

NN.SS. ADAPTACIÓN BÁSICA AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 TEROR

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha ~~03 NOV. 2004~~ 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN 2005
El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: Al presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04 Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección
Ernan Lanta

El Secretario General
Rafael Berro

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ANEXO: ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN



GesPlan
Gestión y Planeamiento
Territorial y Medioambiental SA



Excmo. Ayuntamiento de Teror



Gobierno de Canarias
Consejería de Política Territorial y
Medioambiente

Ordenanza Urbanística de la Edificación

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha ~~03 NOV. 2004~~ 11 MAYO 2005, ha APROBADO DEFINITIVA del presente expediente. 29 JUN 2005
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión



Adaptación de las NNSS de Teror al T.R. Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

El presente expediente relativo al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha sido aprobado por el Pleno el 14/09/04. La Resolución que extracta es aprobada por el Pleno el 14/09/04. Teror, a 17 de septiembre de 2004.

El Jefe de Sección
Severino Laste

El Secretario General
Rafael Llaneza



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **03 NOV. 2004** y **11 MAYO 2005** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. **29 JUN 2005**
 El Secretario de la Comisión

NNSS. Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000. Teror.

Índice de Ordenanza Urbanística de la Edificación

TITULO I	ORDENANZA URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN.....	3
Artículo 1	Objeto y ámbito	3
TITULO II	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	3
Artículo 2	Parámetros característicos de la edificación.....	3
Artículo 3	Parámetros de ubicación de la edificación.....	4
Artículo 4	Parámetros generales de la ordenación.....	5
TITULO III	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y EL USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANISTICA.....	6
CAPITULO I	DISPOSICIONES GENERALES	6
Artículo 5	Competencia Municipal	6
Artículo 6	Formas de Intervención.....	7
CAPITULO II	CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS	7
Artículo 7	Concesión de las licencias	7
Artículo 8	Actos sujetos a licencia	7
Artículo 9	Procedimiento para la obtención de licencia.....	7
Artículo 10	Caducidad y Suspensión Licencias.....	7
Artículo 11	Proyectos.....	8
Artículo 12	Requisitos de urbanización de la parcela.....	9

El Jefe de Sección
 El Secretario General

MANUEL LUSTE
 RAFAEL CEREANO

TEROR, a 17 de septiembre de 2004

2

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **03 NOV. 2004** **11 MAYO 2005** acordó la **APROBACION DEFINITIVA** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

NNSS. Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000. Teror.

TITULO I ORDENANZA URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1 Objeto y ámbito

La presente ordenanza tiene por objeto la regulación de los aspectos morfológicos y estéticos, entre otros, que son directamente exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, así como las actividades susceptibles de autorización de los inmuebles, y el procedimiento para su obtención.

De conformidad con el artículo 40 del TRLotc-Lenac, la ordenanza no define elementos de edificabilidad y destino, determinaciones propias de las NNSS.

La presente ordenanza se ajusta a las disposiciones legales relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, además de ser plenamente compatibles con la ordenación establecida en las NNSS, tanto urbanística, como respecto al medio ambiente urbano y del patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

TITULO II CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2 Parámetros característicos de la edificación.

1. Parcela: El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo rústico.

2. Solar: Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1º) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.

2º) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

REVISIÓN: Al presente expediente relativo al TEXTO DE LA ORDENANZA DE LAS NN.SS. ha sido aprobada por el Pleno el 14/09/04

El Jefe de Sección

El Secretario General

ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

4º) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

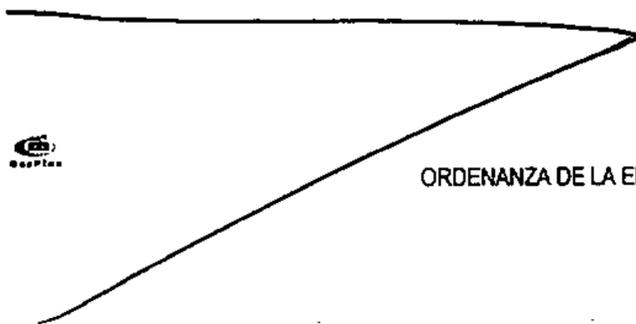
3. Unidad apta para la edificación. El suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.
4. Finca. La unidad de suelo, a los exclusivos efectos del Registro de la Propiedad, referible a un solar, una parcela o una unidad apta para la edificación.
5. Planta baja: Tendrá consideración de planta baja aquella o las partes correspondientes de aquella cuyo piso se sitúe a menos de un metro por encima o por debajo de la superficie de los terrenos exteriores en su estado definitivo o de la rasante de la calle contigua.

No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas en semisótano y entresuelo.

