



GOBIERNO DE CANARIAS  
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
 TRANSPORTES Y  
 POLÍTICA TERRITORIAL

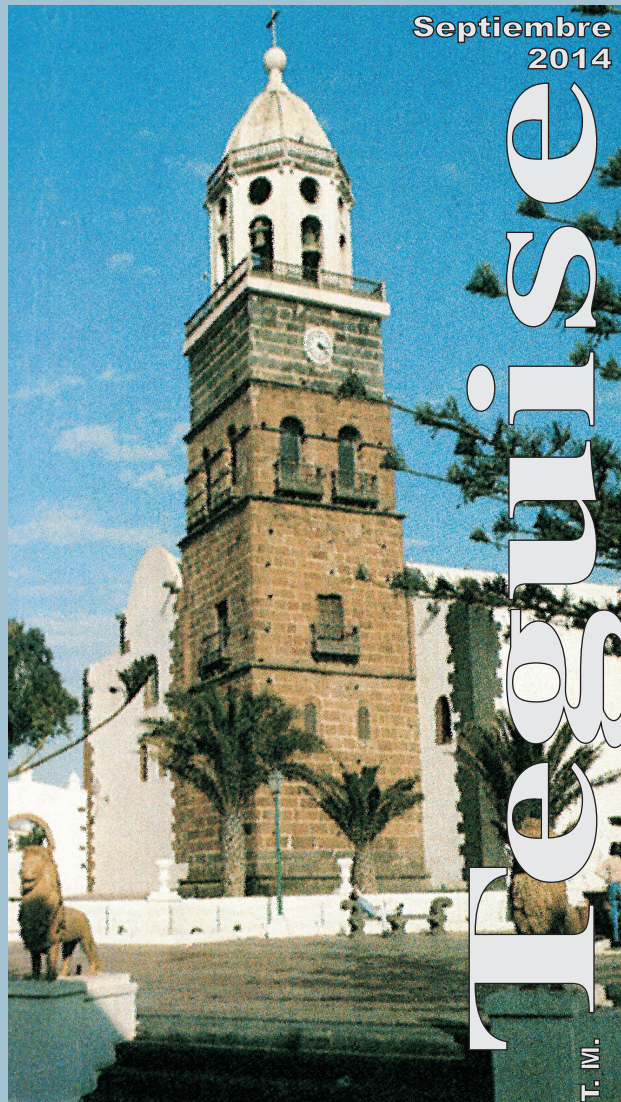


AYUNTAMIENTO  
 DE TEGUISE.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE. TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA.

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Tegui

TOMO VII

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN  
 PORMENORIZADA

**EQUIPO REDACTOR :**



La Roche  
 Consultores s.l.

Arquitectura  
 Ingeniería  
 Urbanismo





**GOBIERNO DE CANARIAS**  
Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial



**AYUNTAMIENTO DE TEGUISE**



**GESTION Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.  
TEXTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche  
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS  
Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.  
TEXTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche  
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS  
Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

## NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.  
TEXTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA  
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche  
Consultores s.l.





GOBIERNO DE CANARIAS  
Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

## INDICE DEL DOCUMENTO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.  
TEXTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

INDICE DEL DOCUMENTO

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche  
Consultores s.l.



**ÍNDICE NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN**  
**PORMENORIZADA**

<b>TÍTULO 1. GENERALIDADES. ....</b>	<b>15</b>
Artículo 1.    Carácter del documento. ....	15
Artículo 2.    Plan Operativo del Plan General de Ordenación. ....	15
<b>TÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. ....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>	<b>17</b>
Artículo 3.    Competencia para el control del desarrollo del Plan General.....	17
Artículo 4.    Prioridad en el desarrollo del Plan General.....	18
<b>CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICOS. ....</b>	<b>18</b>
Artículo 5.    Actuaciones de transformación.....	18
Artículo 6.    Actuaciones de dotación.....	19
Artículo 7.    Instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del Plan General. ....	19
Artículo 8.    Planes Parciales de Ordenación.....	21
Artículo 9.    Planes Especiales de Ordenación. ....	22
Artículo 10.   Estudios de Detalle.....	24
Artículo 11.   Instrumentos complementarios.....	25
Artículo 12.   Ordenanzas Municipales. ....	26
Artículo 13.   Catálogos. ....	27
<b>CAPÍTULO 3. PARCELACIONES.....</b>	<b>28</b>
Artículo 14.   Unidades de suelo. Definiciones.....	28
Artículo 15.   Parcelación.....	29
Artículo 16.   Parcelaciones urbanísticas. ....	29
Artículo 17.   Reparcelación urbanística. ....	30
<b>CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.</b>	<b>31</b>



<b>Sección 1ª. Disposiciones generales.....</b>	<b>31</b>
Artículo 18. Objeto de la actividad de gestión y ejecución. ....	31
Artículo 19. Ámbitos de actuación pública y privada. ....	32
Artículo 20. Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística.	33
Artículo 21. Unidades de Actuación.....	34
Artículo 22. Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación.....	34
Artículo 23. Tipos de actuaciones para la gestión y ejecución del planeamiento. ....	35
Artículo 24. Organización temporal de la ejecución del planeamiento. ....	36
Artículo 25. Incumplimiento de los plazos máximos de ejecución. ....	36
<b>Sección 2ª. Los sistemas de ejecución. ....</b>	<b>36</b>
Artículo 26. Sistemas de ejecución.....	36
Artículo 27. Determinación del sistema de ejecución: Iniciativa para su establecimiento. ....	37
<b>Sección 3ª. Los sistemas de ejecución privada.....</b>	<b>39</b>
Artículo 28. Sistema de concierto. ....	39
Artículo 29. Sistema de compensación.....	39
Artículo 30. Sistema de ejecución empresarial. ....	40
<b>Sección 4ª. Los sistemas de ejecución pública.....</b>	<b>41</b>
Artículo 31. Sistema de cooperación. ....	41
Artículo 32. Sistema de expropiación. ....	42
Artículo 33. Sistema de ejecución forzosa. ....	43
<b>Sección 5ª. Ejecución directa de actuaciones urbanísticas.....</b>	<b>44</b>
Artículo 34. Actuaciones urbanísticas aisladas.....	44
Artículo 35. Actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado.....	45
Artículo 36. Ejecución de los sistemas generales. ....	45
Artículo 37. Actuaciones aisladas en suelo rústico de asentamiento rural. ....	46
Artículo 38. Actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural. ....	46
<b>CAPÍTULO 5. CONVENIOS URBANISTICOS. ....</b>	<b>48</b>
Artículo 39. Convenios. ....	48
Artículo 40. Convenios urbanísticos incorporados al planeamiento. ....	48



<b>CAPÍTULO 6. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....</b>	<b>48</b>
Artículo 41. Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas. ....	48
Artículo 42. Recepción de las obras de urbanización. ....	51
Artículo 43. Incumplimiento de obligaciones de urbanización. ....	51
Artículo 44. Procedimiento de recepción de las obras de urbanización. ....	52
<b>CAPÍTULO 7. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ....</b>	<b>53</b>
Artículo 45. Proyectos de edificación. ....	53
Artículo 46. Ejecución de la edificación en suelo urbano. ....	53
Artículo 47. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano consolidado.....	54
Artículo 48. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano no consolidado.....	55
Artículo 49. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbanizable sectorizado ordenado.....	55
Artículo 50. Ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social del suelo. .	56
<b>Sección 2ª. Licencias urbanísticas. ....</b>	<b>57</b>
Artículo 51. Actos sujetos a licencia urbanística. ....	57
Artículo 52. Competencia y procedimiento para el otorgamiento de licencias.	59
Artículo 53. Concesión de licencias relativas a establecimientos alojativos turísticos. ....	60
Artículo 54. Eficacia de las licencias urbanísticas. Plazos de ejecución.....	60
Artículo 55. Caducidad de las licencias urbanísticas. ....	61
Artículo 56. Publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización.	61
<b>TÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS.....</b>	<b>63</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>	<b>63</b>
Artículo 57. Objeto del presente Título. ....	63
Artículo 58. Aplicación. ....	63
<b>CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.....</b>	<b>63</b>
Artículo 59. Usos pormenorizados.....	63



