1. Las Dotaciones y Equipamientos del municipio de Tejeda, son aquellos señalados en los Planos de Información aquellos existentes y en el Plano de Ordenación Pormenorizada los propuestos por estas N.N.S.S. , y que en suma son los siguientes:

1. Educativo (ED):

1	Centro Educación Obligatoria de Tejeda	Tejeda Casco
---	--	--------------

2. Cultural (CU):

Existentes:

1	Museo de Abraham Cárdenes	Tejeda Casco
1	Museo de Centro de Plantas Medicinales de Gran Canaria	Tejeda Casco
1	Museo de las Tradiciones de Tejeda	Tejeda Casco
2	Centros Culturales	Tejeda Casco
1	Club de Pensionistas	Tejeda Casco
1	Biblioteca	Tejeda Casco

Propuestos:

2	Tejeda Casco	Tejeda Casco
---	--------------	--------------

3. Ocio-Recreativo (RC):

1	Albergue Municipal Juvenil Casco de Tejeda	Tejeda Casco
---	--	--------------

4. Sanitario (SN):

1	Centro de la Cruz Roja	La Erilla
1	Centro de Salud	Tejeda Casco



5. Centro Asistencial (CA):

1	Club de la Tercera Edad y Simpatizantes de Texeda	Tejeda Casco
---	---	--------------

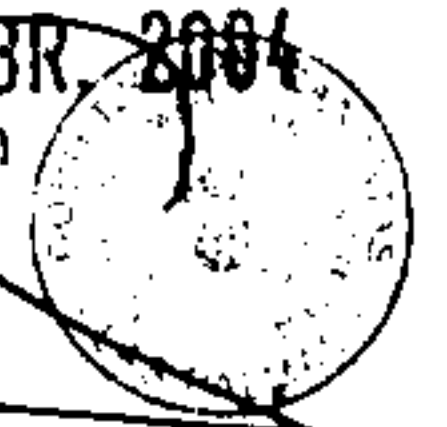
6. Deportivo (DP):

Existentes:

1	Estadio de Fútbol Municipal de Tejeda	Galindo
1	Piscina Municipal	Tejeda Casco

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de las Palmas de Gran Canaria, 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



7. Religioso (RG):

1	Parroquia de Nuestro Perpetuo Socorro	Tejeda Casco
---	---------------------------------------	--------------

8. Comercio (CO):

1	Mercado Municipal de Tejeda	Galindo
---	-----------------------------	---------

9. Administración Pública (AD):

1	Ayuntamiento de Tejeda	Tejeda Casco
---	------------------------	--------------

10. Otros Servicios Públicos (SP):

Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el buen estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos, cementerios, infraestructuras de suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, transportes y comunicaciones.

1	Cementerio	Tejeda Casco
1	Estación de Servicio (Gasolinera)	Tejeda Casco
1	Depuradora	La Tosca
6	Depósitos de Agua	Tejeda Casco

11. Espacios Libres (EL):

El número de Espacios Libres es el siguiente:

a) Parques existentes:

1	Parque Urbano	Tejeda Casco
---	---------------	--------------

Propuestos:

3	Tejeda Casco
---	--------------



b) Plazas existentes:

4	Plaza	0 2 FEB. 2004	Tejeda Casco
---	-------	---------------	--------------

Propuestas:

acuerdo lo TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 0 1 ABR. 2004

El Secretario de la Comisión

3	Cruz Blanca
2	Tejeda Casco

Los Espacios Libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.

2. La ejecución de las obras destinadas a la ejecución de las dotaciones y equipamientos se regirán por lo estipulado en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO en el apartado relativo a la "Ejecución del Planeamiento", así como por lo estipulado en la "Ordenanza de la Edificación", que regula las Condiciones de los Usos Dotacionales.

TITULO VI DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

SECCION 1º PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN

Artículo 170. Objeto.

Son Planes Parciales los instrumentos de ordenación urbanística que tienen por objeto, y en desarrollo de las determinaciones de las presentes N.N.S.S., la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución.

Artículo 171. Ámbito

Los Planes Parciales desarrollarán los siguientes ámbitos: Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 172. Contenido.

De conformidad con la legalidad vigente, la Ordenación Pormenorizada comprenderá todas aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

1. Ordenación completa y con el grado de precisión exigible de conformidad con el artículo 35 y siguientes del TR-LOTCEC.
2. Destino Urbanístico preciso, concretado en el uso previsto para cada ámbito o sector a desarrollar.
3. Edificabilidad de los Terrenos y Construcciones
4. Características y condiciones de las Parcelas
5. Alineaciones y Rasantes



6. Reservas de Dotaciones y Equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural de el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO

En cuanto al contenido documental y de planimetría, se estará a lo determinado en el desarrollo reglamentario del TR-LOTCEC y en su defecto al Reglamento de Planeamiento Estatal.

Artículo 173. Límites.

En todo caso, los Planes Parciales deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TR-LOTCEC .

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y el Ayuntamiento de Tejeda, 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

SECCION 2º PLANES ESPECIALES DE ORDENACIÓN

Artículo 174. Objeto

Son Planes Especiales los que desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en las presentes normas.

Su finalidad y objetivos, así como su formulación se contienen en las Fichas correspondientes, anejas a las presentes N.N.S.S, y cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.

Artículo 175. Ambito.

a) La ordenación de elementos o aspectos específicos de aquellos ámbitos especialmente determinados a tal efecto por a las presentes N.N.S.S.

b) Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán formularse Planes Especiales en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados por las presentes N.N.S.S, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, así como por cualquier instrumentos de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

Artículo 176. Determinaciones

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente N.N.S.S, o aquellas otras que específicamente determine la legislación o instrumentos correspondiente.

Artículo 177. Limitaciones

En general los Planes Especiales no podrá sustituir a las presentes N.N.S.S, en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrá clasificar suelo.

Excepcionalmente, podrán y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del presente N.N.S.S sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TR-LOTCEC.



SECCION 3º ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 178. Objeto.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de las presentes N.N.S.S, así como Plan Parciales y Especiales de Ordenación completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes

Se entiende como **Manzana**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todo sus lados.

Se entiende como **Unidad Urbana Equivalente**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

Artículo 179. Ámbitos

- a) Ámbitos de Suelo Urbano
- b) Ámbitos de Suelo Urbano no consolidado
- c) Ámbitos de Plan Especial.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004

aprueba la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Artículo 180. Determinaciones

Completar o reajustar las siguientes:

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b) Reajustar o adoptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie del viario y demás espacios públicos, y sin incrementar las edificabilidad asignadas por los planes.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario complementario interno al ámbito.