6. Plantas bajo rasante. Sótano: Planta de edificación cuyo techo queda bajo rasante, no permitiendo la ventilación directa a vía o espacio libre. Semisótano: Planta de edificación en que la cota de su techo se encuentra como máximo a 1m. sobre rasante y puede ventilar directamente a vía o espacio libre.
7. Planta piso: Toda Planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.
8. Cuerpos volados: Son los que sobresalen de las caras de la edificación y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
9. Patio interior: Prisma recto no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
10. Altura máxima: Es el valor límite que puede alcanzar la edificación. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisible.
11. Medianera: Es la pared lateral en el límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta.
12. Cerramientos de parcela: Son las construcciones que delimitan los espacios no ocupados de las parcelas, entre sí o con los viales.

Artículo 3 Parámetros de ubicación de la edificación.

1. Alineación: Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites de la edificación.
2. Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.



ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

DECLARACIÓN: Al presente expediente relativo al TEXTO ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04 Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección
Emanuel Lante

El Secretario General
Rafael Berro

4

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha ~~03 NOV. 2004~~ 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 JUN 2005
El Secretario de la Comisión

NNSS. Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000. Teror.

3. Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por las partes posteriores.
4. Retranqueo de la edificación: Es el retroceso de la edificación respecto a los linderos de la parcela.
5. Separaciones mínimas: Son las distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos volados respecto de las particiones de cada parcela.
6. Rasante: Es la línea señalada por el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales existentes se tocará el perfil existente.

Artículo 4 Parámetros generales de la ordenación.

1. Manzana: Superficie interior del suelo delimitado por alineaciones de viales concurrentes.
2. Superficie edificable: Es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan consideración de bajas y pisos. También computarán las superficies correspondientes a los cuerpos volados, cerrados o semicerrados.
3. Índice de edificabilidad bruta: Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2/m^2 (metro cuadrado de superficie edificable/metro cuadrado de suelo), del área de referencia en operaciones de reforma interior y estudio de detalle de ordenación de volúmenes.
4. Índice de edificabilidad neta por parcela: Es el límite máximo de edificabilidad de cada parcela expresado en m^2/m^2 , relacionando la superficie edificable con la superficie de cada parcela.
5. Índice de densidad bruta de viviendas: Es el número máximo de viviendas por hectárea del área de referencia en operaciones de ordenación, diseño y gestión urbanística.
6. Índice de densidad neta de viviendas por parcela: Es el número que multiplicado por la superficie de la parcela expresada en Has., indica el número máximo de viviendas admitido en la parcela.
7. Superficie de suelo susceptible de aprovechamiento privado: Es la que se determina en relación a los sectores o ámbitos de los Planes Parciales, de los Planes Especiales de Reforma Interior y de los Estudios de Detalle que desarrollan las Normas Subsidiarias.

Este suelo resulta de deducir de la superficie del área de referencia los espacios para sistemas generales, dotaciones, Espacios Libres y superficies del viario.

El suelo susceptible de aprovechamiento privado incluye el conjunto de suelos privados edificables con ocupación total o parcial para la edificación según las condiciones que le sean aplicables.

al TIENTO
REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha
recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04
Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección

El Secretario General

ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

Severina Lesta

5
Rafael Berano

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha ~~03 NOV. 2004~~ 11 MAYO 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión

NNSS. Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000. Teror.



~~Artículo 5~~ **Remates y construcciones auxiliares.**

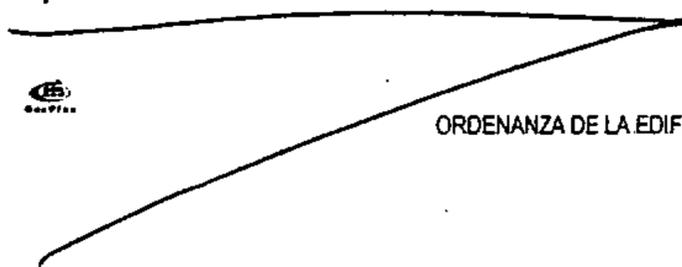
1. Todas las construcciones e instalaciones que se permiten sobre la altura máxima, deberán quedar comprendidas por debajo de un plano o planos de 45° de inclinación trazado desde el borde exterior del paramento de fachada.
2. La altura de torreones, remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones será, como máximo, de 2,50 metros sobre la altura máxima. Dichos elementos no podrán superar el 20 por 100 de ocupación de la superficie de la cubierta.
3. Por encima de la altura máxima que se establecen en las Normas Subsidiarias se admiten, además de los elementos referidos en el párrafo anterior, los relativos a antepechos, barandillas, y remates ornamentales, cuya altura será, como máximo, de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la altura de cornisa.
4. Por encima de la altura máxima establecida en las Normas Subsidiarias no se admitirán otras construcciones que las señaladas en el anterior número 2, excepto las siguientes:
 - a) Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3,00 metros desde la altura máxima, y deberá encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° con la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros permitidos. Salvo en los casos del apartado 3 del artículo anterior.
 - b) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - c) Los paneles de captación de energía solar.
 - d) Lavaderos, cuartos de piletas, trasteros o tendedores de 4,00 m2 de superficie construida como máximo en vivienda unifamiliar y tres con sesenta (3,60) metros cuadrados por vivienda en viviendas colectivas, retranqueados a más de tres (3,00) metros de la fachada, y sobre los cuales no se podrán levantar pretilos de más de veinticinco (25) centímetros de altura, prohibiéndose la colocación sobre ellos de depósitos de agua, paneles solares, u otros elementos que produzcan cualquier tipo de impacto visual.