Artículo 60.	Calificación del suelo.....	64
Artículo 61.	Carácter de los usos pormenorizados. ....	64
Artículo 62.	Clases de usos pormenorizados.....	66
Artículo 63.	Condiciones generales de los usos pormenorizados. ....	67
<b>CAPÍTULO 3. USO PORMENORIZADO QUE CONCRETA EL USO GLOBAL RESIDENCIAL. ....</b>		<b>68</b>
Artículo 64.	Uso pormenorizado de vivienda. Definición. ....	68
Artículo 65.	Condiciones específicas del uso pormenorizado de vivienda. ....	68
Artículo 66.	Modalidades de viviendas. ....	71
Artículo 67.	Régimen especial para el desarrollo de más de una vivienda unifamiliar en una misma unidad parcelaria. ....	74
Artículo 68.	Usos asociados y vinculados al uso pormenorizado característico de vivienda.....	78
<b>CAPÍTULO 4. USOS PORMENORIZADOS QUE CONCRETAN EL USO GLOBAL TURÍSTICO. ....</b>		<b>79</b>
<b>Sección 1ª. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global turístico.....</b>		<b>79</b>
Artículo 69.	Usos pormenorizados que concretan el uso global turístico. Definición y clases. ....	79
Artículo 70.	Marco Normativo. ....	79
<b>Sección 2ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico. ....</b>		<b>80</b>
Artículo 71.	Uso pormenorizado de alojamiento turístico. Definición.....	80
Artículo 72.	Establecimiento de alojamiento turístico. Clasificación. ....	80
Artículo 73.	Establecimientos alojativos hoteleros. ....	82
Artículo 74.	Establecimiento extrahotelero.....	84
Artículo 75.	Tipologías compatibles. ....	86
Artículo 76.	Uso de alojamiento turístico. Procedimiento de autorización. ....	86
Artículo 77.	Usos asociados y vinculados al uso pormenorizado característico de alojamiento turístico. ....	87
<b>Sección 3ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado de equipamiento turístico complementario.....</b>		<b>87</b>





- Artículo 78. Uso pormenorizado de equipamiento turístico complementario..87  
Artículo 79. Usos asociados y vinculados al uso pormenorizado característico de equipamiento turístico complementario. ....88

**CAPÍTULO 5. USOS PORMENORIZADOS QUE CONCRETAN EL USO GLOBAL COMUNITARIO.....88**

- Artículo 80. Usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario. Definición y clases. ....88  
Artículo 81. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario. ....90  
Artículo 82. Usos asociados y vinculados a los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario. ....91

**CAPÍTULO 6. USOS PORMENORIZADOS QUE CONCRETAN EL USO GLOBAL INDUSTRIAL.....92**

**Sección 1ª. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global industrial.....92**

- Artículo 83. Usos pormenorizados que concretan el uso global industrial. Definición y clases. ....92  
Artículo 84. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global industrial. ....92  
Artículo 85. Usos asociados y vinculados a los usos pormenorizados que concretan el uso global industrial. ....94

**Sección 2ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado de industria. 95**

- Artículo 86. Uso pormenorizado de industria. Definición y categorías. ....95  
Artículo 87. Condiciones específicas del uso pormenorizado de industria. ....97

**Sección 3ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado de almacén. 99**

- Artículo 88. Uso pormenorizado de almacén. Definición y categorías. ....99  
Artículo 89. Condiciones específicas del uso pormenorizado de almacén. ... 100

**Sección 4ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado de taller. .102**

- Artículo 90. Uso pormenorizado de taller. Definición y categorías. .... 102  
Artículo 91. Condiciones específicas del uso pormenorizado de taller..... 103



<b>CAPÍTULO 7. USOS PORMENORIZADOS QUE CONCRETAN EL USO GLOBAL TERCIARIO.....</b>	<b>105</b>
<b>Sección 1ª. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario.....</b>	<b>105</b>
Artículo 92. Usos pormenorizados que concretan el uso global terciario. Definición y clases. ....	105
Artículo 93. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario.....	105
Artículo 94. Usos asociados y vinculados a los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario.....	106
<b>Sección 2ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado comercial.</b>	<b>107</b>
Artículo 95. Uso pormenorizado comercial. Definición y categorías.....	107
Artículo 96. Condiciones específicas del uso pormenorizado comercial. ....	109
<b>Sección 3ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado oficina.....</b>	<b>111</b>
Artículo 97. Uso pormenorizado oficina. Definición y categorías.....	111
Artículo 98. Condiciones específicas del uso pormenorizado de oficina. ....	112
<b>Sección 4ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado restauración y bares.....</b>	<b>114</b>
Artículo 99. Uso pormenorizado restauración y bares. Definición y categorías. ....	114
Artículo 100. Condiciones específicas del uso pormenorizado de restauración y bares.....	115
<b>Sección 5ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado ocio y recreo. ....</b>	<b>116</b>
Artículo 101. Uso pormenorizado ocio y recreo. Definición y categorías. ....	116
Artículo 102. Condiciones específicas de uso pormenorizado terciario de ocio y recreo.....	116
<b>CAPÍTULO 8. USOS PORMENORIZADOS QUE CONCRETAN EL USO GLOBAL DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.....</b>	<b>118</b>
<b>Sección 1ª. Condiciones generales de los usos que concretan el uso global de comunicación e infraestructuras.....</b>	<b>118</b>



Artículo 103. Usos pormenorizados que concretan el uso global de comunicación e infraestructuras. Definición y clases.....	118
<b>Sección 2ª. Condiciones generales de los usos pormenorizados de movilidad y transporte.....</b>	<b>119</b>
Artículo 104. Condiciones generales de los usos pormenorizados de movilidad y transporte.....	119
Artículo 105. Usos asociados y vinculados a los usos pormenorizados que concretan el uso global de comunicación e infraestructuras.....	119
Artículo 106. Condiciones específicas del uso pormenorizado de red viaria..	120
Artículo 107. Condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento.....	121
Artículo 108. Condiciones específicas del uso pormenorizado de estación de servicios.....	122
Artículo 109. Condiciones específicas del uso pormenorizado de transporte público.....	123
<b>Sección 3ª. Condiciones generales de los usos pormenorizados de infraestructuras y servicios urbanos.....</b>	<b>123</b>
Artículo 110. Usos pormenorizados de infraestructuras y servicios urbanos. Definición y clases.....	123
Artículo 111. Condiciones generales de los usos pormenorizados de infraestructuras y servicios urbanos.....	124
<b>TÍTULO 4. NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>126</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES.....</b>	<b>126</b>
Artículo 112. Capacidad de edificar.....	126
Artículo 113. Condiciones de aplicación.....	126
<b>CAPÍTULO 2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>127</b>
Artículo 114. Intervenciones en la edificación.....	127
Artículo 115. Obras nuevas.....	128
Artículo 116. Obras públicas ordinarias.....	128
<b>CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA SOBREVENIDA.....</b>	<b>129</b>



Artículo 117. Definiciones de las situaciones legales.....	129
Artículo 118. Régimen de la situaciones legales.....	129
Artículo 119. Régimen específico de fuera de ordenación para los establecimientos alojativos que resulten disconformes con la ordenación. ....	130
<b>TÍTULO 5. EL SISTEMA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>131</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>	<b>131</b>
<b>Sección 1ª. Definiciones y condiciones generales.....</b>	<b>131</b>
Artículo 120. Sistemas de Ordenación. Definición. ....	131
Artículo 121. Zona de Ordenación (ZO).....	132
<b>Sección 2ª. Condiciones relativas a la parcela. ....</b>	<b>133</b>
Artículo 122. Parcela. ....	133
Artículo 123. Unidad apta para la edificación.....	133
Artículo 124. Parcela mínima.....	133
Artículo 125. Parcela edificable. ....	133
Artículo 126. Solar.....	134
Artículo 127. Linderos.....	135
Artículo 128. Frente mínimo de parcela. ....	136
Artículo 129. Círculo inscrito.....	136
Artículo 130. Parcelaciones.....	136
Artículo 131. Relación entre parcela y edificación. ....	136
<b>Sección 3ª. Condiciones relativas a la posición de la edificación en la parcela.....</b>	<b>137</b>
Artículo 132. Alineaciones. ....	137
Artículo 133. Distancia entre alineaciones oficiales. ....	137
Artículo 134. Rasante.....	138
Artículo 135. Condiciones para el acondicionamiento de la rasante natural. .	138
Artículo 136. Plano de fachada.....	140
Artículo 137. Línea de edificación.....	140
Artículo 138. Retranqueo de la edificación. ....	140
Artículo 139. Separación entre edificaciones.....	142
Artículo 140. Fondo edificable. ....	142



Artículo 141. Área de movimiento de la edificación. ....	143
Artículo 142. Superficie ocupada. ....	143
Artículo 143. Superficie ocupable. ....	143
<b>Sección 4ª. Condiciones relativas a la intensidad de edificación.....</b>	<b>144</b>
Artículo 144. Edificabilidad. ....	144
Artículo 145. Superficie edificable. ....	144
Artículo 146. Superficie edificada. ....	145
Artículo 147. Superficie útil. ....	146
<b>Sección 5ª. Condiciones relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación. ....</b>	<b>146</b>
Artículo 148. Altura de la edificación.....	146
Artículo 149. Medición de la altura en edificación exenta. ....	147
Artículo 150. Medición de la altura en edificación compacta.....	148
Artículo 151. Construcciones por encima de la altura máxima.....	148
Artículo 152. Planta. ....	150
Artículo 153. Plantas bajo rasante.....	150
Artículo 154. Plantas sobre rasante.....	151
Artículo 155. Altura de planta. ....	153
<b>CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN COMPACTA.....</b>	<b>154</b>
<b>Sección 1ª. Zonas de ordenación en tipología de edificación compacta. ....</b>	<b>154</b>
Artículo 156. Definición.....	154
Artículo 157. Condiciones generales de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación compacta.....	154
Artículo 158. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación compacta.....	155
Artículo 159. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación E-100. ....	159
Artículo 160. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación E-100, de aplicación en el frente litoral.....	160
Artículo 161. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación E-CH, de aplicación exclusiva en el Casco Histórico de la Villa de Tegui. ....	161





<b>CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN EXENTA.....</b>	<b>163</b>
<b>Sección 1ª. Zonas de ordenación en tipología de edificación exenta. ....</b>	<b>163</b>
Artículo 162. Definición.....	163
Artículo 163. Condiciones generales de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación exenta. ....	164
Artículo 164. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación exenta. ....	165
Artículo 165. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-250. ....	171
Artículo 166. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-250(VP).....	173
Artículo 167. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-400. ....	174
Artículo 168. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-500. ....	177
Artículo 169. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-500(VP).....	179
Artículo 170. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-1000.....	180
<b>TÍTULO 6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA DE COSTA TEGUISE. ....</b>	<b>184</b>
<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. ....</b>	<b>184</b>
Artículo 171. Zonas de Ordenación. Definición.....	184
Artículo 172. Condiciones Generales. ....	185
<b>CAPÍTULO 2. REGULACIÓN ZONAS DE ORDENACIÓN DEL USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO VIVIENDA. ....</b>	<b>188</b>
<b>Sección 1ª. Régimen genérico de las Zona de Ordenación A.....</b>	<b>188</b>
Artículo 173. Condiciones generales de las Zonas de Ordenación A.....	188
<b>Sección 2ª. Régimen genérico de las Zonas de Ordenación A.VA.....</b>	<b>188</b>
Artículo 174. Condiciones generales de las Zonas de Ordenación A.VA.....	188
Artículo 175. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación A.VA. ....	189
Artículo 176. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A.VA-1. ....	191
Artículo 177. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A.VA-2. ....	192
Artículo 178. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A.VA-3. ....	194
<b>Sección 3ª. Régimen genérico de las Zonas de Ordenación “AVAG” .....</b>	<b>196</b>



Artículo 179. Condiciones generales de la Zona de Ordenación A <sub>VAG</sub> .	196
Artículo 180. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación A <sub>VAG</sub> .	196
Artículo 181. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A <sub>VAG-1</sub> .	198
Artículo 182. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A <sub>VAG-2</sub> .	200
Artículo 183. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A <sub>VAG-3</sub> .	201
Artículo 184. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A <sub>VAG-4</sub> .	203
Artículo 185. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A <sub>VAG-5</sub> .	204
<b>CAPÍTULO 3. REGULACIÓN ZONAS DE ORDENACIÓN DEL USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO ALOJAMIENTO TURÍSTICO.</b>	<b>206</b>
Artículo 186. Condiciones generales de las Zonas de Ordenación T.	206
Artículo 187. Intervenciones en establecimientos turísticos de alojamiento.	206
Artículo 188. Categorías autorizables.	207
Artículo 189. Capacidad máxima de los establecimientos alojativos.	208
Artículo 190. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación T.	210
Artículo 191. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación T <sub>H</sub> .	211
Artículo 192. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación T <sub>A</sub> .	214
Artículo 193. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación T <sub>C</sub> .	216
Artículo 194. Condiciones de las parcelas incluidas en el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui.	217
<b>CAPÍTULO 4. REGULACIÓN ZONAS DE ORDENACIÓN DEL USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO COMERCIAL “P”</b>	<b>219</b>
Artículo 195. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación P.	219
<b>TÍTULO 7. SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.</b>	<b>222</b>
<b>CAPÍTULO 1. LOS SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.</b>	<b>222</b>
Artículo 196. Sistema Local de Dotaciones y Espacios Libres, y Equipamientos Locales.	222
Artículo 197. Sistema Local de Dotación Educativa y Equipamiento Educativo.	225
Artículo 198. Sistema Local de Dotación Bienestar Social y Equipamiento de	



Bienestar Social.....	227
Artículo 199. Sistema Local de Dotación Sanitaria y Equipamiento Sanitario.....	229
Artículo 200. Sistema Local de Dotación Deportiva y Equipamiento Deportivo.....	230
Artículo 201. Sistema Local de Dotación Sociocultural y Equipamiento Sociocultural.....	233
Artículo 202. Sistema Local de Dotación Administrativa.....	236
Artículo 203. Sistema Local de Espacios Libres (E.L.).....	238
Artículo 204. Equipamiento Local Comercial.....	247
Artículo 205. Equipamiento Local de Ocio y Recreo.....	250
Artículo 206. Normativa particular lote 201 de Costa Tegui. ....	252
Artículo 207. Condiciones de las parcelas de equipamiento incluidas en el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui.....	257
Artículo 208. Sistema Local Viario.....	258
Artículo 209. Equipamiento Local de Estación de Servicio.....	263
Artículo 210. Sistema Local de Dotación de Aparcamiento y Equipamiento de Aparcamiento.....	264
Artículo 211. Sistema Local de Dotación de Instalaciones de Transporte Público.....	266
Artículo 212. Sistema Local de Equipamiento de Infraestructuras urbanas. ..	267
<b>CAPÍTULO 2. SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.....</b>	<b>268</b>
Artículo 213. Sistemas Generales Municipales y Equipamientos Estructurantes Municipales.....	268
Artículo 214. Sistemas Generales Municipales. Condiciones específicas.....	269
Artículo 215. Equipamientos Estructurantes Municipales. Ordenación específica.....	284
<b>TÍTULO 8. UNIDADES DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>288</b>
Artículo 216. Unidades de Actuación.....	288
Artículo 217. Condiciones para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de las Unidades de Actuación No Ordenadas..	289
Artículo 218. Cuadro resumen de las Unidades de Actuación delimitadas.....	291



<b>TÍTULO 9. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.</b>	<b>293</b>
Artículo 219. Ordenación de carácter pormenorizado del suelo urbanizable sectorizado.....	293
<b>TÍTULO 10. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.</b>	<b>297</b>
<b>CAPÍTULO 1. DIPOSICIONES GENERALES.</b>	<b>297</b>
Artículo 220. Definiciones y determinaciones generales.....	297
Artículo 221. Delimitación de unidades de actuación.....	301
<b>CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN EXENTA .</b>	<b>301</b>
<b>Sección 1ª. Zonas de ordenación en tipología de edificación exenta (AR.500 y AR.1000).</b>	<b>301</b>
Artículo 222. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación exenta. ....	301
Artículo 223. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación AR.500. ....	305
Artículo 224. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación AR.1000.....	307
<b>Sección 2ª. Zonas de ordenación en tipología de edificación compacta (AR.100).</b>	<b>309</b>
Artículo 225. Condiciones específicas Zona de Ordenación AR.100. ....	309

Tegui, Septiembre 2014.

**EQUIPO REDACTOR:**



**U.T.E.**  
**Lloréns & Díaz de Aguilar**  
ABOGADOS Y  
ASESORES TRIBUTARIOS

**Dirección:**

Elba Cabrera Marrero

Ismael Garrido Salazar

David Sánchez Lanuza

Arquitecta

Ingeniero de C.C.P

Abogado



El equipo básico para la redacción del Plan General de Ordenación de Tegui, ha estado constituido por:

**Dirección Técnica:**

---

Elba Cabrera Marrero - Arquitecta.

Ismael Garrido Salazar - Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

David Sánchez Lanuza - Abogado.

**Responsables de Áreas:**

---

**Territorio y Medio Ambiente:**

Marta Marrero Negrín: Licenciada en Ciencias del Mar.

**Coordinación y producción del Proyecto:**

---

LA ROCHE CONSULTORES S.L.

Delineante Coordinador: Francisco Y. Santana Henríquez.





GOBIERNO DE CANARIAS  
Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

## NORMATIVA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.  
TEXTO REFUNDIDO  
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

**NORMATIVA**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche  
Consultores s.l.



## **TÍTULO 1. GENERALIDADES.**

### **Artículo 1. Carácter del documento.**

El presente documento constituye la Normativa de Ordenación Urbanística Pormenorizada del Plan General de Ordenación del municipio de Tegui (en adelante PGO), en la que se desarrollan, en términos suficientemente precisos, los criterios y determinaciones que legitiman las actividades de gestión y ejecución del planeamiento.

### **Artículo 2. Plan Operativo del Plan General de Ordenación.**

1. Formarán parte del Plan Operativo del PGO los siguientes documentos que, a estos efectos, se desglosan de éste:

Documento nº 4: ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

4.1. Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

4.2. Anexos a la Ordenación Pormenorizada.

- Anexo nº 4.2.1: Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido (incluye la justificación y los parcelarios de los suelos ordenados por el Plan).
- Anexo nº 4.2.2: Parcelarios suelo urbano consolidado Urbanización Costa Tegui.
- Anexo nº 4.2.3: Documentación Justificativa de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, que incluye:
  - Memoria justificativa de la ordenación.
  - Planos de Ordenación.

4.3. Planos de Ordenación Pormenorizada. (código C).



Documento nº 5: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Documento nº 6: ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL.

- 6.1. Programación temporal.
- 6.2. Estudio económico financiero.
- 6.3. Planos

2. El Plan Operativo deberá ser actualizado por el Ayuntamiento cada cuatro años, y deberá comprender al menos la organización de la gestión y la organización de la ejecución pública del Plan. Para su aprobación se seguirá el procedimiento y los plazos establecidos en los artículos 83 y siguientes del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias para la tramitación de los Planes Parciales de Ordenación.



## **TÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.**

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 3. Competencia para el control del desarrollo del Plan General.**

1. Corresponde al Ayuntamiento de Teguiise la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del Plan General y de los instrumentos de desarrollo de éste, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y particulares en los términos establecidos por la legislación vigente.

2. Dentro de sus respectivos ámbitos de competencia corresponderá a las demás Administraciones el desarrollo de las infraestructuras, servicios y dotaciones así como la coordinación y cooperación para el mejor logro de los objetivos previstos en el Plan General.

3. En el caso de los Espacios Naturales Protegidos existentes en el municipio, las competencias de gestión recaerán en la Administración autonómica responsable del Medio Ambiente o en cualesquiera otras fórmulas organizativas de gestión que se creen al efecto con amparo en la legislación vigente.

4. La autorización de las intervenciones que requieran informes sectoriales por causa de la materia implicada deberán contar, a su vez, con informe favorable de la administración competente en cada caso.

5. Con carácter general, el conjunto de procedimientos para la formulación, tramitación y autorización, serán los establecidos para el concreto fin, por la vigente legislación, y en especial, por los Reglamentos de Procedimientos del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006) y de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004).



#### **Artículo 4. Prioridad en el desarrollo del Plan General.**

1. Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General se tendrá en cuenta el orden de prioridad y plazos señalados en la organización temporal para su desarrollo y demás documentos de alcance normativo de éste.

2. El incumplimiento de las previsiones fijadas para el desarrollo del Plan General por causa imputable al titular del correspondiente bien inmueble facultará al Ayuntamiento para aplicar las previsiones legales establecidas a estos efectos por el art. 17 y concordantes del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, en adelante Reglamento de Gestión.

### **CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICOS.**

#### **Artículo 5. Actuaciones de transformación.**

1. Se entienden por actuaciones de transformación urbanística:

- a. Las actuaciones de urbanización, que suponen el paso de ámbito de suelo de la situación rural a la situación de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras, dotaciones y equipamientos, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por el Plan General o, en su caso, por la normativa sectorial de aplicación.
- b. Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de suelo urbanizado.

2. A los efectos de lo dispuesto en el TRLS, las actuaciones de urbanización se entenderán iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera el planeamiento urbanístico para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presume cuando existe un acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados





anteriormente restituye, a los efectos previstos por el RDL 2/2008-TRLS, el suelo a la situación básica en que se hallaba al inicio de la actuación.

3. La terminación de las actuaciones de transformación se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. Para la recepción de las obras de urbanización y el procedimiento para ello se estará a lo regulado a tal fin en los artículos 226 a 231 del Reglamento de Gestión.

#### **Artículo 6. Actuaciones de dotación.**

1. Se considerarán actuaciones de dotación toda actuación urbanística que tenga por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito, y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste. A tal fin el Ayuntamiento podrá delimitar áreas de Actuación de Dotación bien de forma directa a través del Plan General o, según el caso, mediante la revisión o modificación de éste. Las actuaciones de dotación se desarrollarán de conformidad con los contenidos del Real Decreto Legislativo 2/2008 - TRLS y su Reglamento, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, o normas que los sustituyan.

2. Asimismo los Planes Especiales que se desarrollen en suelo urbanizado podrán delimitar y definir actuaciones de dotación.

#### **Artículo 7. Instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del Plan General.**

1. La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará, en los ámbitos que éste así determine y de acuerdo a las instrucciones y determinaciones que se establezcan para cada uno de ellos, a través de alguno de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo previstos por el artículo 31.1 a) del TRLOTENc'00, es decir:



- Planes Parciales de Ordenación (PPO), cuando tengan por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.
- Planes Especiales (PEO), cuando tengan por objeto desarrollar o completar las determinaciones del Plan General, ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado.
- Estudios de Detalle (ED), cuando tengan por objeto, en el marco del Plan General, o en su caso, de planes de desarrollo de éste, completar o ajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, alineaciones, rasantes y volúmenes exclusivamente.

2. Estos planes urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones que para su desarrollo y contenido determina, con carácter general, el TRLOTENC'00 y sus Reglamentos de desarrollo, y a lo que específicamente pudiera establecer el Plan General.

3. En ningún caso se podrá, mediante instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo, establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, debiendo remitirse dichos instrumentos a las anteriores de forma genérica o específica. En tanto en cuando no se disponga de dichas Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de esta Normativa.

4. Los procesos de formulación, y tramitación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo se ajustarán a lo dispuesto a tal fin por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

5. Los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán contener, como mínimo, las determinaciones y documentación exigidas por la vigente legislación urbanística, y en su caso, sectorial que le sea de aplicación, así como las determinadas específicamente por Plan General para su ordenación y desarrollo.



## **Artículo 8. Planes Parciales de Ordenación.**

1. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, en ámbitos de suelo urbano no consolidado no ordenado y sectores de suelo urbanizable.

2. La ordenación pormenorizada a que se refiere el punto anterior comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas, las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural, así como, las condiciones específicas que el Plan General determine.

La ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable se determina, con carácter general y específico, en las correspondientes Fichas de Ordenación que se incorporan en el Anexo nº 4.2.1: Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido.

3. El procedimiento para su formulación, tramitación y aprobación se ajustará a lo establecido por el artículo 83 y concordantes del Decreto 55/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos del sistema de planeamiento de Canarias, y 35.3 del TRLOTENc'00.

4. En todo caso, en tanto se desarrollan las correspondientes disposiciones reglamentarias del sistema de planeamiento de Canarias, sus contenidos documentales habrán de ajustarse a la documentación exigible de acuerdo a los contenidos de los artículos 43 a 64 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante Reglamento de Planeamiento, en todo lo que no contradiga lo dispuesto por el TRLOTENc'00.

5. La documentación necesaria para su tramitación y aprobación incluirá documentos impresos y digitales, debiendo ser la tendencia la de lograrse un expediente administrativo completamente digital, cumpliendo con las siguientes condiciones:



- a. Los documentos de texto en soporte papel, en formato DIN A-4, encuadernados y encarpados, mediante el sistema que se considere oportuno y que técnicamente permita su manejo, debiendo llevar, al inicio del mismo, un índice detallado de su contenido.
- b. La documentación gráfica deberá apoyarse en el Plan General que se desarrolla, con objeto de permitir la comprobación de su adecuación a las determinaciones de éste.
- c. Para su tramitación se entregarán, del documento completo, al menos tres copias en soporte papel, y dos en soporte informático, en la extensión y programa que fije el Ayuntamiento.

6. Los Planes Parciales de Ordenación deberán ser objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programadas en el medio ambiente, y en los términos y condiciones regulados por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

#### **Artículo 9. Planes Especiales de Ordenación.**

1. Los Planes Especiales de Ordenación desarrollarán o complementarán las determinaciones del Plan General de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial ordenado.

2. También podrán formularse y tramitarse Planes Especiales de Ordenación no programados por el Plan General en relación con alguno de los objetivos previstos por el artículo 37 del TRLOTENc'00, previa delimitación del ámbito de ordenación.

3. El procedimiento para su formulación, tramitación y aprobación se ajustará al establecido en los artículos 84 a 86 y concordantes del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, y 37.5 del TRLOTENc'00.



4. En todo caso, en tanto se desarrollan las correspondientes disposiciones reglamentarias del sistema de planeamiento de Canarias, sus contenidos documentales habrán de ajustarse a la documentación exigible de acuerdo a los contenidos de los artículos 76 a 85 del Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, en todo lo que no contradiga lo dispuesto por el TRLOTENc'00.

5. Asimismo, deberán respetar las condiciones específicas para su desarrollo que se establecen en la presente normativa y en las correspondientes Fichas de Ordenación que se incorporan al Anexo nº 4.2.1: Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido.

6. Deberán ser objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programadas en el medio ambiente, y en los términos y condiciones regulados por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

7. La documentación necesaria para su tramitación y aprobación incluirá documentos impresos y digitales, debiendo ser la tendencia la de lograrse un expediente administrativo completamente digital, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- a. Los documentos de texto en soporte papel, en formato DIN A-4, encuadernados y encarpados, mediante el sistema que se considere oportuno y que técnicamente permita su manejo, debiendo llevar, al inicio del mismo, un índice detallado de su contenido.
- b. La documentación gráfica deberá apoyarse en la del Plan General aprobada definitivamente con objeto de permitir la comprobación de su adecuación a las determinaciones de éste.
- c. Para su tramitación, se entregarán del documento completo al menos tres copias en soporte papel y dos en soporte informático en la extensión y programa que fije el Ayuntamiento.



## **Artículo 10. Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del Plan General y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a. Las alineaciones y las rasantes.
- b. Los volúmenes.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a. Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c. Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el planeamiento urbanístico que desarrollen o completen.
- d. Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e. Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f. Establecer nuevas ordenanzas.

3. El procedimiento para su formulación, tramitación y aprobación se ajustará a lo establecido por los artículos 87 y concordantes del Reglamento de Procedimientos y 38.3 del TRLOTENC'00.

4. En todo caso, en tanto se desarrollan las correspondientes disposiciones reglamentarias del sistema de planeamiento de Canarias, sus contenidos documentales habrán de ajustarse a la documentación exigible de acuerdo a los contenidos de los artículos 65 a 66 del Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, en todo lo que no contradiga lo dispuesto por el TRLOTENC'00.



5. La documentación necesaria para su tramitación y aprobación incluirá documentos impresos y digitales, debiendo ser la tendencia la de lograrse un expediente administrativo completamente digital, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- a. Los documentos de texto en soporte papel, en formato DIN A-4, encuadernados y encarpados, mediante el sistema que se considere oportuno y que técnicamente permita su manejo, debiendo llevar, al inicio del mismo, un índice detallado de su contenido.
- b. La documentación gráfica deberá apoyarse en la del Plan General aprobado definitivamente con objeto de permitir la comprobación de su adecuación a las determinaciones de éste.
- c. Para su tramitación se entregarán del documento completo, al menos tres copias en soporte papel y dos en soporte informático en la extensión y programa que fije el Ayuntamiento.

#### **Artículo 11. Instrumentos complementarios.**

1. Para el desarrollo y aplicación de la normativa urbanística o la precisa regulación de materias específicas, dicha normativa debe ser complementada por los siguientes documentos:

- a. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- b. Catálogos.

2. Para el desarrollo de la ejecución material del planeamiento son necesarios los siguientes instrumentos:

- a. Proyectos de Reparcelación.
- b. Proyectos de Urbanización.



## **Artículo 12. Ordenanzas Municipales.**

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, de calidad ambiental y arquitectónica, estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y rehabilitación de las edificaciones existentes, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

Éstas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con el Plan General de Ordenación y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico. Asimismo deberán desarrollar las normas directivas de la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo, que exija su desarrollo mediante ordenanzas municipales, en especial las contenidas en las DOG 116.3 y DOT 17.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico vigentes en el momento de su aprobación.

3. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán conforme a lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

4. En el supuesto de que a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación no se disponga de estas Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización serán de aplicación supletoria, hasta la aprobación de dichas Ordenanzas, las disposiciones normativas de las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas en el año 2003, siempre que no contradigan lo dispuesto por el presente Plan General, en especial cuando éstas sean directamente definitorias de la edificabilidad y destino del suelo.





### **Artículo 13. Catálogos.**

1. Como documentos integrantes del Plan General se incorporan los siguientes:

- a. Catálogo Arquitectónico del Teguiise<sup>1</sup>.
- b. Carta Etnográfica de Teguiise<sup>2</sup>.
- c. Carta Arqueológica Municipal de Teguiise<sup>3</sup>.

2. En estos documentos se recogen aquellos bienes que por sus características singulares o según normativa reguladora del Patrimonio Histórico de Canarias deben ser objeto de preservación, estableciendo asimismo el grado de protección que les corresponde y los tipos de intervención permitidas en cada supuesto.

3. Cuando existan discrepancias o falta de definición sobre los tipos de intervención o el alcance de éstas, se interpretarán de acuerdo a la normativa sectorial de carácter supramunicipal vigente, y en especial a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

4. En el caso de que el bien catalogado se encuentre además, declarado BIC o recogido en otros catálogos supramunicipales, será de aplicación el régimen de protección que resulte más restrictivo en aras de la mejor protección de los valores del bien.

---

<sup>1</sup> El catálogo fue inicialmente redactado en 2006 por Arqueocanarias, S.L. por encargo del Equipo Redactor del PGO, sin que el mismo llegara a ser aprobado. Posteriormente, el Catálogo ha sido corregido y actualizado por el Área de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Teguiise bajo la dirección de Doña M<sup>o</sup> Dolores Rodríguez Armas Directora del Archivo Histórico del Ayuntamiento de Teguiise, habiéndosele añadido la carta Etnográfica de Teguiise.

<sup>2</sup> Esta carta ha sido redactada por el Área de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Teguiise.

<sup>3</sup> La carta ha sido redactada por Don Pablo Atoche Peña por encargo del Ayuntamiento de Teguiise.



### **CAPÍTULO 3. PARCELACIONES.**

#### **Artículo 14. Unidades de suelo. Definiciones.**

1. Parcela. Se considera como tal al suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por el Plan General, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.

2. Solar. Se considera como tal a la parcela ya dotada con los servicios determinados por el Plan General y, como mínimo, los siguientes:

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

No se considerará a los efectos de la dotación de este servicio 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.

- b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando el suelo no disponga de red de alcantarillado, se permitirá la disposición de fosas sépticas y pozos de acumulación por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación. En el momento que se disponga de red de alcantarillado los propietarios del suelo y, en su caso de la edificación, estarán obligados a conectarse a dicha red. Quedan expresamente prohibidos los pozos negros.
- d. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.



3. Unidad apta para la edificación. Se considera como tal el suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por el Plan General, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que vaya a ser destinada la edificación.

4. Finca. Se considera como tal, la unidad de suelo, a los exclusivos efectos del Registro de la Propiedad, referida a un solar, una parcela o una unidad apta para la edificación.

#### **Artículo 15. Parcelación.**

1. Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

2. Las parcelaciones se regulan de acuerdo a los contenidos de los artículos 80 a 83 del TRLOTENc'00.

#### **Artículo 16. Parcelaciones urbanísticas.**

1. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terreno clasificado por el Plan General como urbano, urbanizable o rústico adscrito a la categoría de asentamiento rural.

2. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial y urbanística, así como a la ordenación establecida por el Plan General.

3. Las parcelaciones urbanísticas se regulan de acuerdo a los artículos 80 a 83, relativos a las parcelaciones, indivisibilidad de fincas, unidades parcelarias y solares, y régimen de las parcelaciones urbanísticas, del TRLOTENc'00.

4. Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el Plan General, salvo que se adquieran



simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

- b. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
- c. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

#### **Artículo 17. Reparcelación urbanística.**

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

2. Según el alcance y contenido de las operaciones que instrumenten, las operaciones de reparcelación se diferencia según los siguientes tipos:

- a. Reparcelación urbanística material: cuando contiene la reestructuración jurídica de las fincas iniciales existentes en la unidad por las de nueva creación, ajustada al planeamiento, y la redistribución de la titularidad de éstas de acuerdo a los derechos y deberes proporcionales de cada beneficiario.
- b. Reparcelación económica: se limita al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.



c. Reparcelación material y económica: las reparcelaciones urbanísticas materiales pueden tener también contenido económico, a partir de lo regulado al respecto en el Capítulo II del Título II del Decreto 183/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

3. Las operaciones de reparcelación se regulan de acuerdo a los contenidos de los artículos 84 y 87 del TRLOTENC'00 y Capítulo II del Título II del referido Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.

4. Podrán incluir operaciones de reparcelación urbanística de acuerdo a los contenidos, limitaciones y efectos determinados para cada caso según el concreto sistema de gestión en que se desarrollen:

- a. Convenios urbanísticos de gestión concertada.
- b. Proyectos de Compensación.
- c. Convenios urbanísticos de gestión empresarial.
- d. Proyectos de reparcelación.

## **CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

### **Sección 1ª. Disposiciones generales.**

#### **Artículo 18. Objeto de la actividad de gestión y ejecución.**

1. La actividad de gestión y ejecución de la ordenación urbanística comprende los procesos, actuaciones, operaciones y acciones que sean precisas para organizar, aplicar y materializar las determinaciones comprendidas en el Plan General o, en su caso, por instrumentos de desarrollo de éste.

2. Los principios y fines de la actividad de gestión y ejecución del Plan General han sido formulados de conformidad a lo establecido en los artículos 4 del



TRLOTENc'00 y 2 del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

3. Con carácter general, las determinaciones sobre el desarrollo de la actividad de la gestión y ejecución del Plan General se regirán de acuerdo a los contenidos del Título III del TRLOTENc'00 y Título II del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.

#### **Artículo 19. Ámbitos de actuación pública y privada.**

1. Corresponde al Ayuntamiento, con independencia de lo que dentro de sus respectivos ámbitos de competencia pudiera corresponder a otras Administraciones públicas, la dirección, inspección y control de toda la actividad de gestión y ejecución del Plan General, con intervención de la que lleven a cabo los particulares, sean o no propietarios del suelo, en los términos contenidos en el Título III del TRLOTENc'00 y artículo 3 y concordantes del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.

2. La participación de los particulares en la actividad de gestión y ejecución del Plan General se llevará a efecto de acuerdo con lo determinado a tal fin en los artículos 12, 13 y concordantes del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión, en base a los cuales dicha participación podrá ser:

- a. En régimen de colaboración con el Ayuntamiento, a través de su participación en consorcios, sociedades mixtas o entidades urbanísticas de cooperación.
- b. En régimen de adjudicatarios de la gestión y ejecución del planeamiento, bien directamente o a través de sociedades mercantiles constituidas al efecto, o de entidades urbanísticas de gestión, según el sistema de ejecución privada que se establezca y la forma de gestión que adopten, de acuerdo a la regulación establecida en el Título III del Decreto 183/2004, de Reglamento de Gestión para cada uno de los sistemas previstos legalmente.



- c. Asumiendo directamente la ejecución material del planeamiento para el cumplimiento total de los deberes y obligaciones derivados del régimen del suelo y la ordenación urbanística que corresponda.

**Artículo 20. Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística.**

1. Los ámbitos y sectores delimitados por el Plan General de Ordenación, así como las unidades de actuación en que éste los divida, o las que en su caso pudieran establecer los planeamientos de desarrollo habilitados para ello, actúan como unidades espaciales de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones legalmente establecidos y la distribución equitativa y proporcional de beneficios y cargas derivados del planeamiento, incluso los costes de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de gestión que se determine.

2. A los efectos de la regulación contenida en esta normativa se consideran unidades de referencia para la gestión urbanística:

- a. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el Plan General delimita y considera a efectos de su gestión y ejecución como una sola unidad de actuación.
- b. Los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General, o establecidos a través del procedimiento para la sectorización, considerados a los efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida un sector de suelo urbanizable ordenado.
- c. Las unidades de actuación delimitadas por el Plan General en suelo rústico de asentamiento rural.

3. Los ámbitos de suelo urbano consolidado sujetos a renovación urbana o rehabilitación integral que el Plan General delimite, se consideran unidades de gestión urbanística.



## **Artículo 21. Unidades de Actuación.**

1. La Unidad de Actuación es la superficie de suelo, debidamente delimitada por el Plan General de Ordenación, o en su caso, por instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo de éste, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, o en su caso, por el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo de éste, habilitado para ello, y como unidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas.

2. Las Unidades de Actuación han sido establecidas de acuerdo a los contenidos de los artículos 94 y 95 del TRLOTENC'00, así como los artículos 21 a 26 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.

3. Las condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación se ajustarán, con carácter general, a las determinaciones del artículo 22 y concordantes del referido Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión, y en particular las que específicamente pueda establecer el Plan General de Ordenación.

4. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación requerirá la modificación del Plan General o, en su caso, del planeamiento urbanístico de desarrollo que la haya establecido, salvo que dichas alteraciones se limiten a reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5 por ciento de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, cuando ello se derive de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad, o bien por exigencia de la modificación del trazado, o características del sistema viario general o local.

## **Artículo 22. Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación.**

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en unidades de actuación, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá que el suelo esté ordenando pormenorizadamente, cualquiera que sea su clase o categoría, así como la determinación del sistema de ordenación para su desarrollo. Dicha ordenación pormenorizada puede venir directamente establecida por el Plan General, o bien, una





vez aprobado el Plan General, ser establecida mediante la formulación y aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que corresponda, en desarrollo de las condiciones y determinaciones que a tal fin establece el Plan General.

2. En los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable se aplicarán las determinaciones del Plan General sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada ámbito

3. En las unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales previstas por el Plan General, se aplicarán las disposiciones legales sobre condiciones y aprovechamiento urbanístico, así como las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por el Plan General y la regulación específica contenida en Reglamento de Gestión.

4. Dicha ordenación pormenorizada puede venir directamente establecida por el Plan General, como lo es para las Unidades de Actuación delimitadas en Suelo Urbano No Consolidado Ordenado, el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado o las Unidades de Actuación en Suelo Rústico de Asentamiento rural, o bien, ésta deberá ser previamente establecida mediante la formulación, tramitación y aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

### **Artículo 23. Tipos de actuaciones para la gestión y ejecución del planeamiento.**

La actividad de gestión y ejecución para el desarrollo efectivo de la ordenación establecida por el Plan General se desarrollará a través de algunas de las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a. Cuando el Plan General, o en su caso, el planeamiento urbanístico de desarrollo, haya delimitado unidades de actuación, incluidas las delimitadas en suelo rústico de asentamiento rural de acuerdo a lo previsto por el artículo 97.b) del TRLOTENC'00, mediante cualquiera de los sistemas de ejecución previstos en los artículos 96 y siguientes del dicho Texto Refundido y Título III del Reglamento de Gestión.



- b. Cuando no estuvieran expresamente delimitadas las unidades de actuación por el Plan General la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en el Plan General, o en su caso, por el planeamiento que contenga su ordenación pormenorizada.

#### **Artículo 24. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.**

El Plan General establece la organización temporal de la ejecución de acuerdo a lo dispuesto con carácter general en el artículo 169 del TRLOTENC'00 y concordantes del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (en adelante RG). En ausencia de determinación más restrictiva del Plan General serán de aplicación directa los criterios establecidos en el artículo 15 del RG.

#### **Artículo 25. Incumplimiento de los plazos máximos de ejecución.**

Cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos señalados en el artículo anterior tendrá los efectos previstos en los artículos 91 TRLOTENC'00 y 17 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión o aquellos que los sustituyan.

### **Sección 2ª. Los sistemas de ejecución.**

#### **Artículo 26. Sistemas de ejecución.**

1. Para cada uno de los ámbitos, sectores y unidades de actuación, el Plan General determina el sistema de ejecución privada o pública para el desarrollo de la actividad de ejecución. Sólo en el caso de que se opte por un sistema de ejecución público para el desarrollo de la actividad de ejecución, se establecerá el concreto sistema elegido. Dicha determinación se incorpora a cada una de las Fichas de



Ordenación que forman parte del Anexo nº 4.2.1: Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido.

2. El establecimiento del sistema de ejecución tendrá los efectos previstos en los artículos 98 del TRLOTENc'00 y 56 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.

3. Toda alteración o cambio del sistema de ejecución pública o privada determinada por el Plan General para ejecución de una concreta unidad de actuación, sector o ámbito, o en su caso, por planeamiento urbanístico de desarrollo, deberá ajustarse al procedimiento dirigido a tal fin en el artículo 55 del referido Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.

4. Los sistemas de ejecución son, de acuerdo a los contenidos de los artículos 96.2 del TRLOTENc'00 y 52 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión, los siguientes:

a. Sistemas de ejecución privada:

- 1) Concierto.
- 2) Compensación.
- 3) Ejecución empresarial.

b. Sistemas de ejecución pública:

- 1) Cooperación.
- 2) Expropiación.
- 3) Ejecución forzosa.

**Artículo 27. Determinación del sistema de ejecución: Iniciativa para su establecimiento.**

1. Cuando el Plan General o, en su caso, el planeamiento urbanístico de desarrollo de éste, haya optado por la ejecución privada de un ámbito, sector o unidad de actuación, la determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará



por el Ayuntamiento, a través de los procedimientos y reglas que al efecto se recogen en los artículos 58 y siguientes del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.

2. En ningún caso podrá determinarse el concreto sistema de ejecución privada sin adjudicar la actividad de gestión y ejecución del ámbito, sector o unidad de actuación a los sujetos que intervengan el procedimiento establecido a tal fin en la Sección 1ª, del Capítulo II, del Título III del referido Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.