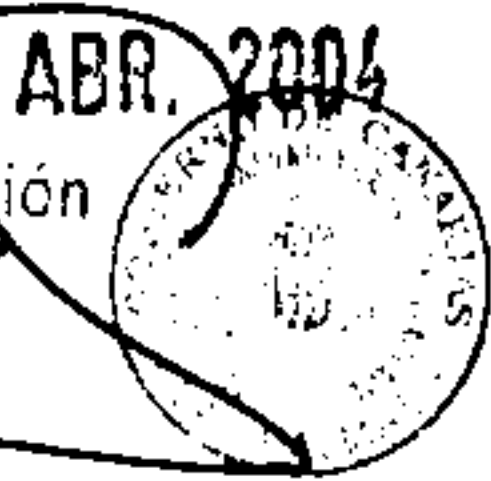
Artículo 181. Límites

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TR-LOTCENC, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f) Establecer nuevas ordenanzas
- g) No pueden modificar las determinaciones del planeamiento, ni la ordenación, ni alterar el aprovechamiento objetivo de los terrenos, ni alterar el contenido del derecho de propiedad de los titulares de los terrenos
- h) alteración de los usos predominantes establecidos por el planeamiento que desarrolle.



El Ayuntamiento de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de C.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



CAPITULO II EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 182. Sistemas de Ejecución Privada y Pública

En el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO establece sistemas de ejecución para cada ámbito o sector o, en su caso Unidad de Actuación los sistemas de ejecución privada y pública, debiendo para su elección proseguirse con el procedimiento establecido en el TR-LOTCENC, y en concreto el Título III del mismo.

Artículo 183. Parcelaciones y Segregaciones Urbanísticas

1. Se considera parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
2. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos o rústicos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguientes condiciones:
 - a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
 3. Se considera parcelación urbanística la Segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso indivisibles los terrenos siguientes:
 - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
 - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
 4. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.
 5. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

Artículo 184. Ejecución de Obras de Edificación

1. La ejecución del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO tendrá lugar de la siguiente manera:



A. En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la directa realización¹ en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los Deberes y Derechos urbanísticos de los propietarios, establecidos en las presentes normas.

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, produciéndose, 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.

B. En suelo urbano no consolidado², dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (U.A.) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.

Cuando la ejecución se realice mediante Unidades de Actuación (U.A.), la edificación tendrá lugar en los términos del sistema establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

2. En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares, incluidas en una unidad de actuación se requiere:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta Ley y las presente normas, para simultanear aquéllas y las de edificación.³

A este respecto, ⁴en el suelo urbano no consolidado, en el que hayan sido delimitadas Unidades de Actuación de conformidad con lo establecido en el punto anterior, se podrá solicitar licencia de edificación antes de que las parcelas adquieran la condición de solar, cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que hubiera ganado firmeza, en vía administrativa, el acto administrativo de aprobación del proyecto de reparcelación, en su caso,

¹ Art. 146 TR LOTENc'00

² Art. 146 segundo Párrafo TR LOTENc'00.

³ Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística

⁴ Art. 41 Reglamento de Gestión Urbanística



El Ayuntamiento de Tejeda, en Sesión Plena, celebrada el día 02 FEBR. 2004, en Sesión Pública, ha acordado el CONOCIMIENTO del presente Decreto por el Sr. Secretario de la Comisión de Urbanismo de las Palmas de Gran Canaria, el día 01 ABR. 2004.

- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la consideración de solar,
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de las edificaciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y redes de alcantarillado.

Artículo 185. Ejecución de los Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales previstos en el presente **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO**, se obtendrán de la siguiente manera:

A. Adscripción o inclusión de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación) de suelo urbano no consolidado según las determinaciones de ~~el presente~~ **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO**, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.

B. Para el caso de que los mismo no hayan sido adscritos o incluidos, de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el presente **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO**. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

C. Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TR-LOTCEC. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

2. Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales que los ordenan y definen aquéllos o las del **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO** cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

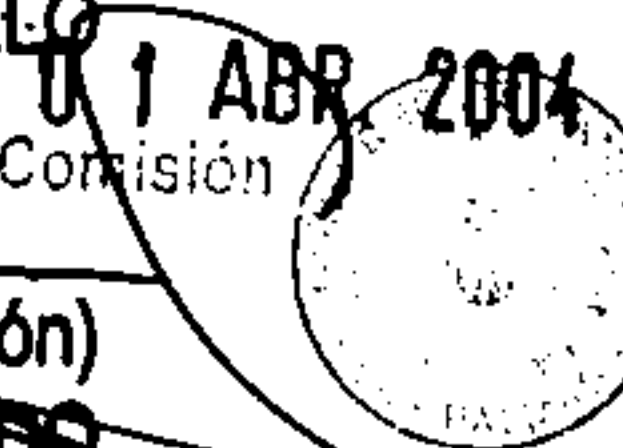
3. El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO**.⁵

Artículo 186. Ejecución de las Dotaciones

1. El suelo preciso por el presente **TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO** para las dotaciones, siempre que se trate de suelo urbano consolidado por la urbanización, o en otra clase de suelo cuando la dotación pretendida exceda de las reservas exigidas por el artículo 36 del TR-LOTCEC, se obtendrá por:

⁵ Artículo 137 TR LOTENC'00

La Comisión de Ordenación Urbanística y Urbanismo
de la Junta de Gobierno de Urbanización
de Tejeda el 2 FEB. 2004
así como la COMISIÓN DE CONOCIMIENTO del
SUELO URBANO de Tejeda
El Secretario de la Comisión



- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- b) Expropiación.
- c) Ocupación directa.

La Comisión Inter-Administrativa del Territorio y Urbanismo de Canarias, en Sesión de fecha 02 FEB, 2004, aprobó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de Gran Canaria, a 01 ABR, 2004.

El Secretario de la Comisión

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras

3. Cuando no esté prevista por el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO o no se haya delimitado unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

4. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f), se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

Artículo 187. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar⁶, y no se incluyan en ámbitos de suelo urbano no consolidado será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización pendientes lo siguiente:

- 1) Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.
- 2) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitida en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde
- 3) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

TITULO VII INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 188. Competencia Municipal

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

⁶ Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística



Artículo 189. Formas de Intervención

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- A) Licencias urbanísticas.
- B) Ordenes de ejecución o de obras u otros usos.
- C) Inspección urbanística.

El Secretario de la Comisión
02 FEB. 2004
acuerdo la TOMA DE INFORMACIÓN del
presente expediente.
Las Palmas de G.C. 0 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

Sin perjuicio de las intervenciones citadas, y de conformidad con el artículo 26 y 27 del TR-LOTCENC., el Ayuntamiento intervendrá en el procedimiento de otorgamiento de las Autorizaciones en Suelo Rústico, tanto en el Proyecto de Actuación Territorial, así como Calificaciones Territorial, evacuando los informes previos y preceptivos para la concesión de las mismas.

CAPÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 190. Concesión de las licencias

El procedimiento para la concesión de las licencias urbanísticas que comprenden el presente Capítulo, se ajustarán en todo caso al TR-LOTCENC, así como el resto de la legislación urbanística, administrativa y sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 191. Actos sujetos a licencia

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, de conformidad con el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.
3. Para la ejecución de obras promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias o el Cabildo Insular se estará a lo dispuesto en el artículo 11 y 167 del TR-LOTCENC.
4. La Licencia Municipal es independiente respecto de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o concesiones necesarias para la ejecución del acto de que se trate.

Artículo 192. Cumplimiento de las condiciones de la licencia y las obligaciones de su titular

1. El propietario se sujetará a las condiciones estipuladas en la licencia. En caso contrario, queda obligado a realizar cualesquiera obras tendentes al restablecimiento de la realidad objeto de licencia.
2. La licencia obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes, señalados por estas Normas o en la propia licencia lo siguiente:
 - a. El pago de las tasas o impuesto preceptivos e impuestos por las ordenanzas fiscales aplicables.



b. Comunicar la proximidad a la obra de instalaciones eléctricas, telefónicas, de conducción de agua y otros servicios generales, para prevenir los perjuicios que pudieran ocasionarse el servicio público.

c. Reparar o abonar los daños que ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la infraestructuras públicas viarias, hidráulicas, eléctricas o de mobiliario ornamental público, plantaciones y todos los objetos de servicios públicos que fueren deteriorados.

3. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar, o de garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de licencia.

Artículo 193. Procedimiento para la obtención de licencia.

Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustarán a lo prevenido en la legislación Autonómica y de Régimen Local.

Artículo 194. Plazo para el otorgamiento de licencias: Silencio Administrativo.

El plazo máximo para la resolución expresa de la concesión de licencia será de tres (3) meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud, de conformidad con la legislación administrativa y urbanística en vigor. Transcurrido en plazo máximo para resolver expresamente, podrá entenderse a todos los efectos otorgada la licencia interesada. En todo caso, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

a) En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables, y en especial, aquellas que contravengan lo preceptuado por el planeamiento urbanístico vigente.

b) El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de la licencia otorgada por silencio requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez (10) días de antelación.

Artículo 195. Caducidad y Suspensión Licencias

1. Las Licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses, a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio, cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.

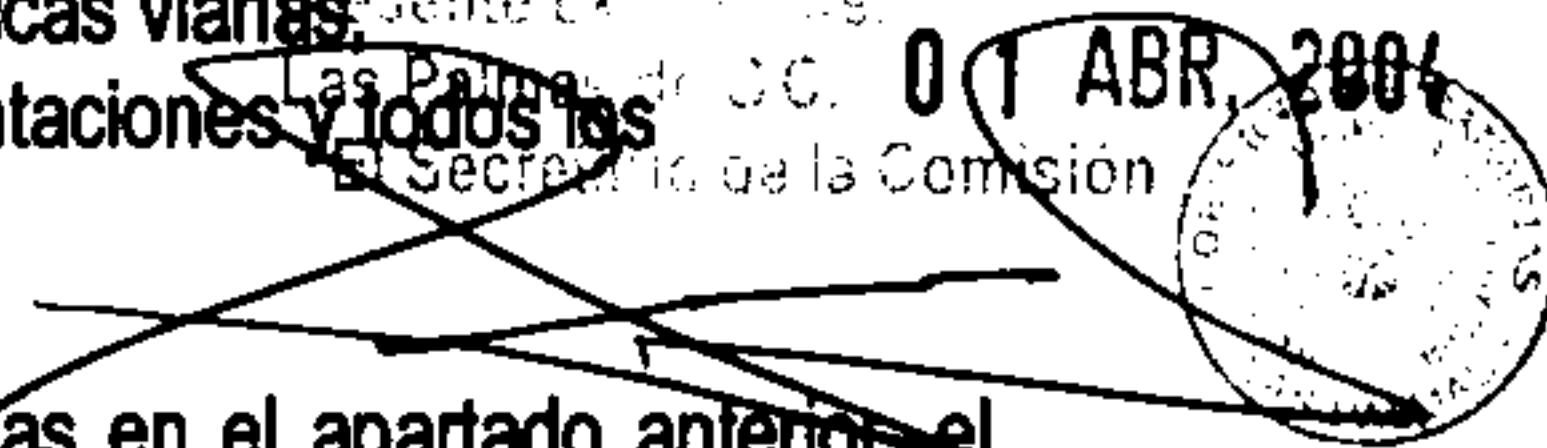
b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a tres (3) meses, se podrá solicitar prórroga de (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de las Palmas, en Sesión de fecha: 02 FEB. 2004

de conformidad con el CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004

El Secretario de la Comisión



c) Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieren los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto, ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

d) Si no cumpliera el plazo de terminación, habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por un plazo adecuado, no superior a seis (6) meses.

e) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el solicitante formule la correspondiente comunicación expresa iniciando la actividad.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

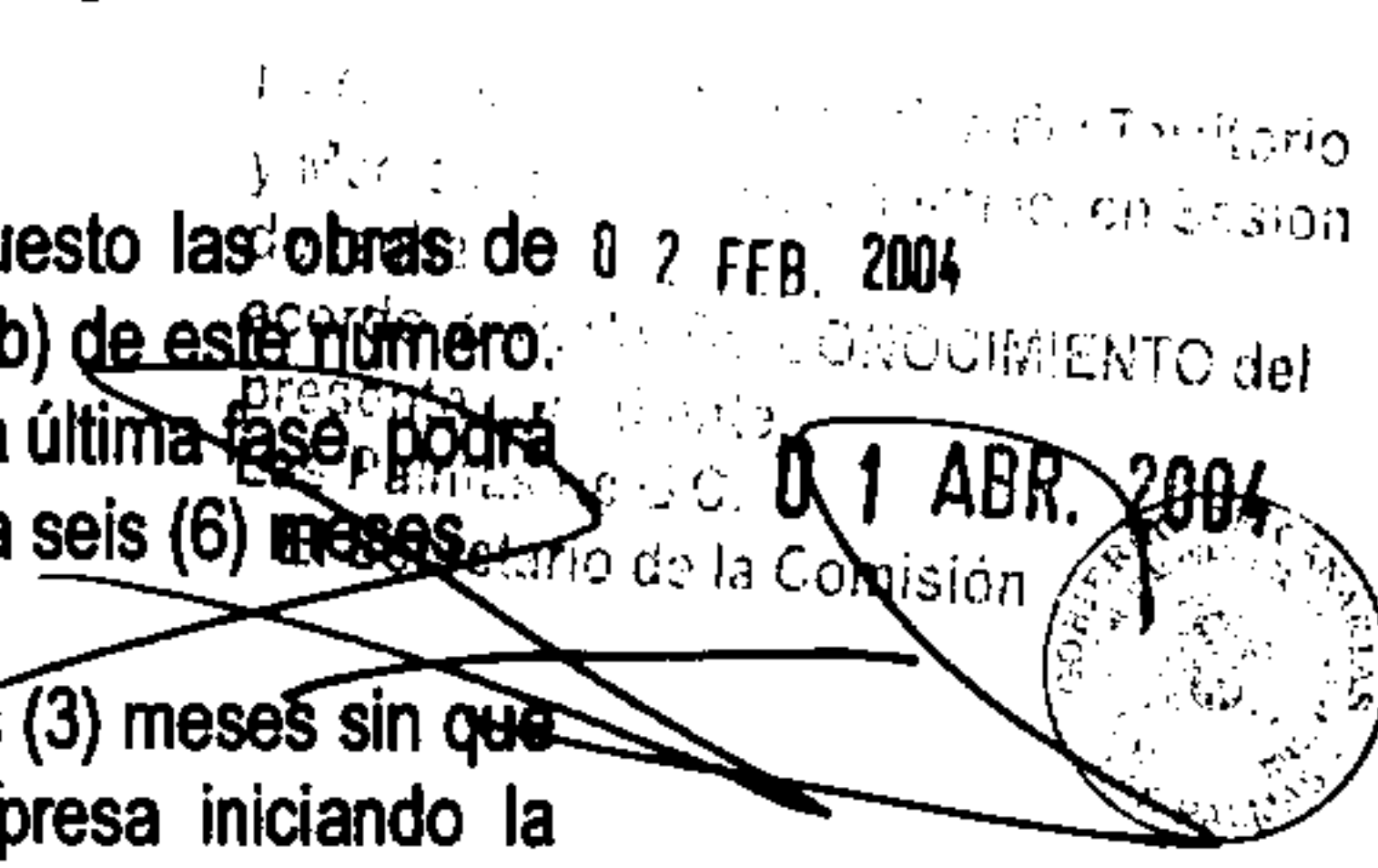
Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 196. Licencias con eficacia diferida.

1. La licencia podrá concederse sobre la base de un proyecto básico y, en su caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente autorización de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico, si resultare inútil, o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 197. Licencia de Obras Provisionales

1. De conformidad con el artículo 63 de la TR-LOTCEC, sólo será posible el otorgamiento de licencia de Obras de carácter provisional en Suelo Urbano no consolidado por la Urbanización.



2. En las categorías de suelo antes señaladas, sólo podrán autorizarse obras y usos de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables hasta no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, así como cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.
3. El otorgamiento de las licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.
4. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

Artículo 198. Cédula Urbanística.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento, toda persona física o jurídica podrá solicitar por escrito una cédula urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal de Tejeda. El citado documento versará sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, parcela o unidad, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de la cédula urbanística deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:5.000, como mínimo. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 199. Acta de alineación y Rasante

1. La concesión de las licencias de Obra Mayor, Parcelación y Segregación así como de otras Actuaciones Urbanísticas, cuando se requiera, estarán sujetas a previo señalamiento por los técnicos municipales de las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de cuya descripción se levantará Acta que firmará el interesado junto con dichos técnicos. La firma del Acta de Alineaciones y Rasantes implica su aceptación y compromiso de respetarlas, para lo que el peticionario cuidará de que se conserven hasta la primera revisión del replanteo, los puntos de referencia que en su caso se señalen sobre el terreno y que se incorporen en el Acta a la descripción.
2. En el caso de necesidad, se podrá requerir al interesado para que realice el desbroce previo del terreno preciso para efectuar el replanteo.
3. No se tramitará licencia alguna si no figura incluida en la misma el Acta de Alineaciones y Rasantes.
4. La Parte de terreno que exceda de las alineaciones señaladas sólo podrá cercarse, en su caso, con cerramiento ligero con malla metálica. Cuando se trate de Obras mayores, dicha parte excedente y que vaya a formar parte de la vía pública deberá encontrarse previamente urbanizada y en consecuencia no podrá ser objeto de cerramiento.

El Secretario de Urbanismo y Planeamiento de Tejeda, en virtud de la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de G.C., 01 ABR 2004
El Secretario de la Comisión



CAPÍTULO III CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CLASES DE LICENCIA

Artículo 200. Clases de licencias urbanísticas

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

A) Licencia de Obras, que comprenderá las siguientes:

A.1.. Licencia de Obra Mayor, siendo Obras mayores, de conformidad con lo establecido en el anexo del TR-LOTCENC, aquellas obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que suponga alteración de volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas o afecte al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

Expresamente se considerará Obra Mayor las siguientes:

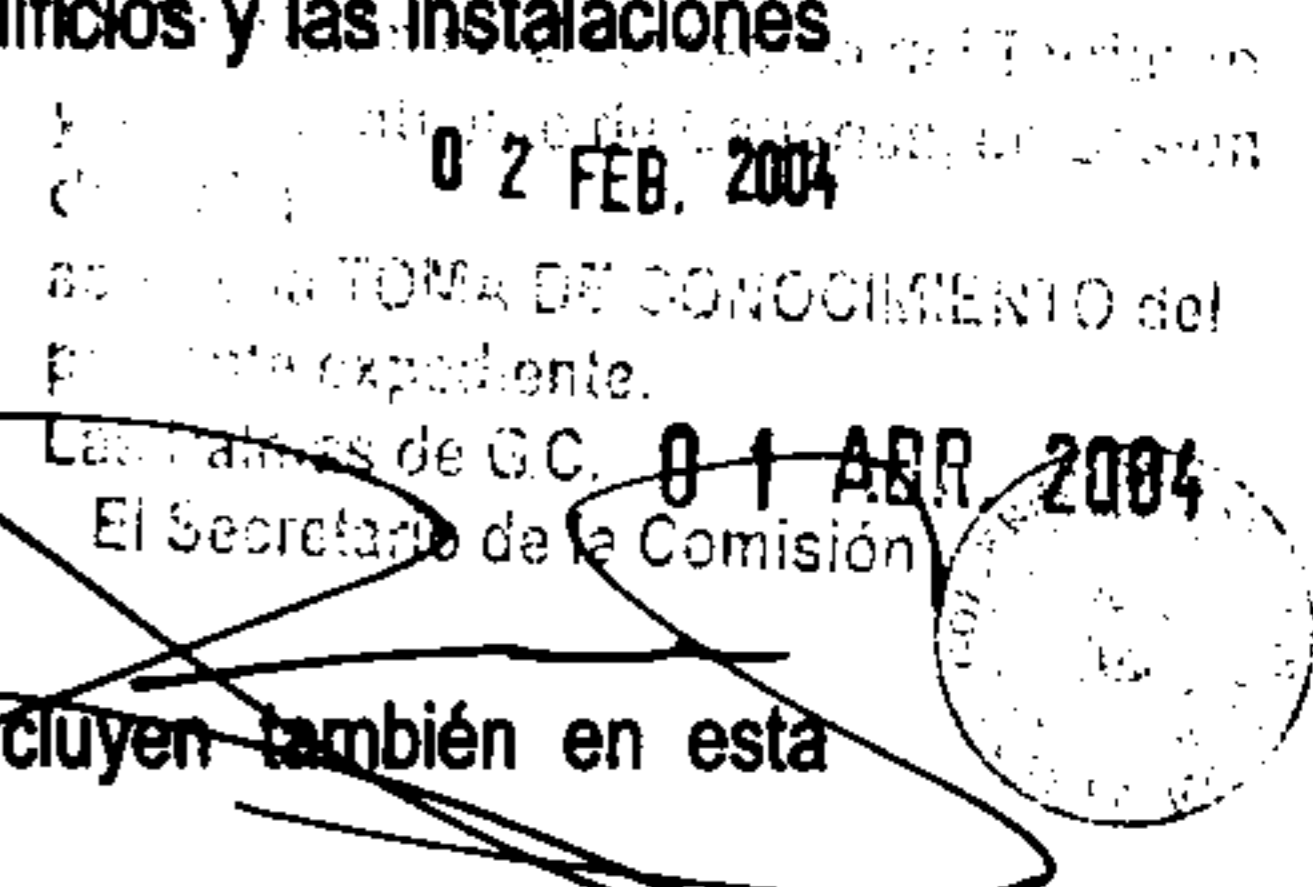
- a) Licencia de Urbanización
- b) Licencia de Edificación
- c) Licencia de otras Actuaciones Urbanísticas, en las que se incluyen también en esta categoría, las siguientes:

- c.1. Parcelaciones urbanísticas,
- c.2. Cerramientos de parcelas, y/o solares con muro de fábrica de cualquier clase,
- c.3. Intervenciones en edificios con interés arquitectónico o etnográfico y/o catalogado por el planeamiento
- c.4. Movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales obras estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación autorizado. Tales obras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso incluirá aperturas de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolado o jardines o zonas verdes en general.
- c.5. Tala masiva de arbolado,
- c.6. Demolición de edificaciones o construcciones preexistentes,
- c.7. Desmante necesario para llevar a cambio cualquier otro proyecto.
- c.8. Construcción de Infraestructura en materia de Residuos, tal como vertederos, complejos ambientales u otros, sin perjuicio de otras licencias que se estimen pertinentes.
- c.9. Otras no englobadas en esta u otra categoría de licencia que puedan considerarse como actuaciones urbanísticas.

A.2. Licencia de Obra Menor son el resto de las obras no comprendidas como obras mayores, que supongan escasa entidad constructiva y económica, y en concreto, se caracterizan por ser de sencilla técnica constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato, o cerramiento que no precisan de proyecto firmado por profesionales titulados ni presupuestos elevados. En todo caso, las obras menores no afectan a la estructura o a los elementos sustentables de un inmueble.

Con carácter enunciativo tendrán la consideración de Obra menor las siguientes:

- 1. Colocación de andamios que no alcancen la altura de 4 metros del suelo



2. Colocación de carpinterías exteriores
3. Reforma de huecos en fachada sin cargero
4. Trastejado y reparación de canalones o bajantes
5. Ejecución de crecos y muros de contención, cuando su altura no sea superior a dos metros, previa solicitud de alineación cuando su altura no sea superior a dos metros, previa solicitud de alineación cuando pueda ser colindantes con la vía pública o sus ampliaciones previstas por el planeamiento
6. Instalación de pavimentos
7. U otras que tengan tal consideración y no estén consideradas como Obras Mayores.

- B) Licencia de Actividades e Instalaciones. actividades publicitarias, actividades extractivas.
- C) Licencia de Ocupación, Apertura y Funcionamiento
- D) Licencia de Parcelación y Segregación
- E) Licencia de Cambio de Uso

SECCION 1º LICENCIAS DE OBRAS

Artículo 201. Licencias de obras de urbanización.

Las obras de urbanización tiene por finalidad la ejecución material de las determinaciones del presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO en el suelo urbano no consolidado por la urbanización, en los respectivos planes parciales, y en su caso en los planes especiales.

Para la citada ejecución material de las obras de urbanización, de conformidad con lo preceptuado por el TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, será preceptivo la presentación un proyecto de urbanización, que deberá contener lo siguiente de conformidad con el artículo 41 del TR- LOTCENC:

- a) Memoria Descriptiva de la característica de las obras
- b) Plano de situación
- c) Planos del Proyecto
- d) Planos de Detalle, mediciones,
- e) Cuadros de precios
- f) Presupuesto
- g) Pliego de condiciones de las obras
- h) Detalle y Programa de las obras. Tal contenido deberá tener la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por un técnico distinto al autor del proyecto.

En todo caso, el proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre la ordenación ni el régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO y la presente Ordenanza y la que se dicte en cuanto a la Urbanización y Edificación.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos puedan condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes. El

La Comisión de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanismo de Carzancho, en sesión celebrada el 02 FEB. 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión



procedimiento de aprobación se regirá por aquel estipulado para el otorgamiento de licencias de Obras.

Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 202. Licencias de obras de edificación.

Estará sujeta a previa licencia de obra de edificación, bien como obras ~~mayores o menores~~ las siguientes obras de construcción y edificación:

1. Obras de construcción de edificaciones , construcciones e instalaciones de nueva planta
2. Obras de ampliación de edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes
3. Obras de modificación, reforma, restauración o rehabilitación que afecten a la estructura de las edificaciones, construcciones e instalaciones.
4. Obras en las fachadas de las edificaciones, construcciones e instalaciones

1. Para la concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones fijadas por el planeamiento, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o conformidad de la parcela de aplicación.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas completas para el polígono o unidad de actuación asignadas por el planeamiento.
- c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.
- d) Asunción de la dirección facultativa por técnico competente. Según la naturaleza de la obra.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- f) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto.
- g) Cuantos otros requisitos que sean de aplicación de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas.

2. La concesión de licencia municipal de obra de edificación comportará para los titulares de la misma las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:

- a) Satisfacer los gastos de toda índole que se ocasionen como consecuencia directa de las obras.
- b) Construir, reponer y mantener en buen estado de conservación la urbanización afectada.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 02 FEB. 2004 acordó el VOTO FAVORABLE del Presente Proyecto de las Faldas de S.C. El Secretario de la Comisión

ABR. 2004



- c) Instalar y mantener en buen uso las vallas y demás elementos de protección de las obras.
- d) Comunicar al Ayuntamiento el inicio, fin de obras y toda incidencia en el desarrollo de éstas.
- e) Realizar las obras en el plazo y condiciones que se especificarán en la licencia.
- f) Depositar la fianza que en su caso, y si lo juzga necesario, pueda fijar el Ayuntamiento para responder del cumplimiento de las obligaciones de la promoción.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en sesión de fecha 02 FEB. 2004, acordó la CONOCIMIENTO del presente expediente. El Secretario de la Comisión

02 FEB. 2004

01 ABR. 2004

SECCION 2ª LICENCIAS DE ACTIVIDADES, INSTALACIONES, OCUPACIÓN, APERTURA Y FUNCIONAMIENTO, PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN Y CAMBIO DE USO

Artículo 203. Licencias de actividades e instalaciones.