TITULO III INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y EL USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

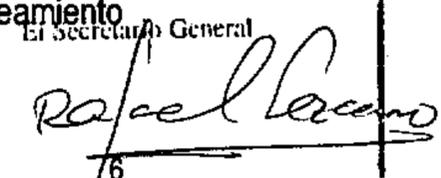
CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6 Competencia Municipal

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicable.


ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

El presente expediente relativo al TEXTO REVISADO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractaria es aprobada por el Pleno el 14/09/04
El Jefe de Sección El Secretario General


6

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **03 NOV. 2004** **11 MAYO 2005** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. **29 JUN. 2005**
El Secretario de la Comisión



Artículo 7 Formas de Intervención

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos de otorgamiento de las licencias urbanísticas, ordenes de ejecución o de obras u otros usos e Inspección urbanística.

Sin perjuicio de las intervenciones citadas, y de conformidad con el artículo 26 y 27 del TRLotc-Lenac, el Ayuntamiento intervendrá en el procedimiento de otorgamiento de las Licencias en Suelo Rústico, tanto en los Proyectos de Actuación Territorial, así como en las Calificaciones Territorial, evacuando los informes previos y preceptivos para la aprobación definitiva de las mismas.

CAPITULO II CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 8 Concesión de las licencias

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

Artículo 9 Actos sujetos a licencia

- 1.- Están sujetos a licencia municipal todos aquellos actos previstos en el artículo 166 del TRLotc-Lenac.
- 2.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público o sus zonas o servidumbres, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del mismo, de conformidad con la legislación sectorial de aplicación.
- 3.- Para la ejecución de obras promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias o el Cabildo Insular se estará a lo dispuesto en el artículo 11 y 167 del TRLotc-Lenac.
- 4.- La Licencia Municipal es independiente respecto de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o concesiones necesarias para la ejecución del acto de que se trate.
- 5.- Previamente a la solicitud de la licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que fije las alineaciones y rasantes de su parcela.

Artículo 10 Procedimiento para la obtención de licencia.

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

Artículo 11 Caducidad y Suspensión Licencias

[Handwritten signature]

ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

Al presente expediente relativo al TEXTO REFORMADO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. la actual Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04 Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección *[Signature]* El Secretario General *[Signature]*

7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 12 Proyectos

1. A los efectos de concesión de licencias, los proyectos técnicos se compondrán como mínimo, de Memoria y Planos.

El texto que se adjunta al TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. ha recaído Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04 Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección

[Firma]

El Secretario General

[Firma]

8

ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 03 NOV. 2004 11 MAYO 2005, aprobó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 29 JUN 2005
El Secretario de la Comisión



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **03 NOV. 2004** **11 MAYO 2005** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente.
Las Palmas de C.C. **29 JUN 2005**
El Secretario de la Comisión.

NNSS. Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000. Teror.

2. La Memoria describirá la obra o instalación, expondrá su finalidad y justificará la solución adoptada, poniendo de manifiesto el cumplimiento de estas Normas y, si es el caso, las del Plan Parcial, o de las Ordenanzas y otras disposiciones aplicables.
3. Los planos de edificación tendrán que, ser perfectamente inteligibles y se harán como mínimo a escala 1/100, representando las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación, en el cual se relacione la obra proyectada con viales y elementos destacados que permitan una fácil localización. Si existe Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle aprobados, se dibujarán las líneas de éste que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin que pueda comprobarse que las líneas citadas han sido tomadas en consideración en el proyecto.
4. En el caso que la edificación esté situada en suelo rústico, deberá adjuntarse:
 - a) Plano que exponga gráficamente y a escala el lugar de la construcción en relación al núcleo de población más próximo.
 - b) Certificación registral de la finca donde se pretende edificar, con precisión de su superficie.
 - c) Certificación del Ayuntamiento acreditativa del acceso directo e inmediato de la finca al camino de servidumbre existente o de dominio público.

Artículo 13 Requisitos de urbanización de la parcela

1. Para el otorgamiento de la licencia de edificación en el suelo urbano es necesario que la parcela tenga los elementos de urbanización previstos por el TRLotc-Lenac, además de haber adquirido el propietario de la parcela el derecho a edificar en los términos que señala el mismo Texto Legal.
2. No obstante, se otorgará licencia, condicionada a la finalización de las obras de urbanización cuando concurren las circunstancias siguientes:

Que los elementos de urbanización con que cuente al menos sean:

- a) Acceso rodado.
- b) Red eléctrica y abastecimiento de agua.
3. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

RESOLUCIÓN del presente expediente relativo al TEXTO REQUERIDO DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. la recabida Resolución que extractada es aprobada por el Pleno el 14/09/04 Teror, a 17 de septiembre de 2004

El Jefe de Sección *Evmar Leste*

El Secretario General *Rafael Berro*

9

ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN