


Elorz Guajardo  
Arquitectos, SCP.

Planeamiento  
Edificación  
Medio Ambiente

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS  
ASENTAMIENTOS RURALES DEL PGO DE TEJEDA  
Enero 2008

# ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES DEL PGO DE TEJEDA

LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DEL ACUERDO DE LA COTMAC DE 25 JUNIO. 2003

	2007/0584	<b>PROYECTO</b>
		040/2003
		Exp. n.º 033/2007
	<b>Gobierno de Canarias</b>	Fecha: 19/03/2008
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial	N.º Registro 7423	

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



## NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado prácticamente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Marzo de 2008  
En Tejeda, a 19 de Marzo de 2008

Fdo. Estivaliz Merino Loza



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO



GESTIÓN Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.U.



ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE TEJEDA



### ÍNDICE GENERAL. TOMO II

EQUIPO REDACTOR.....2

FUENTES CONSULTADAS.....3


INDICE DE PLANOS.....4

INDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....6

NORMAS URBANÍSTICAS.....8

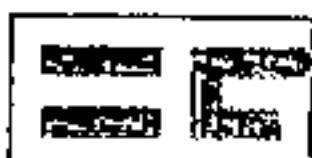
Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado prácticamente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Noviembre de 2008.  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008

Fdo.: Esteban Tejeda  
SECRETARÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA





**EQUIPO REDACTOR**

Elorz Guajardo Arquitectos, S.C.P.

**Redactores:**

Félix Elorz Ramírez (Arquitecto)

Claudia A. Moreno Guajardo (Arquitecto)

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la  
COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó  
definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los  
Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación  
de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña  
Rajada".

Exp 2007/0584

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de  
2008

Secretaria de la Comisión de Ordenación  
del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



C. LICENCIA: La Secretaria hace constar, que  
el presente documento fue aprobado plausiblemente  
mente por acuerdo de pleno  
del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha,  
de 18 de Marzo de 2008  
En Tejeda, a 19 de Marzo de 2008

Fdo.: Estibaliz Defino





ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE TEJEDA

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quince de diciembre de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS  
ASENTAMIENTOS RURALES DEL PGO DE TEJEDA  
Enero 2008

## FUENTES CONSULTADAS

Documento de Avance - Plan General de Ordenación de Tejeda. Gesplan, SA. Diciembre 1999

Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Tejeda. Gobierno de Canarias. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Aprobación definitiva Decreto 149/2002 del 16 de octubre, BOC nº 160 de 2 de diciembre. Octubre 2002

Texto Refundido del Suelo Urbano del Plan General de Ordenación de Tejeda. Rabadán 17, SL. Arquitectos redactores: Félix Elorz Ramírez y Claudia A. Moreno Guajardo. Aprobación definitiva de forma parcial de la COTMAC (Acuerdo de 25 de junio de 2.003). Junio 2003

Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Cabildo de Gran Canaria. Aprobado definitivamente, BOC nºs 112, 113, 116, 118 y 120 de 11, 14, 17, 21 y 23 de junio de 2004, respectivamente. Junio 2004

## BIBLIOGRAFÍA

MILLARES TORRES, AGUSTÍN. Historia general de las Islas Canarias. Edirca. Santa Cruz de Tenerife. 1977-1981

CAJA INSULAR DE AHORROS. Nuestras islas. Gran Canaria - Fuerteventura - Lanzarote. Caja Insular de Ahorros. 1982

ARIAS MARÍN Y CUBAS, TOMÁS. Historia de las siete Islas de Canaria. Real Sociedad de amigos del país. Las Palmas de Gran Canaria. 1986.

AA.VV. Patrimonio Histórico de Canarias. Gobierno de Canarias. Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Viceconsejería de Cultura y Deportes. Dirección General de Patrimonio Histórico. 1998

AA.VV. Guía del Patrimonio Arqueológico de Gran Canaria. Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. Dirección Insular de Cultura y Patrimonio Histórico. 2001

AA.VV. Guía del Patrimonio Etnográfico de Gran Canaria. Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. Dirección Insular de Cultura y Patrimonio Histórico. 2005

AA.VV. Guía del Patrimonio Arquitectónico de Gran Canaria. Cabildo de Gran Canaria. Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico. Dirección Insular de Cultura y Patrimonio Histórico. 2005

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 17 de enero de 2008  
En Tejeda, a 19 de enero de 2008

Fdo.: [Firma]  
LAS PALMAS



ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE TEJEDA

Diligencia: La consigno yo, el Secretario Acctal,  
para hacer constar que según lo establecido en  
el acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de fecha 30 de julio  
de 2008 no se ha levantado la suspensión establecida  
en el acuerdo de la COTMAC de 25 de junio de 2003,  
en el Asentamiento Rural de Peña Rajada.  
En Tejeda a 19 de Octubre de 2008

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS  
ASENTAMIENTOS RURALES DEL PGO DE TEJEDA  
Enero 2008

Francisco J. Perera Hernández  
SECRETARIO ACCTAL

## INDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN (E: 1/10.000)

#### 1. ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL.

- 1.1 Peña Rajada
- 1.2 El Rincón de Arriba  
El Rincón de Abajo
- 1.3 Las Crucitas
- 1.4 El Majuelo
- 1.5 La Degollada
- 1.6 Cuevas Caídas  
Casas de La Huerta
- 1.7 Casas del Lomo
- 1.8 Juan Gómez
- 1.9 Los Manantiales
- 1.10 La Culata
- 1.11 El Vaquero/ Hoya del Gato  
La Ortiquilla/ Huerta del Amo
- 1.12 Ayacata  
Las Moradas
- 1.13 Timagada
- 1.14 El Roque  
El Espinillo
- 1.15 La Solana  
El Chorrillo
- 1.16 El Carrizal
- 1.17 Degollada Honda  
Ronda
- 1.18 El Tescón de Arriba  
El Tescón de Abajo
- 1.19 Juncal de Arriba
- 1.20 Juncal de Abajo

#### 2. INFRAESTRUCTURAS.

- 2.1 Peña Rajada
- 2.2 El Rincón de Arriba  
El Rincón de Abajo
- 2.3 Las Crucitas
- 2.4 El Majuelo
- 2.5 La Degollada
- 2.6 Cuevas Caídas  
Casas de La Huerta
- 2.7 Casas del Lomo
- 2.8 Juan Gómez
- 2.9 Los Manantiales
- 2.10 La Culata
- 2.11 El Vaquero/ Hoya del Gato  
La Ortiquilla/ Huerta del Amo
- 2.12 Ayacata  
Las Moradas
- 2.13 Timagada
- 2.14 El Roque  
El Espinillo
- 2.15 La Solana  
El Chorrillo
- 2.16 El Carrizal
- 2.17 Degollada Honda  
Ronda
- 2.18 El Tescón de Arriba  
El Tescón de Abajo
- 2.19 Juncal de Arriba
- 2.20 Juncal de Abajo

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la  
COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó  
definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los  
Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación  
de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña  
Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria a quince de diciembre de  
2008  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación  
del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que  
el presente documento fue aprobado previamente  
mente por acuerdo de pleno  
del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha,  
de 18 de Noviembre de 08  
En Tejeda, a 19 de Octubre de 08

Fdo.: Estibaliz Merino Loza  
SECRETARIA  
INTERVENCION  
AYUNTAMIENTO DE TEJEDA  
LAS PALMAS



**PLANOS DE ORDENACIÓN (E: 1/1.000)**

**3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

- 3.1 Peña Rajada
- 3.2 El Rincón de Arriba  
El Rincón de Abajo
- 3.3 Las Crucitas
- 3.4 El Majuelo  
La Degollada
- 3.5 Cuevas Caídas  
Casas de La Huerta
- 3.6 Casas del Lomo
- 3.7 Juan Gómez  
Los Manantiales
- 3.8 La Culata
- 3.9 El Vaquero/ Hoya del Gato  
La Ortiguilla/ Huerta del Amo
- 3.10 Ayacata  
Las Moradas
- 3.11 Timagada
- 3.12 El Roque  
El Espinillo
- 3.13 La Solana  
El Chorrillo
- 3.14 El Carrizal
- 3.15 Degollada Honda  
Ronda
- 3.16 El Toscón de Arriba  
El Toscón de Abajo
- 3.17 Juncal de Arriba
- 3.18 Juncal de Abajo

Diligencia: La consigno yo, el Secretario Acctal, para hacer constar que según lo establecido en el acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de fecha 30 de julio de 2008 no se ha levantado la suspensión establecida en el acuerdo de la COTMAC de 25 de junio de 2003, en el Asentamiento Rural de Peña Rajada. En Tejeda, a 19 de Agosto de 2008

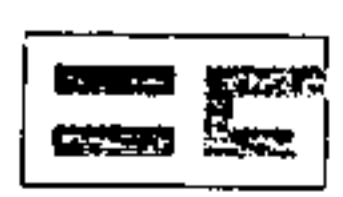
*Fdo. Francisco J. Perera Hernández*  
SECRETARIO  
LAS PALMAS

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán  
GOBIERNO DE CANARIAS

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar que el presente documento fue aprobado pleno pleno por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 19 de Agosto de 2008.  
En Tejeda, a 19 de Agosto de 2008

*Fdo. Esteban Gering*  
SECRETARIA  
INTERVENCIÓN  
LAS PALMAS DE TEJEDA





## ÍNDICE

<b>TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>8</b>
Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales de Tejeda.....	8
<b>TÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>8</b>
Artículo 2. Definición y tipos de usos.....	8
Artículo 3. Clasificación de los Usos.....	8
Artículo 4. Compatibilidad de usos.....	11
<b>CAPÍTULO II. USO PRIMARIO AGRARIO.....</b>	<b>11</b>
Artículo 5. Definición y categorías.....	11
Artículo 6. Condiciones de implantación.....	12
<b>CAPÍTULO III. USO SECUNDARIO INDUSTRIAL.....</b>	<b>14</b>
Artículo 7. Definición y categorías.....	14
Artículo 8. Condiciones de implantación.....	15
Artículo 9. Usos Complementarios del uso industrial.....	15
Artículo 10. Condiciones ambientales.....	15
Artículo 11. Gestión de los residuos generados por el uso industrial.....	15
<b>CAPÍTULO IV. USO TERCIARIO.....</b>	<b>15</b>
Artículo 12. Definición y Categorías.....	15
Artículo 13. Definición y categorías del uso comercial.....	16
Artículo 14. Condiciones de implantación del uso comercial.....	16
Artículo 15. Usos complementarios del uso comercial.....	16
Artículo 16. Definición del uso de oficinas.....	17
Artículo 17. Condiciones de implantación del uso de oficinas.....	17
Artículo 18. Usos complementarios al uso de oficinas.....	17
Artículo 19. Definición y categorías específicas del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.....	17
Artículo 20. Condiciones de implantación del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.....	18
<b>CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO.....</b>	<b>18</b>
Artículo 21. Definición del uso turístico.....	18
Artículo 22. Condiciones de implantación del uso turístico.....	18
<b>CAPÍTULO VI. USO DE INFRAESTRUCTURAS.....</b>	<b>19</b>
Artículo 23. Definición y categorías de los usos de infraestructura.....	19
Artículo 24. Condiciones de implantación del uso de infraestructuras.....	20
Artículo 25. Desarrollo de las infraestructuras.....	22
Artículo 26. Ejecución de las infraestructuras.....	22
Artículo 27. Categorías de la infraestructura viaria.....	22
Artículo 28. Condiciones específicas de la infraestructura viaria.....	23
Artículo 29. Condiciones de implantación del uso de infraestructura de transporte.....	23

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp 2007/0584

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que

el presente documento fue aprobado placida

mente por acuerdo de plano

del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha,

de 18 del mes de Noviembre de 2008

En Tejeda, a 19 del mes de Noviembre de 2008

Fdo.: Estibaltzi Merino Isoza



<b>CAPÍTULO VII. USO DOTACIONAL</b> .....	<b>24</b>
Artículo 30. Definición.....	24
Artículo 31. Categorías del uso dotacional.....	24
Artículo 32. Condiciones de Implantación del uso dotacional.....	25
Artículo 33. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional.....	25
Artículo 34. Modificación de los usos dotacionales existentes.....	26
Artículo 35. Uso dotacional Cultural (CU).....	26
Artículo 36. Uso dotacional Sanitario (SN), Centro Social o Asistencial (CA) y Servicios Públicos (SP).....	26
Artículo 37. Uso dotacional deportivo (DP).....	26
Artículo 38. Uso dotacional religioso (RG).....	27
Artículo 39. Uso dotacional de la administración (AD).....	27
 <b>CAPÍTULO VIII. USO DE ESPACIOS LIBRES</b> .....	 <b>27</b>
Artículo 40. Definición.....	27
Artículo 41. Categorías.....	27
Artículo 42. Condiciones de compatibilidad del uso de espacios libres.....	28
Artículo 43. Espacios libres en plazas y áreas de juegos.....	28
Artículo 44. Zonas verdes y áreas ajardinadas.....	28
 <b>CAPÍTULO IX. USO RESIDENCIAL</b> .....	 <b>28</b>
Artículo 45. Definición.....	28
Artículo 46. Condiciones de implantación del uso residencial.....	28
Artículo 47. Régimen de compatibilidad del uso residencial.....	30
 <b>TITULO II. ORDENANZAS EDIFICATORIAS</b> .....	 <b>30</b>
 <b>CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES</b> .....	 <b>30</b>
Artículo 48. Definición.....	30
Artículo 49. Condiciones ambientales de las edificaciones.....	30
 <b>CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZAS EDIFICATORIAS</b> .....	 <b>32</b>
Artículo 50. Descripción y objetivos.....	32
Artículo 51. Condiciones de la unidad apta para la edificación.....	33
Artículo 52. Ordenanza Edificatoria Ar/200.....	33
Artículo 53. Ordenanza Edificatoria Ar/400.....	34
Artículo 54. Ordenanza Edificatoria Ar/C.....	35
Artículo 55. Condiciones particulares de las edificaciones en ladera.....	36

DILIGENCIA: La Secretaría debe cancelar, en el presente documento fue aprobado por el pleno unánime por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Marzo de 2008. En Tejeda, a 19 de Marzo de 2008.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp 2007/0584

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



• INDICE





## TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales de Tejeda.

1. De conformidad con el artículo 32.2.B), del TRLOTCEC, la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales de Tejeda está compuesta por las disposiciones de ordenación urbanística que, dentro del marco fijado por las determinaciones de la legislación e instrumentos de planeamiento en vigor, desarrollan éstas en términos suficientemente precisos para permitir la legitimación de las actividades de ejecución en esta clase de suelo del municipio.
2. Estas determinaciones tienen su reflejo gráfico en los correspondientes Planos de Ordenación Pormenorizada.
3. En particular, la Ordenación Pormenorizada comprende las disposiciones siguientes:
  - a) Las condiciones generales de los usos.
  - b) La organización de la ejecución urbanística del municipio, a través de la ejecución directa.
  - c) La determinación de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir dicha calificación.
  - d) La regulación de la intervención administrativa en la edificación y usos del suelo.

## TÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

#### Artículo 2. Definición y tipos de usos.

1. Son condiciones de los Usos las que han de cumplir las diferentes actividades para poder ser implantadas en los lugares que para ello ha dispuesto el presente documento.
2. Los usos se clasifican según su nivel, en usos básicos y sus categorías. A su vez, en función de su régimen normativo en un ámbito concreto de ordenación, los usos se clasifican en característicos, permitidos o autorizables, compatibles y prohibidos.

#### Artículo 3. Clasificación de los Usos.

1. Para la ordenación y regulación de los usos en el ámbito de los asentamientos, se establece la clasificación general de los usos básicos, recogiendo los actualmente existentes y aquéllos que a futuro pudieran ser implantados.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La Secretaría ha de constatar, que el presente documento fue aprobado por pleno consejo por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Marzo de 2008.  
En Tejeda, a 14 de Marzo de 2008

Fdo.: Esteban Méndez





2. A estos efectos se clasifican los usos como sigue:

1) Clasificación de los Usos por su implantación:

- a) Se entiende por uso característico, aquel uso principal, predominante, o inherente al suelo o ámbito donde se pretenda implantar y expresamente atribuida por este documento.

Se establecen principalmente los usos de carácter global y éstos a su vez se dividen en categorías, y son utilizados para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de esta Ordenación Pormenorizada (parcelas o unidades, espacios y edificaciones).

- b) Se entiende por uso permitido o autorizable aquél cuya implantación está permitida por este documento.
- c) Se entiende por uso prohibido aquél cuya implantación no está permitida por este documento y es contraria al uso característico.
- d) Se entiende por uso complementario aquel uso accesorio al característico, permitido o autorizable.

Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas.

2) Clasificación de los usos por su naturaleza:

- a) Uso Público: Es el uso de índole colectiva o general y/o destinado a un círculo indeterminado de personas, sea cual sea su titularidad pública o privada. Tienen la consideración de uso público, los realizados o prestados por administraciones y entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público, como por servicios públicos, y los usos dotacionales.

Los usos públicos, se clasifican de conformidad a la importancia urbanística otorgada por estas Normas de la siguiente manera:

- Sistema General: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos (usos públicos) básicos para la vida colectiva, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCEC.
- Dotación: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos (uso público) que no siendo básicos para la vida colectiva, su uso es necesario, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCEC.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp. 2007/0584

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de

2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La presente ha sido conocida, y el presente documento fue aprobado plausal mente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Noviembre de 2008.  
NORMAS URBANÍSTICAS  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008

Edo.: Esteban  
SECRETARÍA  
MAYOR DE AYUNTAMIENTO  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



- Equipamiento: categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general (públicos) abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas, con aprovechamiento lucrativo, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TR-LOTCEC.
- b) Uso Privado: Es el uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares y de titularidad privada.
- 3) Clasificación de los usos por su función: Según la legislación vigente, se determinan a continuación los condicionantes de la implantación de los usos en el Suelo Rústico de Asentamiento Rural.
  - a) Uso Primario
    - Uso Agrario
      - Agrícola
      - Ganadero
  - b) Uso Secundario Industrial
    - Industria Artesanal y almacenes vinculados
  - c) Uso Terciario
    - Uso Comercial de escasa entidad
    - Uso de Oficinas de escasa entidad
    - Uso de Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares
  - d) Uso de Infraestructuras
    - Uso de Infraestructura de Energía
    - Uso de Infraestructura Hidráulica
      - Abastecimiento
      - Saneamiento
    - Uso de Infraestructura de Residuos
    - Uso de Infraestructura de Información
    - Uso de Infraestructura Viaria
- Uso Residencial
  - Uso de vivienda unifamiliar
- e) Uso Turístico en la modalidad de turismo rural
- f) Uso Dotacional
  - Educativo
  - Cultural
  - Ocio-Recreativo

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado previamente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Noviembre de 2008.  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008

Fdo.: Estib...



Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



- Sanitario
- Centro Social o Asistencial
- Deportivo
- Religioso
- Administración Pública
- Otros Servicios Públicos

g) Uso de Espacios Libres

- Espacios Libres
- Área de juegos
- Zonas Verdes
- Áreas ajardinadas

**Artículo 4. 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 la presente normativa, así como en la Ordenación Pormenorizada de las áreas donde se pretenda implantar.

**CAPÍTULO II. USO PRIMARIO AGRARIO.**

**Artículo 5. Definición y categorías.**

1. Son usos primarios aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación, salvo de importancia mínima, o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.
2. El ejercicio de las actividades que comprenden, implica la ejecución de intervenciones de transformación o actos de ejecución, que por tanto, serán siempre admisibles cumpliendo las determinaciones de implantación correspondientes. Se distinguen dentro de uso primario agrario:
  - a) El uso agrícola, comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.
  - b) El uso ganadero, comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos; tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.

-Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp 2007/0584

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

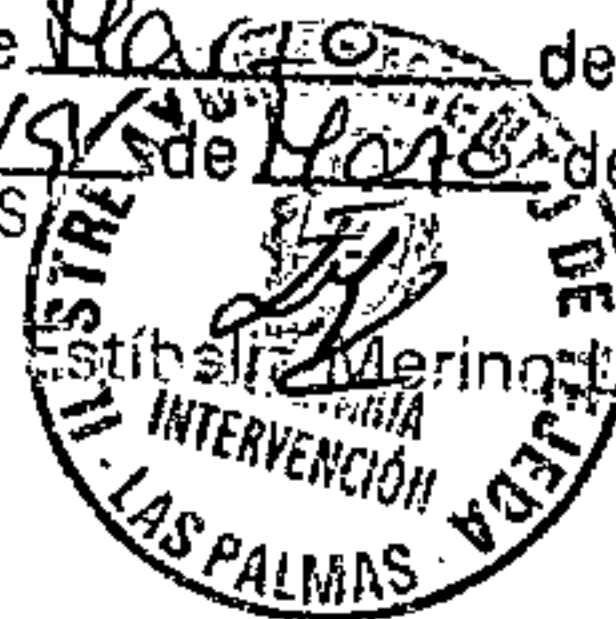
La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Marzo de 2008. En Tejeda, a 19 de Marzo de 2008.

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.: Estibalde Meringueto





### Artículo 6. Condiciones de implantación.

Los usos agrícola y ganadero se permiten en régimen de preexistencias, siempre que no estén afectados por expediente de infracción urbanística a la entrada en vigor de las presentes normas, debiéndose además cumplir con lo siguiente:

#### 1. Uso Agrícola:

Las actividades agrícolas o explotaciones preexistentes, siendo en todo caso, las tradicionales y características de la zona.

#### a) Movimientos de tierra:

- Estos actos de ejecución se permiten únicamente en supuestos excepcionales, y cuando por motivos de adecuación, mantenimiento en su caso y tratamiento del firme se requiera, y siempre previa autorización del Ayuntamiento.
- El laboreo o la reactivación de tierras de cultivo de parcelas abandonadas, hayan sido recolonizadas o no, por vegetación de porte arbustivo y/o arbóreo de especies no protegidas, se permite cuando se conserven estructuras agrarias preexistentes y que se conserven utilizables, con la excepción de zonas con perfiles de terreno de pendiente superior al 15%, en cuyo caso el único uso autorizable será el de la restauración de la vegetación. En todo caso requerirá autorización del Ayuntamiento, previo informe favorable de la Administración competente.
- Se evitará la interrupción de escorrentías o drenajes naturales debiendo garantizarse en todo caso su canalización.

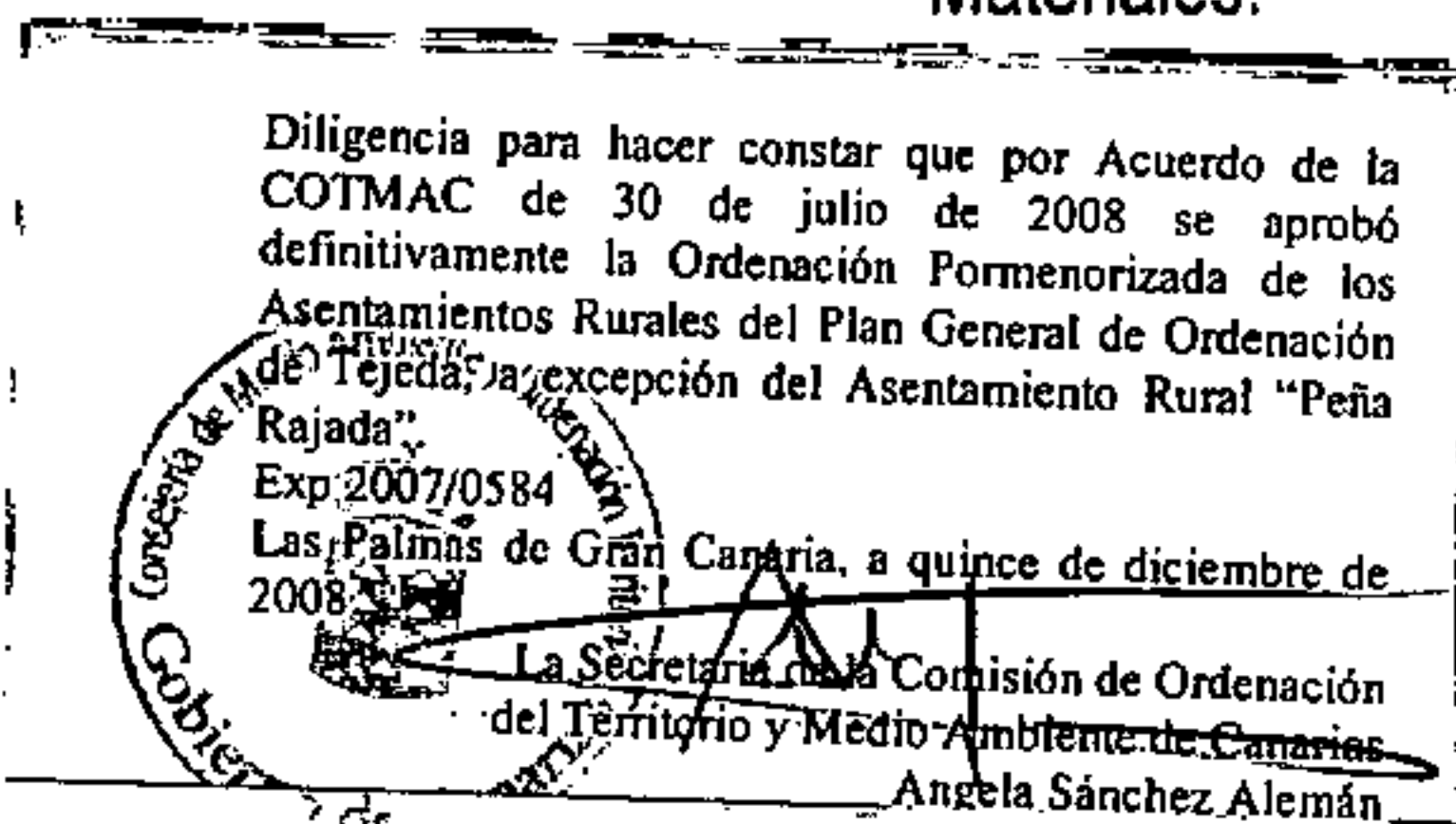
#### b) Instalaciones:

- Se permite su mantenimiento para el desarrollo de la actividad agraria, con la limitación de mantener estas infraestructuras en las actuales condiciones de superficie e instalaciones.
- El vallado y cerramiento permanente de una parcela o cerramiento de fincas se permite integrándose en la orografía del terreno con el fin de atenuar el impacto visual, utilizando materiales tradicionales (madera, piedra, cañas, etc.). Se prohíben expresamente los materiales de deshecho (palets, somieres y similares).
- Altura máxima: dos metros (2,00), justificándose debidamente por el tipo de cultivo en explotación y preferentemente sólo en los linderos de parcela que tengan frente a pistas y caminos preexistentes, con el fin de minimizar el impacto. A estos efectos, preferentemente estará tapizado con alguna especie vegetal.

#### - Materiales:

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado pleno mente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Noviembre de 2008.  
 En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008.

Fdo.: Estíbaliz Merino





Madera: cercado realizado con listones o perfiles de madera, metálicos o similares, pintados acorde con el entorno, con un ancho máximo de quince (15) cms., con una separación libre entre listones mínima de treinta (30) cms., y los entramados de madera.

Metálico: con mallazo metálico coloreado acorde con el entorno y con ancho de huecos de 5x5 cms., con separación mínima de puntales de dos metros y medio (2,50).

Cerramiento mixto: con base ciega de altura máxima de setenta y cinco (75) centímetros, revestido en piedra o pintado con colores que se integren adecuadamente en el entorno. El vallado, con mallazo metálico o de celosía permeable a la vista, pintados, con ancho de huecos de 5x5 cms., o con setos vegetales y enredaderas. Se permite el cerramiento mixto, debidamente justificado, en los linderos de parcela que tengan frente a pistas y caminos preexistentes, por motivos de protección o seguridad de la finca.

Cerramiento ciego: de piedra seca, con altura máxima de un (1,00) metro y con piedra de cerramientos preexistentes.

c) Edificaciones:

- Se permite el mantenimiento de las edificaciones para el desarrollo de la actividad agraria, con la limitación de mantener éstas en las actuales condiciones de volumen y superficie.
- Las condiciones estéticas de las edificaciones serán las derivadas de la arquitectura tradicional rural. Los materiales serán tradicionales, como tejas o piedra; la tonalidad de los paramentos será acorde con el entorno natural, y en texturas mate, y la carpintería en madera o revestidas con madera.

2. Uso ganadero:

Se permiten las actividades ganaderas preexistentes que en todo caso serán tradicionales y características de la zona, permitiéndose la cría y guarda de animales en régimen de uso familiar, con las siguientes determinaciones:

a) Movimientos de tierra:

- Estos actos de ejecución se permiten únicamente en supuestos excepcionales, y cuando por motivos de adecuación, mantenimiento en su caso y tratamiento del firme se requiera, y siempre previa autorización del Ayuntamiento.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008  
La Secretaría de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La Secretaría de Urbanismo, en virtud del presente documento fue aprobado pleno unite por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha de 17 de enero de 2008.  
NORMAS URBANÍSTICAS  
En Tejeda, a 19 de enero de 2008

Fdo.: Esteban Merino Loza



- Se evitará la interrupción de escorrentías o drenajes naturales debiendo garantizarse en todo caso su canalización.

a) Instalaciones:

- Se permite el mantenimiento de los portalones, cobertizos para animales, corrales, rediles y similares para el desarrollo de la actividad ganadera, con la limitación de mantener estas infraestructuras en las actuales condiciones de superficie y volumen.
- Los corrales, rediles y similares serán abiertos, pudiendo cerrarse en uno de sus lados de manera opaca. Deberán desmontarse cuando se produzca el cese de la actividad. No podrán ser de obra y se realizarán con cercas preferentemente de madera y excepcionalmente metálicas, a base de mallazos metálicos o celosías permeables a la vista en materiales no reflectantes, prohibiéndose expresamente los materiales de desecho (palets de madera, planchas metálicas y similares).

b) Edificaciones:

- Se permite el mantenimiento de los cobertizos y alojamientos cerrados para animales, tales como establos, alpendres y criaderos, con la limitación de mantener éstos en las actuales condiciones de volumen y superficie, y en su caso, adecuarse a los parámetros establecidos en el uso ganadero tradicional.
- Las condiciones estéticas de estas edificaciones serán las derivadas de la arquitectura tradicional rural. Los materiales serán tradicionales, como tejas o piedras; la tonalidad de los paramentos será acorde con el entorno natural y en texturas mate, y la carpintería en madera o revestidas con madera.

### CAPÍTULO III. USO SECUNDARIO INDUSTRIAL.

#### Artículo 7. Definición y categorías.

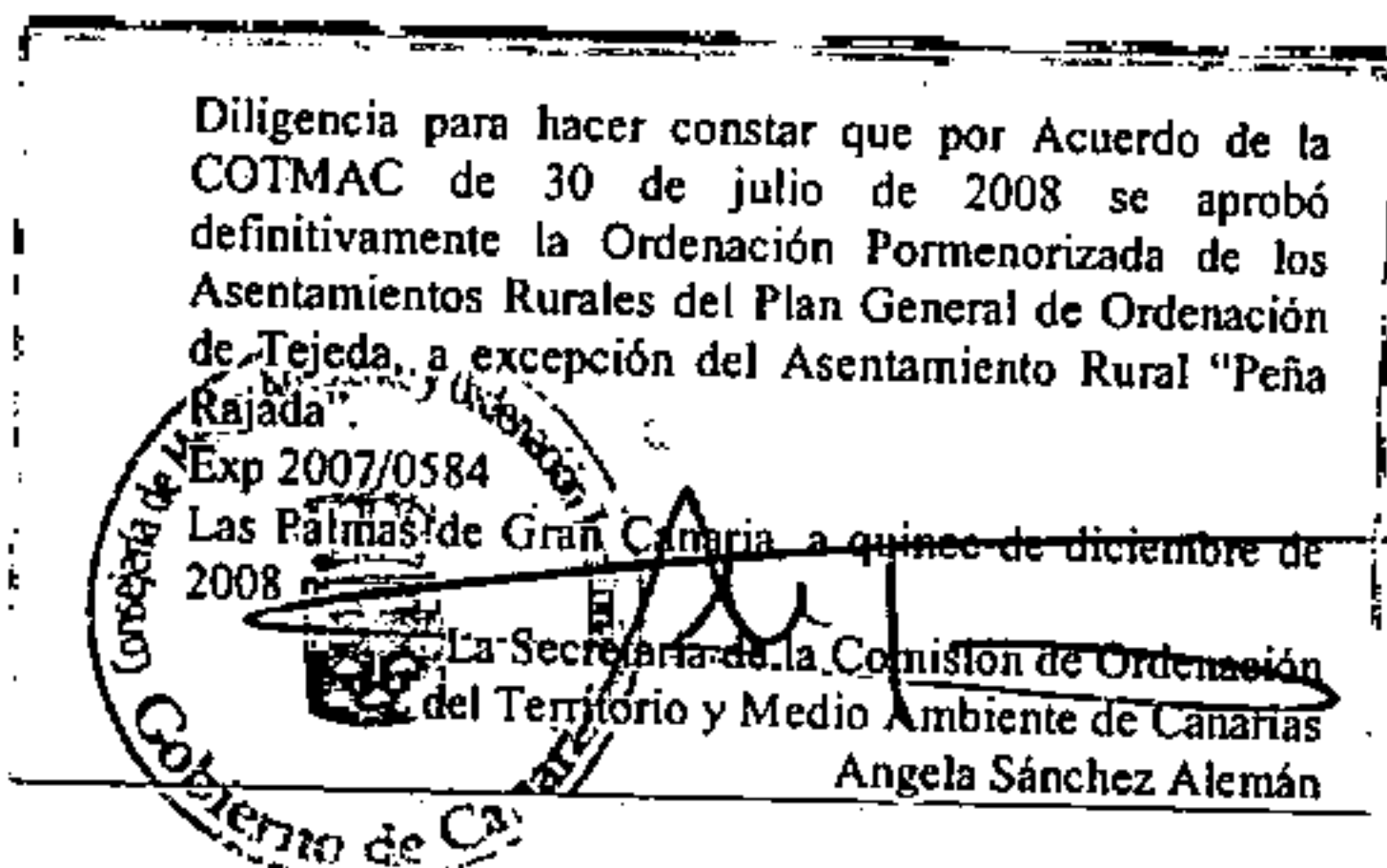
1. El uso industrial es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.
2. Se definen dentro de este uso:

a) Industria artesanal:

La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. No podrán estar situadas en locales de más de 200 m<sup>2</sup>, ni

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que  
el presente documento fue aprobado por  
mente por acuerdo de pleno  
del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha,  
de 18 de Marzo de 2008  
NORMAS URBANÍSTICAS  
En Tejeda, a 19 de Marzo de 2008

Fdo.: Estibaltz Merino Loza





producir un nivel sonoro superior a 45 dB. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas, si se trata de una vivienda.

No se considera industria artesanal los talleres de mecánica del automóvil tales como chapa, pintura, electricidad, etc., ni las carpinterías, cerrajerías, y actividades análogas.

b) Almacenes vinculados:

Almacenes de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie en planta baja, vinculados a una actividad industrial artesanal desarrollada en la misma edificación. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. En el caso de almacenamiento de productos clasificados como molestos, se exigirán las oportunas medidas correctoras.

**Artículo 8. Condiciones de implantación.**

El uso Industrial en la categoría de Industria Artesanal y almacenes vinculados, se permite como compatible con el uso residencial, debiendo localizarse siempre en planta baja.

**Artículo 9. Usos Complementarios del uso industrial.**

Complementariamente a este uso deberá cumplirse para las industrias artesanales una reserva de suelo para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial.

**Artículo 10. Condiciones ambientales.**

Todo espacio de trabajo destinado a uso industrial tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

**Artículo 11. Gestión de los residuos generados por el uso industrial.**

Los residuos generados por la actividad industrial deberán ser debidamente gestionados, bien directamente o bien mediante un gestor autorizado, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.

**CAPÍTULO IV. USO TERCIARIO.**

**Artículo 12. Definición y Categorías.**

1. El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como comercio, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera o de alojamiento temporal u análogo.

DILIGENCIA: La Secretaria ha de constar, que el presente documento fue aprobado provisamente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 17 de Marzo de 2008 En Tejeda, a 19 de Marzo de 2008

NORMAS URBANÍSTICAS

15

Fdo.: Estibaliz Merino Loza

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán





2. Dentro del uso terciario se distinguen las siguientes categorías:

- c) Comercial: Cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.
- d) Oficinas: Corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo, actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.
- e) Actividades De Restaurantes, Cafeterías, Bares Y Similares: Es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.

### Artículo 13. Definición y categorías del uso comercial.

1. Se definen los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como 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, de conformidad con las estipulaciones de la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.

2. Son establecimientos comerciales los siguientes:

- a) Quioscos y comercios ocasionales: Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos. Como comercio ocasional se incluyen los mercadillos y los mercados de ocasión.
- b) Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

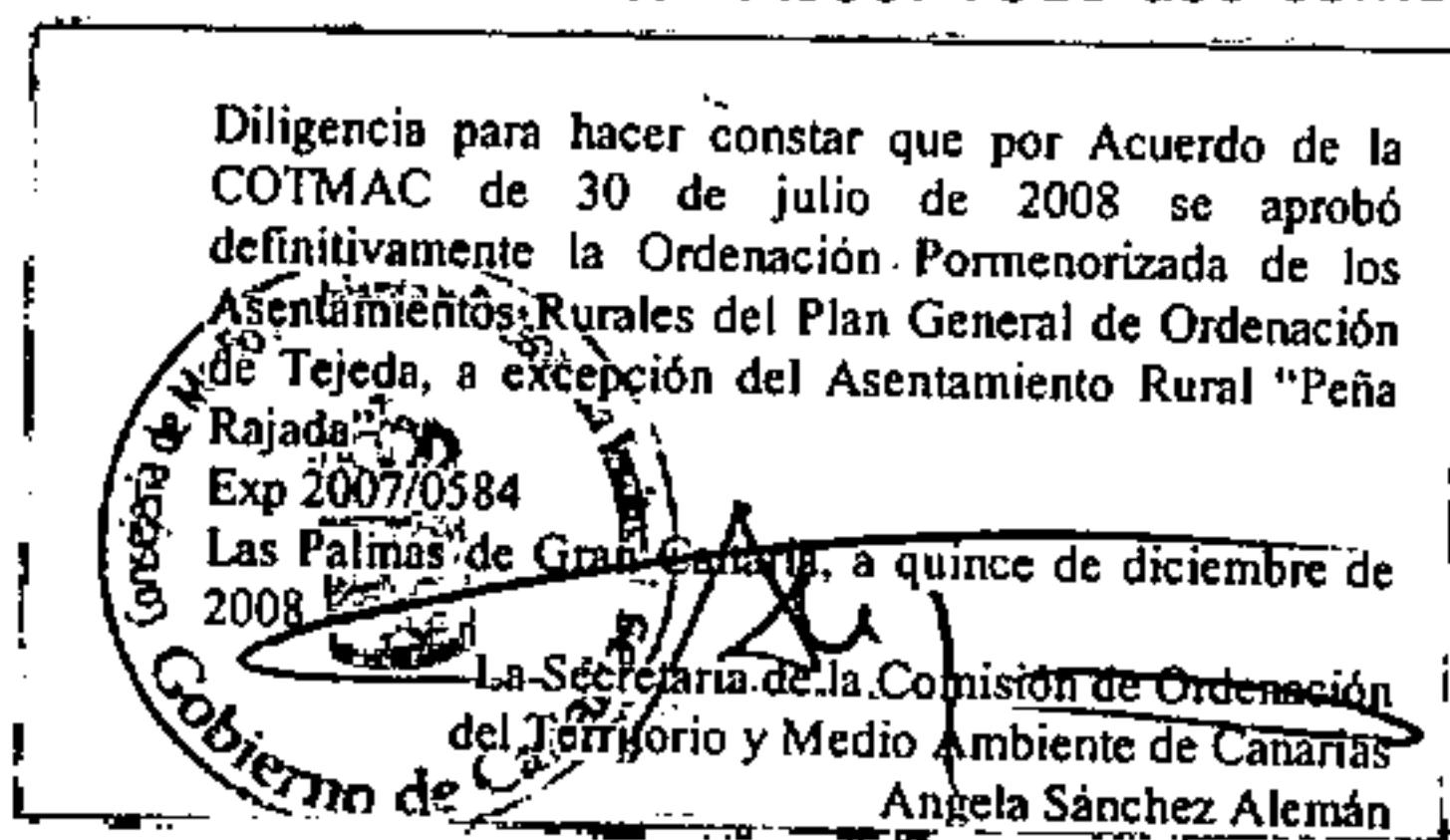
La licencia de apertura, modificación y ampliación de las pequeñas superficies corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, así como en la Ley de Régimen Local.

### Artículo 14. Condiciones de implantación del uso comercial.

El uso comercial está limitado a la planta baja, directamente sobre el terreno. Se permite como compatible con el uso residencial.

### Artículo 15. Usos complementarios del uso comercial.

1. Aseo: Todo uso comercial deberá contar como mínimo con un aseo compuesto por un wc. y



DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado por pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 19 de Mayo de 2008 En Tejeda, a 19 de Mayo de 2008





un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

2. Aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales comerciales. Se exceptúan del cumplimiento de esta tipología edificatoria las superficies inferiores y cuando puedan producirse problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.
3. Almacén: El uso comercial destinado a la 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:

#### Artículo 16. Definición del uso de oficinas.

Son usos de oficinas, los espacios destinados a la prestación de servicios, pudiendo ser una persona física o jurídica, de carácter público o privado, la que presta el servicio. El uso de oficinas comprende:

- a) Oficinas: cuando el servicio es prestado por una entidad, empresa privada / pública o administración pública.
- b) Despachos profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de cien (100) metros cuadrados.

#### Artículo 17. Condiciones de implantación del uso de oficinas.

El uso de oficinas se permite como compatible con el uso residencial, pudiendo ubicarse en cualquier planta del edificio.

#### Artículo 18. Usos complementarios al uso de oficinas.

Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo.

#### Artículo 19. Definición y categorías específicas del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.

1. Se distinguen los siguientes establecimientos:
  - 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.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado pleno unite por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 17 de Noviembre de 2008  
NORMAS URBANÍSTICAS de TEJEDA de 2008  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008

Fdo.: Merino Lozano





- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 60 personas sentadas.
- Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 200 personas sentadas.

**Artículo 20. Condiciones de implantación del uso de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares.**

1. El uso de estas actividades es compatible con el uso residencial, aunque el acceso deberá resolverse de manera independiente, sin utilizar para ello las zonas comunes de las viviendas, y tampoco podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. Los usos de actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares se considerarán compatibles con otros usos en las siguientes condiciones:
  - a) Los quioscos y terrazas 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. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, regirán las mismas condiciones que para los Quioscos y Comercios Ocasionales, establecidos en el Uso Comercial.
  - b) Las categorías de bar, cafetería y pequeño restaurante son incompatibles con el uso industrial.
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.

**CAPÍTULO V. USO TURÍSTICO.**

**Artículo 21. Definición del uso turístico.**

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 oficial concedida por la Administración competente.

**Artículo 22. Condiciones de implantación del uso turístico.**

El uso turístico en el municipio de Tejeda se puede desarrollar solamente en la modalidad de Turismo Rural en edificaciones que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 18/1998,

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado plurisimamente por acuerdo de Junta del Ayuntamiento de Tejeda con fecha, de 18 de Noviembre de 2008.  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008.

Fdo.: Esteban Merino Loza



de 5 de marzo, que regula la ordenación de los establecimientos de alojamiento de Turismo Rural, debiendo cumplir la restante legislación vigente que pudiera resultar de aplicación.

## CAPÍTULO VI. USO DE INFRAESTRUCTURAS.

### Artículo 23. Definición y categorías de los usos de infraestructura.

1. Los usos de infraestructuras son las construcciones e instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio.
2. Dentro del uso de infraestructuras se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Infraestructuras de energía: Comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la producción de la electricidad, incluyendo las construcciones e instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad, tales como generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión y subestación de transformación, así como las energías renovables y sus elementos para la captación de fuentes naturales (eólica, solar, etc.).
  - b) Infraestructuras hidráulicas:
    - Abastecimiento: Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.
    - Saneamiento: Comprende las construcciones e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas. Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad, tales como fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, etc.

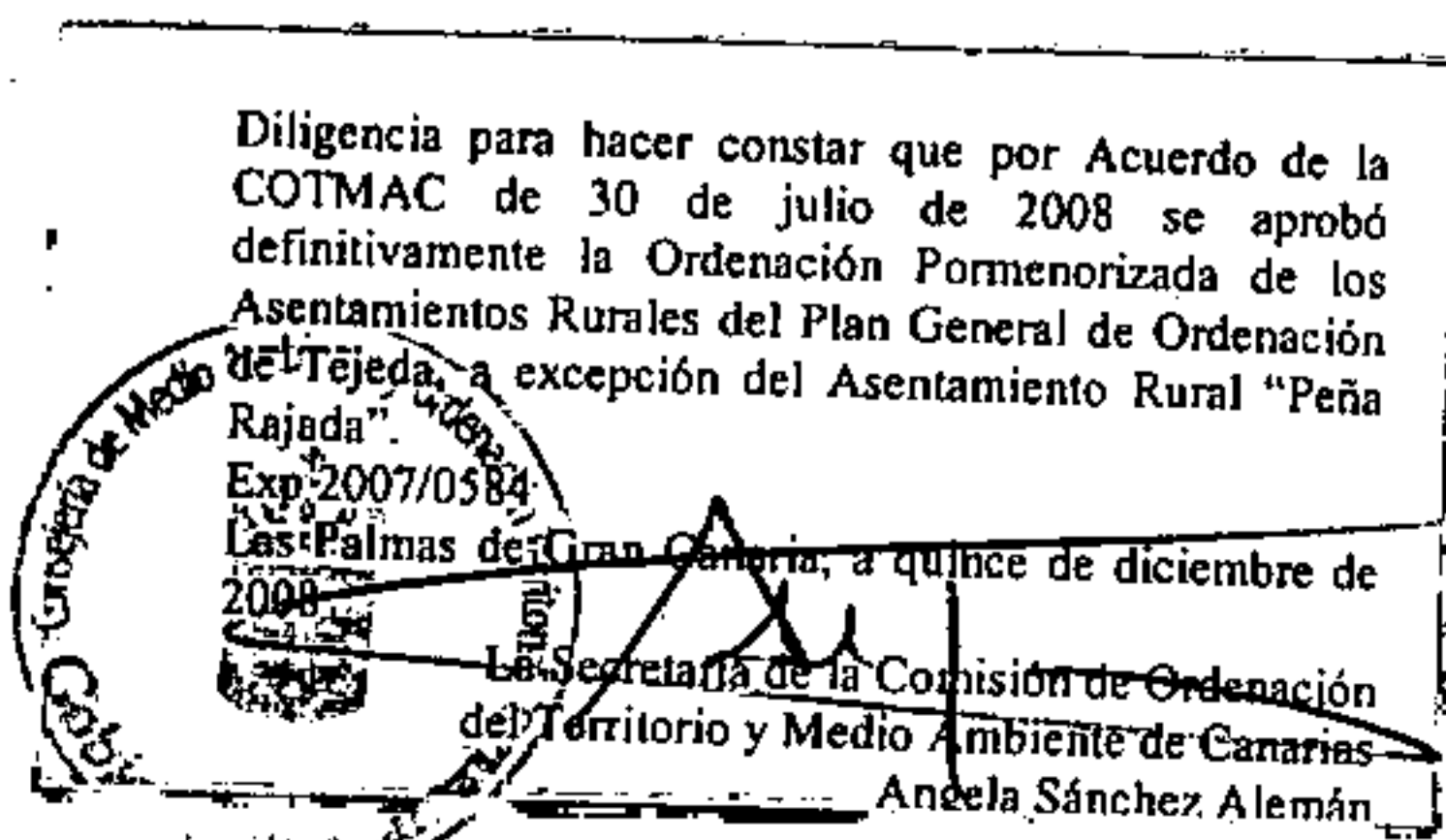
#### c) Infraestructuras de residuos:

Para el caso los asentamientos rurales, sólo se definen dentro de este uso los contenedores de recogidas, selectivas o no.

#### d) Infraestructuras de la información:

Construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos, de acuerdo a la normativa sectorial.

#### e) Transporte terrestre: viario



DILIGENCIA: La Secretaria ha aprobado el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Tejeda, con fecha de 18 de Marzo de 2008. En Tejeda, a 19 de Marzo de 2008.

NORMAS URBANÍSTICAS

Edo.: Esteban M. López



Conforman los usos de infraestructura viaria, 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, y las instalaciones de servicio a los mismos. Se distinguen además:

- Aparcamientos (AP):

Construcciones o instalaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

- Estación de Transporte:

Construcciones e instalaciones adaptadas para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen las líneas de transporte público, por lo que tiene carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

**Artículo 24. Condiciones de implantación del uso de infraestructuras.**

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado plaisiadamente por acuerdo de 18 del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, NORMAS URBANISTICAS de 18 de Marzo de 2008.  
En Tejeda, a 19 de Marzo de 2008

Fdo.: Estibaliz Verdugo Loza

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

5. Con carácter general, para la totalidad de las infraestructuras, sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la implantación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.
6. El entorno de las infraestructuras, así como las edificaciones, construcciones e instalaciones que constituyen las mismas, recibirán el tratamiento acorde con las características naturales del lugar donde se implanten.
7. En todos los proyectos de infraestructuras debe presentarse un análisis de las alternativas posibles en las que su trazado o ubicación produzca la menor incidencia ambiental y paisajística.
8. En todo caso, todas aquellas infraestructuras consideradas como Sistemas Generales, deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en estas normas.
9. Según el tipo de infraestructura de que se trate se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En cuanto a las infraestructuras de energía:

Los nuevos tendidos eléctricos, se realizarán en canalizaciones subterráneas, utilizando para ello, si existiesen, los márgenes de la infraestructura viaria.

- En cuanto a las infraestructuras de la información:

- a) El emplazamiento y las condiciones de implantación de las infraestructuras de telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial, a la legislación en materia de Actividades Clasificadas, así como a las ordenanzas municipales.
- b) Las infraestructuras de telecomunicaciones se realizarán en canalizaciones subterráneas cuando se utilice el cable como medio de transmisión. Para el resto de las infraestructuras en materia de telecomunicaciones, las construcciones e instalaciones se ubicarán en lugares donde se cree el menor impacto ambiental, criterio que se seguirá en caso de sustitución de los preexistentes.
- c) En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficientemente mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado previamente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 17 de Noviembre de 2007.  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2007.

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.: Estibaliz Merino Loza

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada", de Exp 2007/0584.

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Anabela Sánchez Alemán



- En cuanto a las infraestructuras de transporte viarias:
  - a) Se respetará estrictamente, la línea límite de edificación fijada, así como las alineaciones que indican la magnitud y disposición del suelo reservado por ésta.
  - b) El ajardinamiento en su caso, se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En el caso de aquellas alineadas a vial sobre aceras, se preverán alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las mismas en su mayor desarrollo.
  - c) Deberán incorporarse al proyecto de infraestructuras viarias, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

#### Artículo 25. Desarrollo de las infraestructuras.

1. Cualquier proyecto que se redacte y que afecte a las infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la unidad redactora y las instituciones gestoras o 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 deberán figurar los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento podrá regular las condiciones específicas de cada tipo de infraestructura.

#### Artículo 26. Ejecución de las infraestructuras.

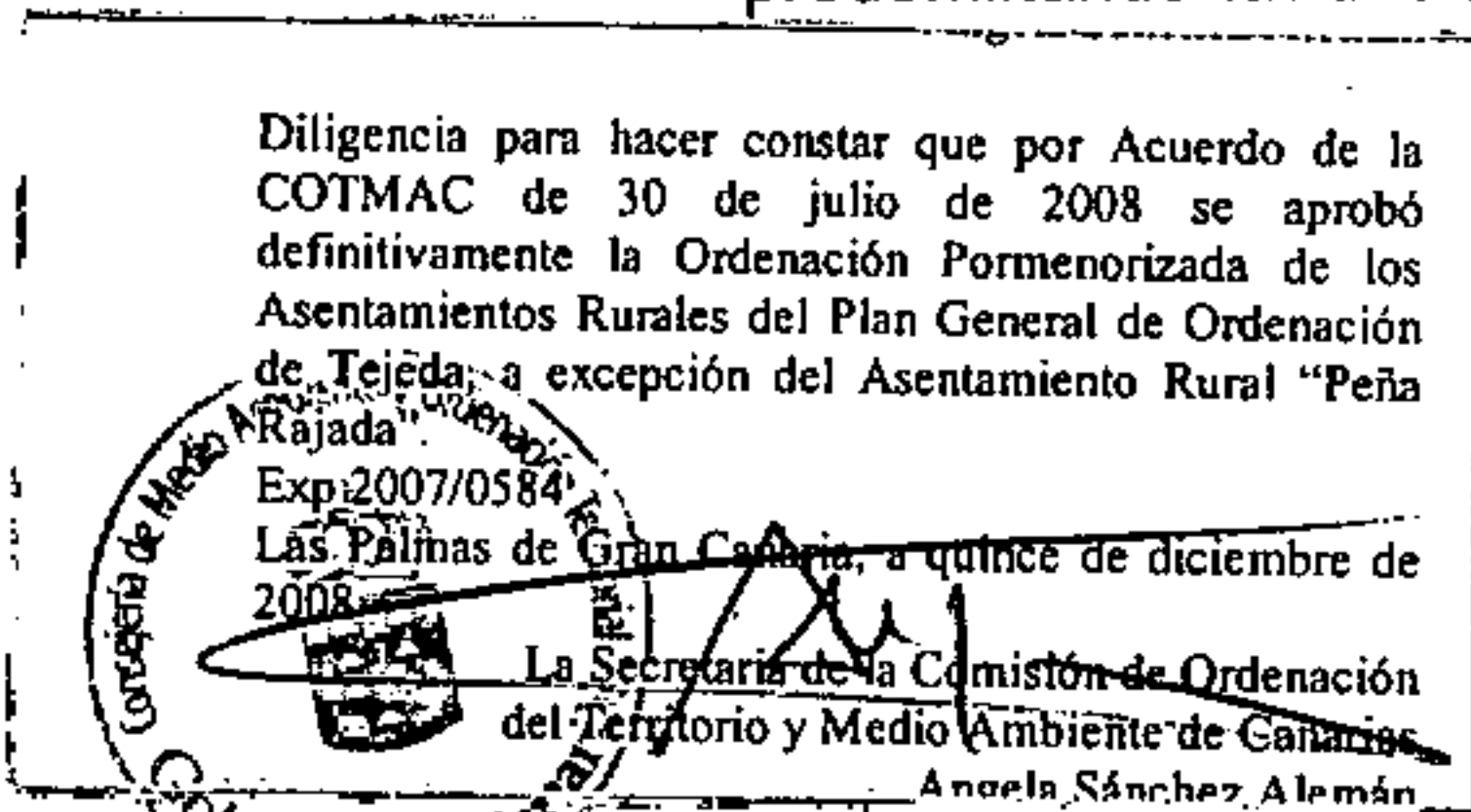
Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación de la propiedad, se podrá establecer, sobre los terrenos afectados por las infraestructuras, la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el Artículo 68 TR-LOTCEC. Las determinaciones de estas normas sobre las infraestructuras conllevan la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

#### Artículo 27. Categorías de la infraestructura viaria.

1. Por su titularidad en el ámbito de los asentamientos, se clasifican insulares y municipales, según corresponda su titularidad al Cabildo Insular o al Ayuntamiento, respectivamente.
2. En cuanto a las carreteras de titularidad municipal, se diferencian las vías principales de las secundarias, siendo las primeras siempre asfaltadas y las secundarias, asfaltadas, hormigonadas, peatonales o de tierra. Se definen como vías públicas que conforman la red de primer o segundo orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes que se caracterizan por su mayor dimensión, por su capacidad de tráfico peatonal o no, o por ambas, predominando la función de circulación, tanto de vehículos como de personas, frente a la

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado pausialmente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Mayo de 2008.  
En Tejeda, a 19 de Mayo de 2008

Fdo.: Esteban Loza





de servicio y acceso a los usos privados. La sección viene determinada en los correspondientes planos de la Ordenación Pormenorizada.

**Artículo 28. Condiciones específicas de la infraestructura viaria.**

1. El Ayuntamiento podrá exigir el uso público de la vía o vías particulares, regulándolo según las necesidades. Los propietarios pueden proponer su conservación al Ayuntamiento, previa cesión a éste sin cargas ni gravámenes, de dichas vías en perfectas condiciones de urbanización. Mientras las vías conserven su naturaleza de privadas, el Ayuntamiento sólo ejercerá labores de inspección. Si se modificase la ordenación del ámbito en el que se hallen incluidas vías particulares, se mantendrá su calificación de viario incorporándolas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
2. En ningún caso podrán admitirse aperturas de vías particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas por este documento.
3. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del terreno y las del tránsito previsible, así como los condicionantes estéticos.
4. La separación entre las áreas destinadas al peatón y al automóvil, se hará de forma que queden claramente definidos sus perímetros. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, zonas de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.
5. El pavimento de las vías de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano. Se distinguirán los tramos de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor.
6. Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías de que se trate para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.

**Artículo 29. Condiciones de implantación del uso de infraestructura de transporte.**

1. Categoría de aparcamientos:
  - a) Garaje: Espacio techado o no, interior a la parcela privada que satisface las necesidades de aparcamiento del uso característico, cumpliendo las condiciones que en este capítulo se establecen. En el garaje no podrán aparcar vehículos ajenos al uso del cual es complementario, justificándose en la solicitud de licencia, su dimensión y capacidad máxima según las necesidades y condiciones de cada uso, para que el Ayuntamiento valore la adecuación entre ambas.
  - b) Aparcamiento público abierto: Cuando los vehículos se estacionan en un espacio sin techar.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Anoela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado pleno mente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, 19 de enero de 2008  
NORMAS URBANÍSTICAS de Tejeda de 2008  
En Tejeda, a 19 de enero de 2008  
Fdo.: Esteban Loza





No se considera, bajo esta denominación, la parte de ampliación de vía pública para aparcamientos, ni los espacios de ensanche viario destinados a paradas de autobús, taxis, etc. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos previa autorización del Ayuntamiento, condicionada por un estudio de las condiciones ambientales y circulatorias y del déficit a paliar.

2. Estación de transporte (guaguas): Podrán tener como usos complementarios los siguientes:

- Uso comercial, en pequeñas superficie.
- Uso de Oficinas
- Uso de Actividades de restaurantes, cafeterías, bares y similares
- Uso dotacional de otros servicios urbanos destinados a facilitar seguridad y comodidad del usuario.
- Uso de aparcamiento.

3. Todo uso de infraestructura de transporte no causará molestias ni a los vecinos ni a los viandantes, ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas y en estas normas. Serán de aplicación las normativas sectoriales vigentes.

**CAPÍTULO VII. USO DOTACIONAL.**

**Artículo 30. Definición.**

1. Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como los usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.
2. Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de dotaciones o equipamientos y sistemas generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea esencial, necesario o básico.
3. Los usos dotacionales se considerarán, a todos los efectos, como de titularidad y uso público o titularidad privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.

**Artículo 31. Categorías del uso dotacional.**

1. El uso dotacional comprende todos los usos, actualmente existentes o no, que sean públicos o privados, destinados a proveer algunas de las siguientes demandas sociales:
  - a) 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.
  - b) Cultural (CU): Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos y la enseñanza y cerámica, etc.).

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado previamente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, 18 de Noviembre de 2008  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008

Fdo.: Estibaliz Morillo

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



- c) 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.
- d) 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.
- e) Centro social o asistencial (CA): Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales, así como los servicios sociales de clubes, locales de asociación de vecinos, o análogos.
- f) 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.
- g) Religioso (RG): Que comprende la celebración de los diferentes cultos.
- h) 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.
- i) 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.