1. Se requiere licencia de actividad e instalación, aquellas de nueva implantación en un local o edificio, así como, la modernización o sustitución de las actividades e instalaciones preexistentes.
2. En tanto en cuanto, la modificación o sustitución no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requerirá modificación de la licencia de actividades e instalaciones.
3. La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea aplicación.
4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras, lo cual implicará la pérdida de eficacia de licencia.

Artículo 204. Licencias de Ocupación, Apertura y Funcionamiento.

La licencia de ocupación, apertura y funcionamiento tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autoritarias de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos para su apertura y puesta en funcionamiento según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y remodelación total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destina o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso y funcionamiento de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y comerciales.



De conformidad con el artículo 14 de la Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias⁷, la licencia de apertura, modificación y ampliación de los establecimientos comerciales como pequeñas superficies será competencia del Ayuntamiento. En todo caso, la apertura, modificación y ampliación posterior de grandes superficies comerciales deberá regirse por los criterios generales de equipamiento comercial establecidos en el Decreto 237/1998⁸.

- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Ordenación Urbana en sesión de fecha 02 FEB. 2004 acordó en FORMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 01 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS LICENCIAS, PROYECTOS Y DOCUMENTACIÓN

Artículo 205. Clases de Proyectos

La ejecución de las determinaciones del TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO, así como de los instrumentos previstos para su desarrollo, se realizará de conformidad con los proyectos técnicos presentados a su efecto, los cuales vendrán condicionados por la clase de licencia específica que se requiere para su ejecución, tal y como sigue:

- A. Licencias de Obras Mayor o Menor
- B. Licencia de Actividades e Instalaciones
- C. Licencia de Ocupación y Funcionamiento
- D. Licencia de Parcelación y Segregación
- E. Licencia de Cambio de Uso

Artículo 206. Condiciones Generales de los Proyectos y su documentación.

1. Se considerará proyecto técnico aquel que define de manera completa las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que quiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación u aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberá venir suscritos por técnicos competentes en la materia.
3. Una vez aprobado el proyecto, así como concedida la correspondiente licencia, cualquier modificación de la misma deberá someterse a una nueva autorización municipal, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de las licencias.

⁷ B.O.C. nº 53, de 29 /4/1994)

⁸ Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los Criterios Generales de Equipamiento Comercial de Canarias (B.O.C. nº 162, de 28/12/1998)



4. De conformidad con lo establecido en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y con la finalidad de controlar el vertido de tierras y escombros u otros materiales, todos los proyectos incorporarán en su documentación, un estudio en el que se cuantifique el volumen estimado de material excedente y el lugar previsto para almacenarlo, verterlo o depositarlo.

5. En concreto y respecto de los Proyectos de Urbanización y de Obras promovidos por los particulares, se estará a lo siguiente:

1. Los Proyectos incluirán en su documentación, además de la que corresponda, el volumen y tipo de materiales excedentes y los lugares de vertido.

2. En los supuestos en el que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiesen con el órgano competente para conceder la autorización, licencia o permiso, se incluirá en la documentación del proyecto, la autorización expresa de los lugares de vertido.

3. Cuando el proyecto genere poco material excedente y corresponda al Ayuntamiento conceder la autorización de vertidos y la licencia, autorización o permiso de obra, podrá omitirse en la documentación a presentar la indicación del lugar de vertido, debiendo señalarlo el Ayuntamiento al resolver el expediente en cuestión.

4. No podrá otorgarse autorización, licencia o permiso al proyecto sin que previa o simultáneamente no estén autorizados los lugares de vertido.

6. Respecto de los Proyectos de Infraestructura, equipamiento, u otros⁹ promovidos por la Administración:

1. Los Proyectos incluirán en su documentación, además de los que legalmente corresponda, volumen y tipo de materiales excedentes, y los lugares de vertido.

2. En los supuestos en que el órgano resolutor competente en los vertidos no coincidiese con el órgano o entidad competente para la aprobación y/o ejecución del proyecto, se incluirá en la documentación de éste, la autorización expresa de los lugares de vertido.

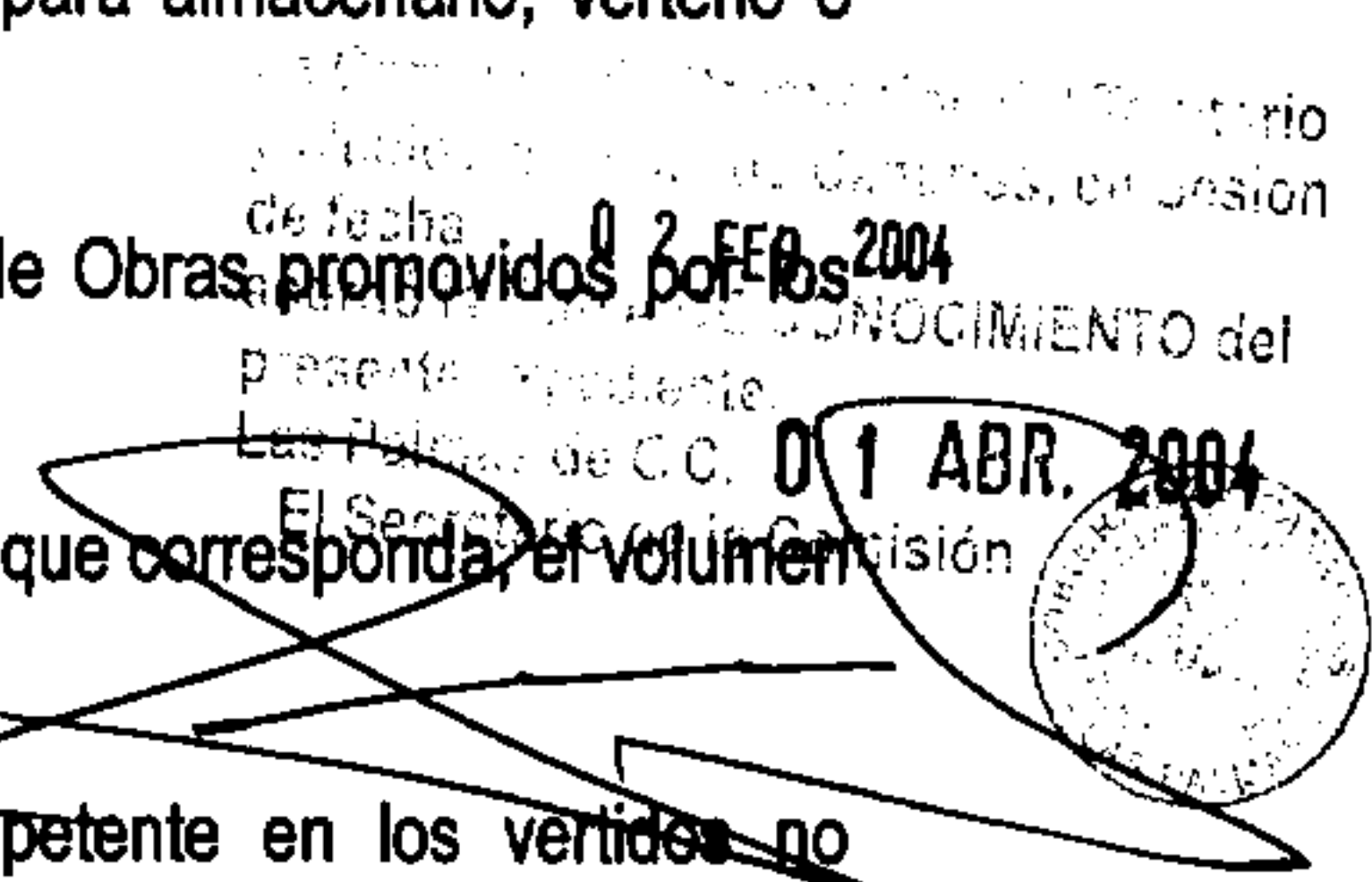
3. La adjudicación de la obra no podrá realizarse, hasta que no figure en el expediente la autorización, licencia o permiso para la realización de vertidos otorgada por la administración competente.

Artículo 207. Proyectos y Documentación para licencia de Obras Mayores.

Las solicitudes de licencia de Obra Mayor (Urbanización, Edificación y otras Actuaciones Urbanísticas), habrán de incluir los siguientes documentos:

a) Modelo previsto para la concesión de licencia cumplimentado. En caso de licencias de edificación, la cédula urbanística solicitada como mínimo un mes antes de la presentación del proyecto.

⁹ Determinaciones ajustadas al Capítulo 1 relativo a las Normas de Directa Aplicación, del Título III, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (ART. 57)



b) Proyecto técnico completo en triplicado ejemplar, realizado por el facultativo competente y firmado por éste y por el solicitante. Este contendrá:

- Planos de emplazamiento y situación a escala, al menos de 1:1000, con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Plano parcelario a escala no inferior a 1:1000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona, y sus características volumétricas.
- Toda aquella otra documentación o información que la índole del proyecto, instalación y operación, requiera, según la legislación de aplicación.

La Comisión de Urbanismo y Movimiento de Tierras y Construcción de Edificios, el 2 FEB. 2004
El Secretario de la Comisión
01 ABR. 2004

Artículo 208. Proyecto y Documentación para la Licencia de Obras Menores.

1. Las solicitudes de licencia de obras menores se acompañarán de un plano o croquis a escala, suscrito por el responsable técnico, acompañado de una memoria y presupuesto donde se describan por escrito y gráficamente la situación y características de las obras a realizar.
2. Cuando se trate de obras de intervenciones en edificaciones y construcciones existentes, así como aquellas consideradas como fuera de ordenación, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen de nuevo.

ARTÍCULO 209. Proyecto y documentación para la licencia de movimiento de tierras

1. El Ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico del terreno o solar y será preceptivo la ejecución de las citadas obras bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.
2. La documentación incluirá un plano topográfico, a escala 1:1000, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

ARTÍCULO 210. Proyecto y Documentación de la Licencia de demolición de edificaciones o construcciones preexistentes

1. No podrá derribarse un edificio o una parte del mismo, edificación auxiliar, cierre, o elemento complementario, sin la previa concesión de la licencia de demolición.
2. La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.
 - b) Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar con relación a la vía pública y las fincas vecinas.
 - c) Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.



- d) Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún a derribar, algún elemento de interés espacial.
 - e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.
3. Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 211. Proyecto y Documentación para la Licencia Primera Ocupación y Funcionamiento.

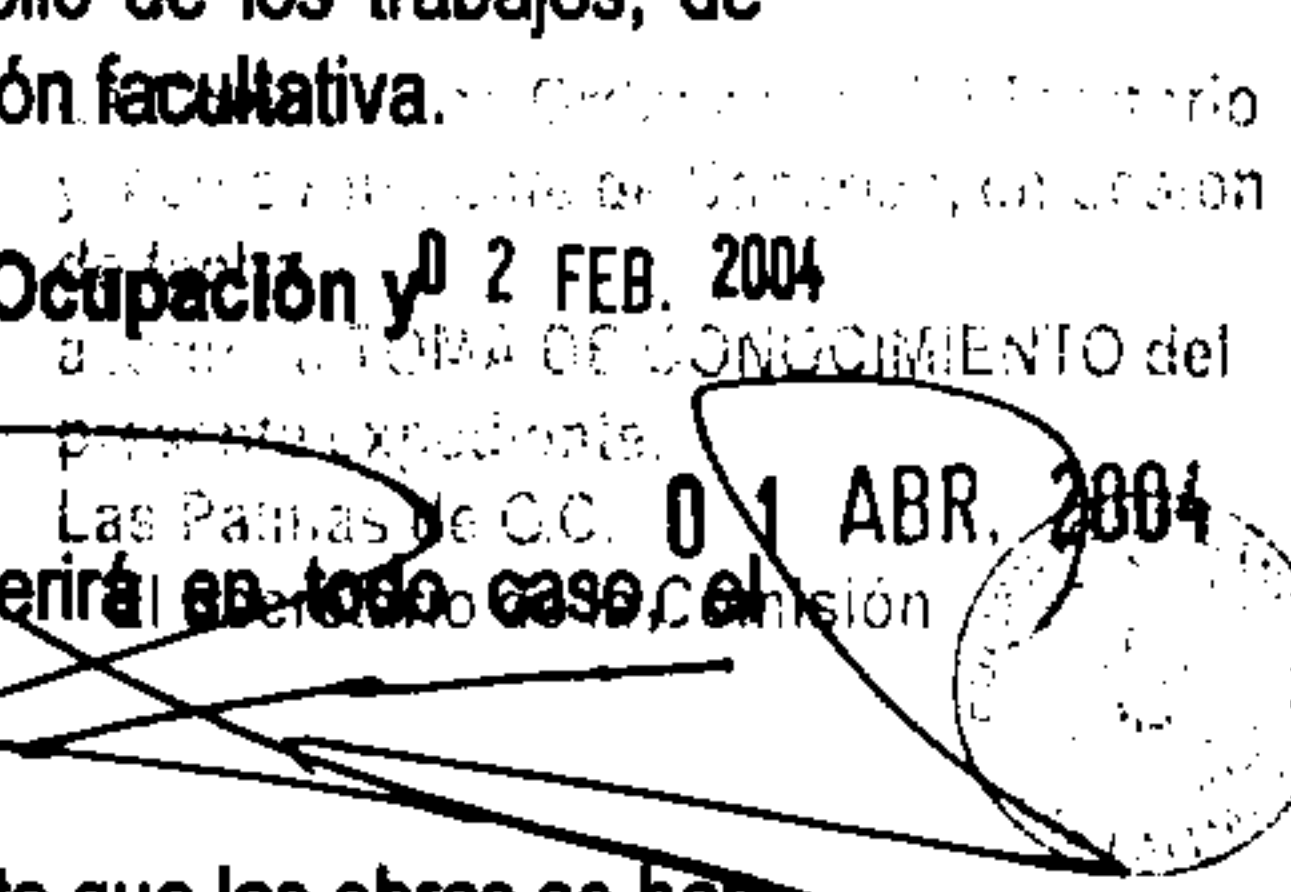
1. La concesión de la licencia de ocupación y funcionamiento requerirá en todo caso el cumplimiento de los siguientes requisitos:
- a) Certificado final de la obras del técnico director por la que se acredite que las obras se han ejecutado conforme a la licencia otorgada a tal efecto, y que se han ejecutado conforme a la limpieza del entorno y no queda residuos derivados de la construcción y demolición en las inmediaciones.
 - b) Acreditación de la obtención de otras autorizaciones exigibles en cumplimiento de la legislación sectorial aplicable.
 - c) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneo con la edificación.
 - d) liquidación de las tasas municipales por licencia y de los impuestos devengados, en su caso.
2. La licencia de ocupación es imprescindible para el suministro municipal de agua potable o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.
3. Esta licencia podrá denegarse cuando el edificio no se ajuste a lo que fue aprobado en la licencia de obras.

Artículo 212. Proyecto y Documentación para la Licencia de Parcelación y Segregación

1. La documentación a presentar juntamente con la solicitud de licencia incluirá:
- a) Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.
 - b) Plano topográfico y de información a escala 1:1000, con detalle de los lindes de las fincas, preexistencias y clasificaciones urbanísticas vigentes.

Artículo 213. Proyecto y Documentación para la Licencia para cambio de uso.

1. La licencia de modificación del uso de los edificios o terrenos no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma, que en su caso, serían objeto de licencia independiente.
2. La documentación a presentar incluirá:



- a) Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1:1000, con indicaciones suficientes respecto a las vías públicas y fincas de alrededor, orientación, alineaciones y rasantes oficiales, y parámetros urbanísticos que afectan al edificación o terrenos objeto de la licencia.
- c) Certificación expedida por el facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado, de forma que no se puedan originar molestias o peligros a las fincas colindantes.

Artículo 214. Proyecto y Documentación para la Licencias de Actividades e Instalaciones

Para la solicitar la licencia de instalación de elementos publicitarios o informativos se deberá aportar la siguiente documentación:

- a. Documentación gráfica y escrita que exprese claramente el emplazamiento, colocación, en relación con la alineación a vial, perímetro de la finca y situación de ésta, descripción del entorno dentro del cual se implanta, tamaño, forma, materiales a utilizar, colores, así como otras características del soporte publicitario, el mensaje o información a difundir.
- b. Dos fotografías de formato mínimo 10 por 15 centímetros suficientemente gráficas y clarificadoras del lugar y entorno antes citados, así como mediante un montaje, la situación y ocupación de los soportes y rótulos y sus elementos complementarios.

Artículo 215. Proyecto y Documentación para la Licencia para la Instalación de Vertedero.

Para la obtención de la licencia para la instalación de un vertedero cuya implantación se prevea en suelo rústico o cuando se pretenda una expresa calificación de suelo para dicho uso, se deberá presentar un Proyecto que contendrá como mínimo la siguiente documentación, sin perjuicio de las determinaciones de la Directiva 1999/31/CE, del Consejo, de 26 de abril de 1999, relativa al vertido de residuos. (DO L 182, 16 de julio de 1999):

- Lugar de vertido seleccionado indicado en Planos a escala mínima de 1:5.000
- Capacidad del Vertedero
- Estimación del volumen de materiales a verter, en caso de tratarse de un vertedero en concreto
- Compatibilidad del uso con las determinaciones de las presentes normas.
- Características de la zona, el impacto ambiental del vertido en los valores naturales y del paisaje y las medidas a adoptar para recuperar el impacto causado una vez finalice en vertido.

La Comisión de Ordenación del Territorio y el Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 02 FEB. 2004

TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente.

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

0 ABR. 2004



TITULO VIII GESTION URBANÍSTICA

Artículo 216. Ámbitos de Gestión

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución del las presente ~~TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO~~, las unidades de actuación, incluidas en los sectores, ~~así como en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.~~

Artículo 217. Unidades de Actuación

1. Se considerará, de conformidad con el Anexo del TR-LOTCEC, se considera Unidad de Actuación (U.A.), la superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización.

Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

2. La delimitación de la U.A. como ámbito de gestión, coloca a los terrenos involucrados en su ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

La reparcelación citada podrá ser voluntaria o forzosa.

Artículo 218. Modificación de las Unidades de Actuación

La alteración de la delimitación de las U.A. requerirá la modificación el presente TEXTO REFUNDIDO DEL SUELO URBANO.

Artículo 219. Reparcelación Urbanística

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación, como ámbito de gestión y ejecución definida en el artículo precedente, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

2. En cuanto al procedimiento administrativo, habrá de estar a lo determinado en la normativa reguladora en el momento de la incoación del mismo y supletoriamente en cuanto esta no se desarrolle a lo determinado en el artículo 84 del TR-LOTCEC.

Artículo 220. Reparcelación Económica

1. De conformidad, con el artículo 88 del TR-LOTCEC, la reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquella.



La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en Sesión de fecha 02 FEB. 2004, acordó la TOMA DE CONOCIMIENTO del presente expediente en Las Palmas de C.C. 01 ABR. 2004

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 221. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. De conformidad con el artículo 87 del TR-LOTCENC, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa de conformidad con los siguientes requisitos:

A. La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal o producida ésta por acto presunto, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

B. La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

El Ayuntamiento de Tejeda, en virtud de lo dispuesto en el artículo 87 del TR-LOTCENC, ha acordado por unanimidad de su Comisión de Reparcelación de fecha 02 FEB. 2004 el acuerdo de TOMA DE CONOCIMIENTO del Plan de Reparcelación Voluntaria de las Palmas de G. O. 1 ABR. 2004
El Secretario de la Comisión