**Artículo 32. Condiciones de Implantación del uso dotacional.**

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que este documento destina para ello.
2. Será de aplicación a los usos dotacionales las determinaciones y parámetros urbanísticos siguientes: parcela, frente y fondo, y retranqueos, establecidos en cada una de las tipologías edificatorias del ámbito o manzana donde se ubique, quedando exento del resto, sin perjuicio de lo que se determine en cada categoría en concreto.
3. En cuanto a las alturas se someterá a lo determinado para el ámbito donde se ubique. Se podrá superar la altura máxima del ámbito, siempre y cuando sea necesario y preceptiva para la implantación del uso, aspecto que será ponderado por el Ayuntamiento, en el momento de la implantación.

**Artículo 33. Condiciones de compatibilidad del uso dotacional.**

1. Si la parcela solamente está destinada al uso dotacional, será compatible con otras categorías de uso dotacional.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rájada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Ángela Sánchez Alemán

DILIGENCIA para constar que el presente documento fue aprobado provisoria mente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha de 18 de enero de 2008.  
En Tejeda, a 15 de enero de 2008.  
Edo. Enrique Méndez López



2. En las parcelas destinadas a uso dotacional, además del uso característico, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial y del uso turístico.

**Artículo 34. Modificación de los usos dotacionales existentes.**

1. No podrá modificarse ningún uso dotacional existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.
2. De ser procedente la modificación, se deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá modificarse por cualquier uso autorizado.
  - b) Si es uso exclusivo se cumplirán las mismas condiciones, salvo que el uso modificado fuera:
    - Educativo, sanitario o social, que sólo podrá ser sustituido por otro uso dotacional, a excepción del religioso y del recreativo.
    - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro uso cultural.
    - Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.

**Artículo 35. Uso dotacional Cultural (CU).**

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones legales vigentes, además de las establecidas en estas normas para los usos terciarios comerciales.

**Artículo 36. Uso dotacional Sanitario (SN), Centro Social o Asistencial (CA) y Servicios Públicos (SP).**

1. Las edificaciones de uso dotacional sanitario y social, sean públicos o privados, y atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes y a su regulación por la legislación reguladora de la materia.
2. En edificaciones en que exista otro uso, sólo podrá implantarse en planta baja, y en primera sólo cuando ésta esté unida al local de planta baja mediante un acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, que se registrarán por sus condiciones del uso terciario en su categoría de Oficinas.

**Artículo 37. Uso dotacional deportivo (DP).**

1. En general, en las parcelas que se destinen a uso dotacional deportivo, la ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las construcciones e instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado previamente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Noviembre de 2008.  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008  
Fdo.: Esteban Mendoza Loza  
SECRETARIA  
AYUNTAMIENTO DE TEJEDA  
LAS PALMAS



altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación.

2. El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el dominio público o privado de las parcelas con este uso, así como distinguir entre construcciones e instalaciones abiertas, techadas o mixtas.

#### Artículo 38. Uso dotacional religioso (RG):

En las parcelas que se destinen a uso dotacional religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a este.

#### Artículo 39. Uso dotacional de la administración (AD).

Cumplirán, según la naturaleza de la instalación de servicios, las determinaciones y parámetros que se establezcan para el mismo ámbito, así como el régimen del uso al que se vincule y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

### CAPÍTULO VIII. USO DE ESPACIOS LIBRES.

#### Artículo 40. Definición.

El uso de espacios libres es aquel que sirve para el esparcimiento de la colectividad y comunidad residencial y responde a los estándares urbanísticos establecidos por el TR-LOTCEC en proporción adecuada a las necesidades sociales y las previsiones de futuro. Donde se implanta este uso, su carácter es de dominio público, a excepción de la categoría de espacio libre privado.

#### Artículo 41. Categorías.

El uso de espacios libres, existentes en la actualidad o no, incluye las siguientes categorías:

- a) Espacios libres (EL): Que corresponden a los espacios urbanizados con ajardinamientos o no (plazas) destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- b) Área de juegos (AJ): Que corresponden a aquellas áreas acondicionadas para el recreo de los niños equipadas con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.
- c) Zonas verdes (ZV): Que corresponde a las áreas ajardinadas con acondicionamientos para el reposo de los peatones y el acompañamiento del viario.
- d) Áreas ajardinadas (AA): Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal ligero destinadas a la defensa ambiental y al valor paisajístico de los bordes urbanos.
- e) Espacios libres privados-jardines: Que corresponde a las áreas no edificables y urbanizadas y/o ajardinadas en el interior de parcelas o de manzanas, para el uso de expansión de los habitantes de las edificaciones a las que se vincula.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp 2007/0584

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

La Secretaría de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Angela Sánchez Alemán

Secretaría de Constancia

el presente documento fue aprobado pleno pleno por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha de 18 de Noviembre de 2008 En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008

Edo.: Estibaliz Cerino Loza



**Artículo 42. Condiciones de compatibilidad del uso de espacios libres.**

Serán usos compatibles con el uso de espacios libres los de infraestructura de transporte viario en aparcamientos, sin menoscabo del disfrute del uso de espacio libre y sus condiciones.

**Artículo 43. Espacios libres en plazas y áreas de juegos.**

Las plazas se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia, y dispondrán de juegos infantiles y, en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos.

**Artículo 44. Zonas verdes y áreas ajardinadas.**

1. Los espacios libres, tanto públicos como privados y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., se tratarán con el carácter de área ajardinada, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres para el descanso, esparcimiento y juego de niños.
2. Se diseñarán atendiendo a la función que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien como uso accesorio al de infraestructura de transporte viario, o bien como mejora de la imagen ambiental.
3. Las áreas ajardinadas se acondicionarán con elementos vegetales propios del entorno y las instalaciones de riego serán las necesarias y con calidad suficiente para el mantenimiento correcto de estas áreas.

**CAPÍTULO IX. USO RESIDENCIAL.**

**Artículo 45. Definición.**

1. El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el espacio libre privado de la parcela en que se sitúe el edificio destinado a este uso. Cualquier otra pieza, tal como garajes en sótano, tendrá esta consideración si cumplierse los requisitos del Decreto de Habitabilidad.
2. A efectos de la aplicación de estas normas, se entenderá como una edificación de uso residencial, el espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente.
3. Se establece dentro del uso residencial la categoría única de vivienda unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda.

**Artículo 46. Condiciones de implantación del uso residencial.**

1. Toda edificación destinada al uso residencial deberá cumplir con las condiciones de las Ordenanzas Edificatorias de estas normas, con las condiciones autonómicas de habitabilidad vigentes y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, así como con la legislación de accesibilidad y protección contra incendios que sean de aplicación.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, que el presente documento fue aprobado por unanimidad por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Marzo de 2008.  
 En Tejeda, a 19 de Marzo de 2008.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, con excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp: 2007/0584  
 Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.  
 La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
 Angela Sánchez Alemán

Fdo.: Estibaliz Nerino Loz





2. El uso residencial se permite en la proporción de una (1) vivienda por parcela, respetando la Unidad Apta para la Edificación Mínima establecida, con la excepción de las parcelas residuales cuya superficie sea inferior a la referida Unidad Apta para la Edificación Mínima, siempre que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y que no tengan posibilidad de agregación para cumplir con la Unidad Mínima establecida, y siempre que se cumpla con la legislación sectorial de habitabilidad y demás de aplicación.
3. En los casos de unidades residuales, las edificaciones de uso residencial se ajustarán, tanto en altura como en composición de fachada a las edificaciones colindantes, quedando visualmente integrada entre ellas.
4. La tipología de las viviendas será obligatoriamente aislada o entremedianeras, quedando expresamente prohibida la construcción de viviendas en promociones pareadas o en hilera y la tipología de "salón-vivienda".
5. En cuanto a las segregaciones, en los ámbitos de los Asentamientos Rurales, se estará a las dimensiones establecidas en las Ordenanzas Edificatorias de estas Normas, estableciéndose las siguientes determinaciones:
  - a) Las condiciones de segregación deberán respetar la Unidad Apta para la Edificación establecida, por lo que quedan prohibidas las parcelaciones inferiores a las superficies establecidas en la Ordenación Pormenorizada.
  - b) Se prohíbe la segregación de parcelas en que, respetándose la Unidad Apta para la Edificación, las parcelas resultantes no tengan acceso directo desde el viario estructurante fijado por este planeamiento, conforme a los Planos de la Ordenación Pormenorizada.
  - c) Se permite la segregación de parcelas de superficie inferior a la Unidad Mínima cuando el fin de dicha segregación tenga por objeto el incremento de superficie de una o varias parcelas inferiores a la mínima edificable fijada por este planeamiento, siempre que del resultado de esta operación no se produzca un incremento del número de parcelas y que las resultantes cumplan con la Unidad Apta para la Edificación establecida.
  - d) Las parcelas inferiores a la mínima edificable permanecerán inedicadas, excepto si cumplen con el apartado 2. del presente artículo, o si se produce la agregación atendiendo a lo establecido en los puntos anteriores.
  - e) En el caso de las casas-cueva, no se permite la segregación de parcelas por lo que se respetará la estructura parcelaria existente.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp. 2007/0584

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Angela Sánchez Alemán

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado pleno mente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Noviembre de 2008 en Tejeda, a las 19 de Noviembre de 2008

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.: Estelitzo Merino Loza



### Artículo 47. Régimen de compatibilidad del uso residencial.

1. En las parcelas que este documento califica con el uso característico residencial, será solo uso complementario, el de infraestructuras en garaje.
2. Podrán ser usos compatibles y solamente en planta baja, a excepción de las oficinas, el uso industrial artesanal y sus almacenes vinculados, los usos terciarios comercial y de oficinas, y el uso turístico de turismo rural, siendo obligatorio en todos los casos el acceso independiente respecto del uso residencial.
3. Serán condiciones indispensables para autorizar un uso industrial compatible que la actividad a implantar cumpla con las ordenanzas municipales además del cumplimiento de la legislación en materia de actividades clasificadas. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento el comprobar y valorar si la actividad alcanza el mínimo nivel de compatibilidad.
4. Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que este sea característico.

## TITULO II. ORDENANZAS EDIFICATORIAS.

### CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

#### Artículo 48. Definición.

1. Son Ordenanzas Edificatorias, las normas urbanísticas que de forma directa aplican el modelo de ocupación y utilización del espacio, según áreas de igual calificación, que regulan, a través de sus parámetros, las condiciones particulares de los usos y de la edificación.
2. Las Ordenanzas Edificatorias ordenan pormenorizadamente zonas del Suelo Rústico de Asentamientos Rural, conteniendo la reglamentación detallada de la Ordenación Pormenorizada.
3. Las normas generales reguladoras de la edificación establecidas por estas Ordenanzas Edificatorias se completan con las determinaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

#### Artículo 49. Condiciones ambientales de las edificaciones.

1. Se cuidará el diseño de las edificaciones procurando mantener equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio inmediato. En todo caso, se debe tender a reproducir la tipología arquitectónica rural tradicional para la medida, forma, proporción y distribución de los huecos de fachada, lo cual se acreditará mediante fotografías.

DILIGENCIA: La Secretaría hace constar, que el presente documento fue aprobado placisial unite por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Noviembre de 2007

En Tejeda a 19 de Noviembre de 07 17 30

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.: Esteban Méndez Loza

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



2. Se debe procurar que el perfil de la edificación no supere el perfil topográfico, de modo que no destaque sobre la línea del horizonte, por lo que se estará a las determinaciones de edificaciones en ladera.
3. En cuanto a las condiciones estéticas, comunes para todas las edificaciones, se construirán siguiendo los modelos de construcción tradicional y la cubierta se realizará a una o dos aguas. La cubierta se ejecutará con acabados en tejas o similares y en colores mate, procurando el menor impacto sobre el medio y con una inclinación máxima de treinta (30º) grados, excepto la de los cuerpos externos asociados a las casas-cueva, que serán planas y con acabado superficial adecuado al medio en que se insertan, en colores terrosos o blancos exclusivamente.
4. Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje. Se prohíben los muros medianeros vistos.
5. La tonalidad de los paramentos de las viviendas serán los acordes con las tonalidades del entorno natural y con materiales tradicionales (tejas, piedra vista) con texturas mate, excepto para aquellas viviendas aisladas tradicionales que fueran de otro color.
6. Se permiten las molduras y zócalos tradicionales de la zona, de mampostería de piedra local, prohibiéndose los chapados, las tirolesas y los enfoscados de mortero vitrificado. No se autoriza la piedra dispuesta en almadrado. Quedan prohibidos los elementos ornamentales de corte neoclásico como columnas, frontones, plintos o balaustradas tanto talladas en piedra como prefabricadas. Se recomienda no utilizar la teja árabe en elementos compositivos.
7. Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica y en especial, en barandillas y puertas exteriores. Las carpinterías exteriores serán preferentemente en madera o revestidos con madera con materiales no reflectantes.
8. Se recomienda mitigar el contraste con el uso de pantallas o camuflajes vegetales integrando las formas duras y rectas de las construcciones.
9. Se prohíbe la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno o de la propia edificación.
10. Las viviendas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, en tanto no se produzca su conexión con las redes generales, quedando prohibidos los pozos negros de conformidad con el artículo 62 del TR-LOTCENC.
11. El tratamiento de los espacios libres de parcela deberá cumplir lo siguiente:
  - a) Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

el presente documento fue aprobado prácticamente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha de 18 de Noviembre de 2008 31.  
NORMAS URBANÍSTICAS  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008.

Edo. Esteban Merino Loza





expresamente de modo que permitan un fácil acceso de servicios a cualquier punto de aquéllas, con el objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, evitando al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios.

- b) Estas superficies pueden destinarse a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, fuentes, cubiertas abiertas al menos por dos de sus lados, y en general, las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta.
- c) Los materiales para su ejecución serán ligeros, de fácil desmontaje y mantenimiento, y acondicionados ambientalmente al entorno en que se encuentran, mediante tratamiento cromático en tonalidades del lugar.
- d) Quedan expresamente prohibidos para la estructura portante, los tabiques ligeros de fábrica y metales sin acondicionar, y en los planos horizontales, las planchas de fibrocemento, las metálicas y en general, cualquier material reflectante.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZAS EDIFICATORIAS.

### Artículo 50. Descripción y objetivos.

1. Estas ordenanzas edificatorias corresponden a aquellas áreas del Suelo Rústico de Asentamiento Rural para asegurar la correcta integración de las obras de nueva planta o de reforma en el entorno edificado residencial de estos suelos.
2. Las edificaciones no excederán con carácter general de una planta de altura y no se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo. Se prohíbe además todo tipo de construcción sobre la cubierta, sea ésta plana preexistente o inclinada, especialmente depósitos de agua, antenas parabólicas y cajas de escalera.
3. Todas las edificaciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural de medianías y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
4. Las Ordenanzas Edificatorias son:

Ordenanzas Edificatorias en Asentamiento Rural
Ar/200: vivienda entre medianeras con unidad apta para la edificación mínima de 200 m <sup>2</sup>
Ar/400: vivienda aislada con unidad apta para la edificación mínima de 400 m <sup>2</sup>
Ar/C: vivienda casa-cueva

5. Para las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas normas, las condiciones de parcela serán las ya existentes. Así mismo para estas edificaciones preexistentes, las

el presente documento fue aprobado por  
mente por acuerdo de Pleno  
del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha 32  
NORMAS URBANÍSTICAS de 19 de Mayo de 2008  
En Tejeda, a 19 de Mayo de 2008

Fdo.: Esteban Espino Loza  
SECRETARÍA  
LAS PALMAS

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la  
COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó  
definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los  
Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación  
de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña  
Rajada"  
Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de  
2008  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación  
del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



*Condiciones de posición del edificio en la parcela y las de ocupación de la parcela por la edificación no se estiman y en cualquier caso, mantendrán la tipología edificatoria asignada por la Ordenanza Edificatoria grafiada en los Planos de Ordenación Pormenorizada.*

6. Para caso de las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas normas, en las que pudieran producirse ampliaciones o reformas, serán de aplicación los parámetros de *Condiciones de volumen y forma de los edificios* y las *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento* de la Ordenanza Edificatoria asignada en los Planos de Ordenación Pormenorizada
7. Si estas reformas o ampliaciones de las edificaciones preexistentes se producen para su adecuación al Decreto de Habitabilidad, así como a la legislación de accesibilidad y protección contra incendios vigentes, prevalecerán éstas sobre las *Condiciones de volumen y forma de los edificios* y las *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento* de la Ordenanza Edificatoria asignada en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
8. Las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas normas, deberán cumplir en cualquier caso, con las determinaciones relativas a las *Condiciones Ambientales de las Edificaciones*, por lo que para sus condiciones compositivas deberán realizar intervenciones de conservación, restauración, consolidación y remodelación con la finalidad de adecuarlas a las condiciones estéticas y formales de la Ordenanza Edificatoria asignada, en especial, las cubiertas planas deberán adecuarse a dos o cuatro aguas con tejas en todos los casos y con una pendiente máxima de treinta (30) grados.

**Artículo 51. Condiciones de la unidad apta para la edificación.**

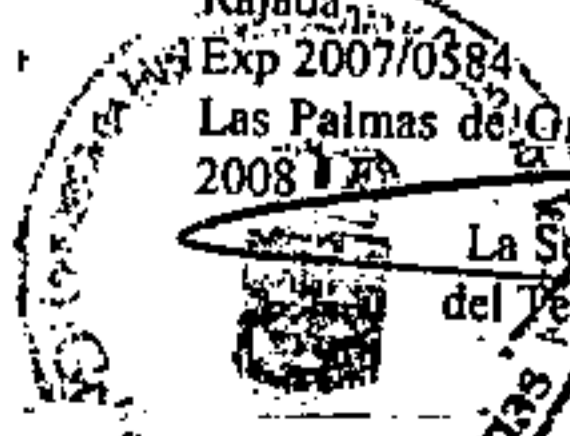
1. Para que pueda edificarse una vivienda, la unidad apta para la edificación en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos existentes, reconocidos como tales en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y por lo tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de la red establecida como viario principal o secundario.
2. Las unidades aptas para la edificación deberán tener una longitud de fachada y una superficie no inferiores a las que se determinan en las condiciones de cada una de las Ordenanzas Edificatorias, quedando exceptuadas las unidades residuales que hayan sido segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y siempre que se cumpla con la legislación sectorial de habitabilidad.

**Artículo 52. Ordenanza Edificatoria Ar/200.**

1. Régimen de usos:
  - Uso Característico: Agropecuario y residencial en vivienda unifamiliar entre medianeras.
  - Usos Permitidos: Dotacional, Secundario Industrial en sus categorías de industria ligera, talleres artesanales y almacenes; Terciario en las categorías de comercios y oficinas.
  - Usos Prohibidos: Los restantes.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".  
Exp 2007/0384  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008.


La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán



DILIGENCIA: La Secretaria debe sancionar, que el presente documento fue aprobado placet unanimemente por acuerdo de placet del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de enero de 2008.  
En Tejeda, a 19 de enero de 2008.

NORMAS URBANÍSTICAS

Edo.: Esteban Merino Loza





2. Condiciones de la parcela:

- Unidad apta para edificar: Doscientos (200) m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: Seis (6) metros.
- Circulo inscribible en la parcela: Seis (6) metros de diámetro.

3. Condiciones de posición del edificio en la parcela:

La edificación deberá realizarse con la línea de fachada sobre la alineación y con los linderos laterales sobre las líneas de medianería, permitiéndose en su caso, la apertura de patios a estos últimos. Para el caso de parcelas con linderos coincidentes con los límites del asentamiento, las edificaciones deberán abrir fachada al mismo.

4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:

El ochenta por ciento (80%), no estableciéndose límite de fondo edificable.

5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

- Altura del edificio: máximo de una (1) planta.
- Altura máxima: máximo de cuatro metros y medio (4,5 m).
- 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).
- Ninguna vertical atravesará más de una (1) planta en cualquier punto de la parcela.

6. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 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.

**Artículo 53. Ordenanza Edificatoria Ar/400.**

1. Régimen de usos:

- Uso Característico: Agropecuario y residencial en vivienda unifamiliar aislada.
- Usos Permitidos: Dotacional, Secundario Industrial en sus categorías de industria ligera, talleres artesanales y almacenes; Terciario en las categorías de comercios y oficinas.
- Usos Prohibidos: Los restantes.

2. Condiciones de la parcela:

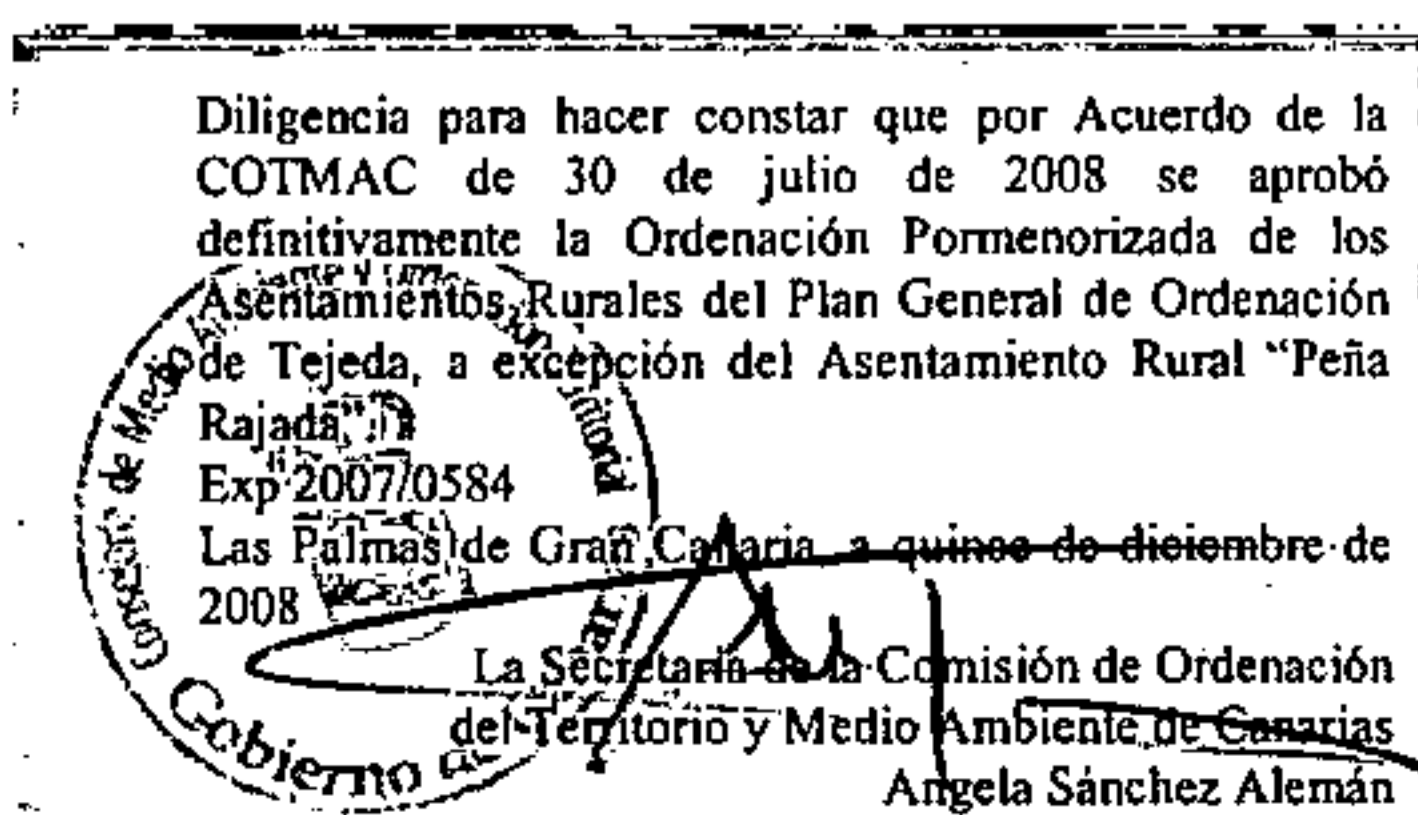
- Unidad apta para edificar: Cuatrocientos (400) m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: Doce (12) metros.
- Circulo inscribible en la parcela: Doce (12) metros de diámetro.

3. Condiciones de posición del edificio en la parcela:

La edificación deberá realizarse con la línea de fachada sobre la alineación y deberá separarse respecto a los linderos laterales y posteriores una distancia de tres (3) metros, no pudiéndose ocupar el espacio de retranqueo con ningún tipo de construcción sobre o bajo rasante.

DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado pleno mente por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Noviembre de 2008.  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008.

Fdo.: Estibaliz Merino Loza





4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:  
El cuarenta por ciento (40%). No se considerará a estos efectos la superficie ocupada por el garaje.
5. Condiciones de volumen y forma de los edificios:
  - Altura del edificio: máximo de una (1) planta.
  - Altura máxima: máximo de cuatro metros y medio (4,5 m).
  - Ninguna vertical atravesará más de una (1) planta en cualquier punto de la parcela.
  - La longitud máxima de cualquiera de las fachadas: 16 metros.
6. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:
  - Coeficiente de edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 54. Ordenanza Edificatoria Ar/C.

1. Régimen de usos:
  - Uso Característico: Agropecuario y residencial en vivienda unifamiliar con dependencias en cuevas.
  - Usos Permitidos: Secundario Industrial en sus categorías de industria en talleres artesanales; Uso de turismo rural, de conformidad con el artículo 67.5.d) del TR-LOTCENC, bajo las condiciones establecidas en estas Normas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.
  - Usos Prohibidos: Los restantes y no se permite en ningún caso, transformar una cueva preexistente con uso actual diferente del residencial en vivienda (casa-cueva).
2. Condiciones de la parcela y Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación :
  - No se establece.
3. Condiciones de posición del edificio en la parcela:
  - La edificación deberá realizarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial grafiada en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
  - Se permitirá la ampliación de estancias en casas-cueva preexistentes hasta un fondo máximo hacia el interior del terreno de doce (12) metros.
4. 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).
  - 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.
  - Ninguna vertical atravesará más de una (1) planta en cualquier punto de la parcela.
  - No se admitirá sobresalir de la alineación con ningún tipo de vuelo.
5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:
  - No se establece.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la  
COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó  
definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los  
Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación  
de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña  
Rajada", fuente y Ordenación  
Exp. 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de  
2008  
La Secretaria de la Comisión de Ordenación  
del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán  
Gobierno de Canarias

DILIGENCIA: En la Secretaría se hace constar, que  
el presente documento fue aprobado por  
acuerdo de pleno  
del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha,  
de 17 de enero de 2008

NORMAS URBANÍSTICAS En Tejeda, a 19 de enero de 2008

Fdo.: Estipal Martínez Loza  
SECRETARÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS

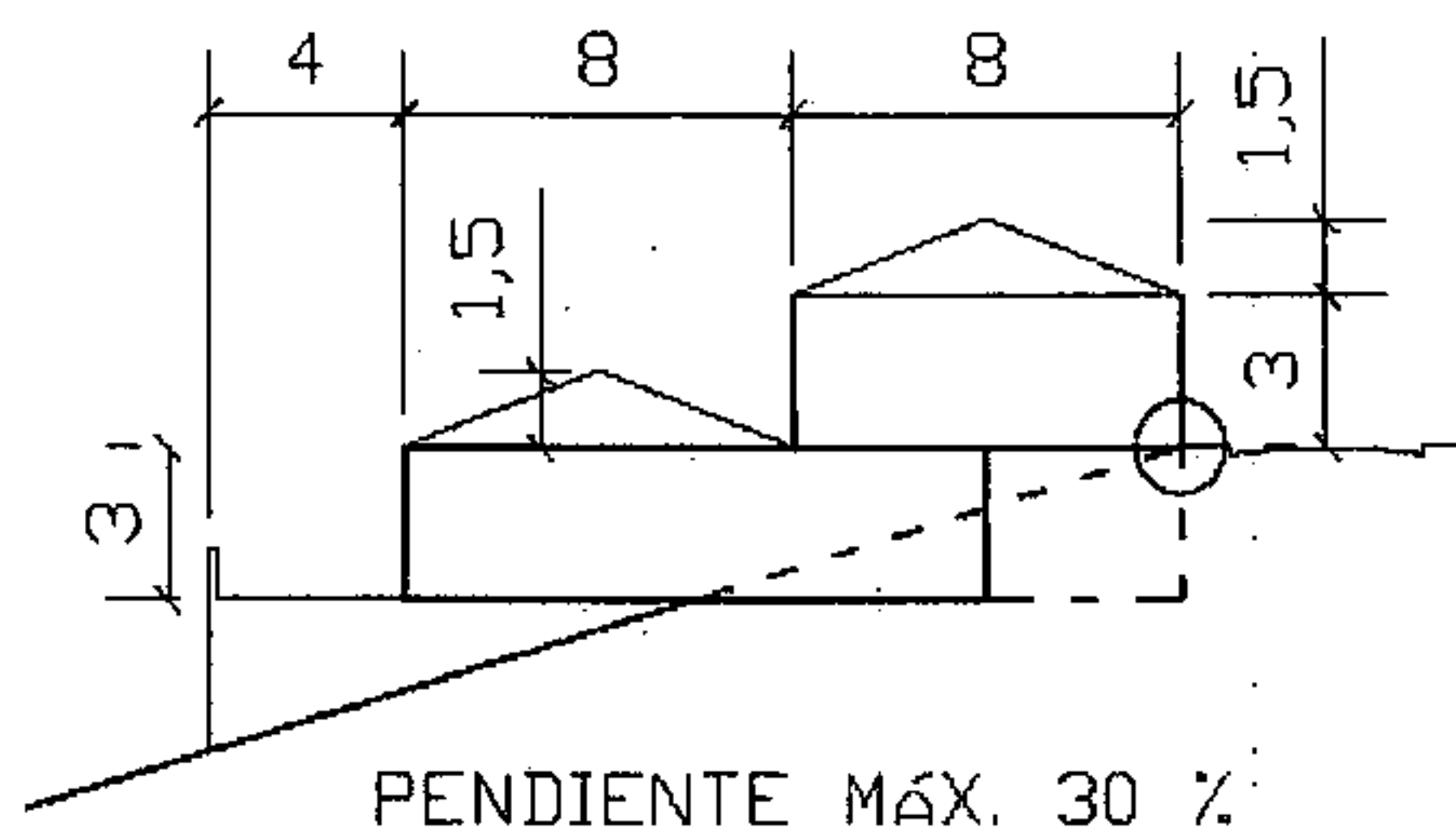


6. Sólo se permitirá la ampliación o rehabilitación de casas-cueva preexistentes para cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad, para lo que se mantendrá la estructura tradicional de la casa-cueva, con patio delantero y cuerpos a los lados. Se evaluará en la presentación del proyecto la adecuación a estas condiciones para contar con la oportuna licencia municipal.
7. Delante de las casas-cueva no se permitirá la construcción de cuerpos que restrinjan o aminoren la ventilación e iluminación de la cueva, o bien ocupen un patio o espacio libre preexistente.

**Artículo 55. Condiciones particulares de las edificaciones en ladera.**

1. En las parcelas cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela o entre linderos laterales de parcela dando a vial perpendicular a la pendiente del terreno, sean superior al 10% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.
2. 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 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.
3. La pendiente máxima para edificar queda establecida en el 30% y se determinan los siguientes parámetros a aplicar en edificaciones en ladera, según la pendiente descendente o ascendente respecto del vial:

GRÁFICO 1.



Fondo edificable: Dieciséis metros (16) escalonados.

Retranqueo trasero máximo: Cuatro metros (4) no vivideros, prohibiéndose totalmente su cubrición.

Alturas: Cuatro metros y medio a cumbre (4,5).

Los cuerpos escalonados tendrán cubierta de tejas como se indica en el gráfico.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña Rajada".

Exp 2007/0584  
Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de 2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sánchez Alemán

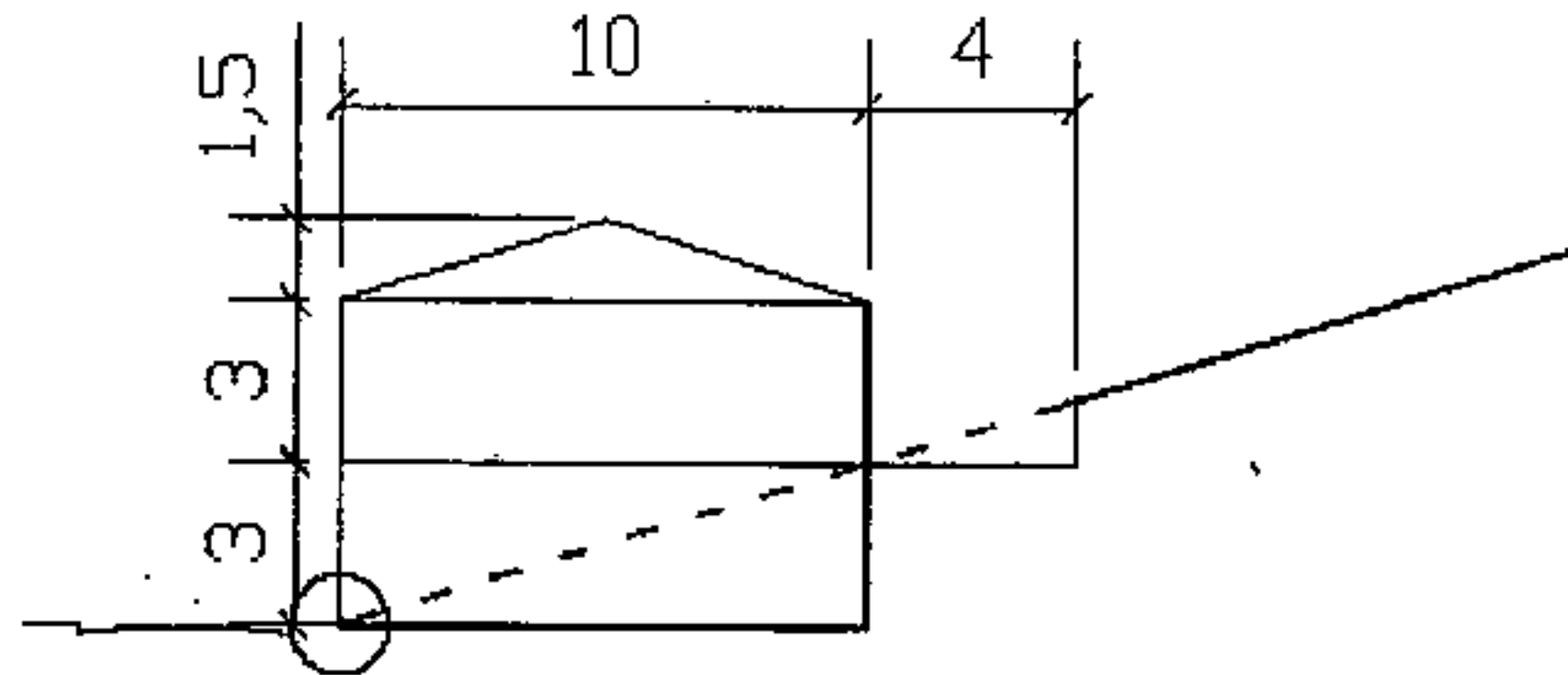
DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que el presente documento fue aprobado parcialmente por acuerdo de Junta del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha, de 18 de Marzo de 2008.  
En Tejeda, a 19 de Marzo de 2008

Fdo.: Esteban Merino Loza





GRÁFICO 2.



PENDIENTE MÁX. 30 %

Fondo edificable: Diez metros (10) escalonados.

Retranqueo trasero máximo: Cuatro metros (4) no vivideros, prohibiéndose totalmente su cubrición.

Alturas: Siete metros y medio a cumbre (7,5).

La cubierta será de tejas como se indica en el gráfico.

4. Los muros deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
5. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.
6. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en esta normativa.

Diligencia para hacer constar que por Acuerdo de la  
COTMAC de 30 de julio de 2008 se aprobó  
definitivamente la Ordenación Pormenorizada de los  
Asentamientos Rurales del Plan General de Ordenación  
de Tejeda, a excepción del Asentamiento Rural "Peña  
Rajada".

Exp 2007/0584

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de diciembre de  
2008

La Secretaria de la Comisión de Ordenación  
del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
Angela Sanchez Aleman



DILIGENCIA: La Secretaria hace constar, que  
el presente documento fue aprobado plausial  
mente por acuerdo de pleno  
del Ayuntamiento de Tejeda, con fecha,  
de 18 de Noviembre de 2008  
En Tejeda, a 19 de Noviembre de 2008

Fdo.: Estibaliz Merino Loza