3. Para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución de un ámbito, sector o unidad de actuación podrán formularse y presentarse iniciativas, o en su caso alternativas, en los términos y condiciones establecidos a tal fin en los artículos 58 a 65 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.

4. Las reglas para la tramitación de iniciativas y de admisibilidad de alternativas se ajustarán a lo establecido a tal fin en los artículos 62, 63, 66 y siguientes del Reglamento de Gestión

5. Las iniciativas para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada deberán formalizarse mediante presentación en el Ayuntamiento acompañada de la documentación y contenido mínimo fijado en el artículo 64 del Reglamento de Gestión, además de aquella documentación que se precise según el concreto sistema de ejecución propuesto.

6. Si de la aplicación directa de las reglas establecidas no se pudiera adoptar una decisión sobre la propuesta a elegir entre la iniciativa y las alternativas presentadas, la valoración de cada una de ellas se realizará de acuerdo a los criterios de valoración contenidos en el artículo 65 del Reglamento de Gestión.

7. Para la sustitución del sistema de ejecución privada, conforme al que deba desarrollarse o esté desarrollándose la actividad de gestión y ejecución, por uno de ejecución pública, acordada de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, podrá tener lugar en cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 72 del Reglamento de Gestión, siendo el procedimiento a seguir el determinado en el artículo 73 de dicho Reglamento.



### **Sección 3ª. Los sistemas de ejecución privada.**

#### **Artículo 28. Sistema de concierto.**

1. En el sistema de concierto el propietario único o todos los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación, sector o ámbito, excepto los de uso y dominio público, asumen conjuntamente la entera actividad de gestión y ejecución, conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento y de acuerdo a las determinaciones establecidas por el Plan General, o en su caso por el planeamiento urbanístico de desarrollo de este, habilitado para delimitar unidades de actuación, sector o ámbito.

2. Las formas de gestión del sistema se ajustarán a las previstas en los artículos 75 del Reglamento de Gestión y 108 del TRLOTENc'00, es decir:

- a. Mediante la constitución por todos los propietarios de una entidad urbanística de gestión.
- b. A través de sociedad mercantil constituida al efecto.
- c. Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

3. Las condiciones específicas para el desarrollo de la actividad de gestión y ejecución por el sistema del concierto, así como de las distintas formas de gestión previstas en el punto anterior, se regularán de acuerdo a los artículos 74 a 81 y concordantes del Reglamento de Gestión y a los artículos 107 a 110 del TRLOTENc'00.

#### **Artículo 29. Sistema de compensación.**

1. En el sistema de compensación los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie del sector, ámbito o unidad de actuación, según proceda, aportarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizarán a su costa la urbanización en los términos que resulten del planeamiento de ordenación urbanística y el proyecto de urbanización y se constituirán en Junta de Compensación.



2. En el sistema de compensación, los propietarios que resulten adjudicatarios en el procedimiento para establecer el sistema asumirán la actividad de gestión y ejecución, constituidos en Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 82 a 89 del Reglamento de Gestión y los artículos 111 a 116 del TRLOTENc'00.

### **Artículo 30. Sistema de ejecución empresarial.**

1. En el sistema de ejecución empresarial concurren las siguientes características:

- a. El beneficiario de la adjudicación de la gestión y ejecución asumirá la entera actividad y deberá realizar dichas actuaciones conforme al convenio urbanístico de ejecución empresarial aprobado y suscrito con el Ayuntamiento y de acuerdo a la oferta efectuada a los propietarios del suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.
- b. El Ayuntamiento aprobará el convenio urbanístico de ejecución empresarial que fija las condiciones del sistema y la oferta formulada a los propietarios del suelo y dirigirá, supervisará, intervendrá y controlará la actividad de ejecución.
- c. El convenio urbanístico a que se refiere el punto anterior deberá ajustarse a lo establecido a tal fin en los artículos 95 del Reglamento de Gestión y 119 del TRLOTENc'00.
- d. La oferta a los propietarios incluidos en el ámbito, sector, o unidad de actuación deberá ajustarse a lo previsto a tal fin por el artículo 96 del Reglamento de Gestión.

2. El sistema de ejecución empresarial se regula de acuerdo a los contenidos de los artículos 90 a 101 del Reglamento de Gestión y de los artículos 117 a 119 del TRLOTENc'00.



3. Las reglas que regirán para el establecimiento del sistema de ejecución se ajustarán a las contenidas en los artículos 91 del Reglamento de Gestión y 118 del TRLOTENc'00.

4. Para la determinación del beneficiario del sistema de ejecución empresarial se seguirán las reglas fijadas en los artículos 92 y 93 del Reglamento de Gestión.

5. La actividad de gestión y ejecución podrá ser realizada, de acuerdo los artículos 94 del Reglamento de Gestión y 118 del TRLOTENc'00:

- a. Directamente por la persona física o jurídica a que se haya atribuido la actividad de gestión y ejecución.
- b. A través de la sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen, además del adjudicatario y el Ayuntamiento como Administración actuante, ésta en el supuesto de participar en virtud del aprovechamiento que le corresponde.

#### **Sección 4ª. Los sistemas de ejecución pública.**

##### **Artículo 31. Sistema de cooperación.**

1. En el sistema de ejecución pública por cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, permiten la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando al Ayuntamiento, o en su caso a la Administración actuante, la disposición fiduciaria de éstos, y sufragan los gastos de gestión y ejecución; siendo la Administración actuante quien ejecuta las obras de urbanización y desarrolla la actuación, con cargo a los propietarios y a través de algunas de las formas de gestión admitidas en los artículos 103 del Reglamento de Gestión y 121 del TRLOTENc'00.

2. El sistema de ejecución por cooperación se regula de acuerdo a los artículos 102 a 112 del Reglamento de Gestión y los artículos 120 122 del TRLOTENc'00.



3. El sistema de cooperación comporta la reparcelación de los terrenos para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados incluidos los costes de urbanización y de gestión de la actuación.

4. La forma de gestión del sistema podrá ser cualquiera de las previstas a tal fin por el artículo 103 del Reglamento de Gestión, es decir:

- a. Sin órgano diferenciado.
- b. Organismo público.
- c. Sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias.
- d. Sociedad mercantil constituida con la finalidad exclusiva de llevar a cabo la actuación de que se trate, ésta podrá ser de capital público, admitiéndose las mismas titularidades anteriores, o de capital mixto, cuando participen propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito, sector, o unidad de actuación.

### **Artículo 32. Sistema de expropiación.**

1. En el sistema de ejecución por expropiación, la Administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de actuación y realizará por sí misma las actividades de ejecución de la urbanización y, en su caso, de la edificación, a través de alguna de las formas de gestión que permita la legislación aplicable.

2. Se regula de acuerdo a los artículos 113 a 120 y concordantes del Reglamento de Gestión y de los artículos 123 a 130 del TRLOTENc'00.

3. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los registros públicos.





4. Con respecto a la reversión y avenencia y restantes supuestos habrá de estarse a lo dispuesto en la legislación básica de Expropiación Forzosa y a lo regulado sobre la misma en el Título VII del Reglamento de Gestión

### **Artículo 33. Sistema de ejecución forzosa.**

1. En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente de realizar conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas directamente responsables de la actividad de gestión y de la ejecución, ante el incumplimiento de los deberes y obligaciones legales e inherentes al sistema conforme a que fueron adjudicatarios de dicha actividad de gestión. El sistema se regula de acuerdo a los artículos 121 a 127 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión y a los artículos 131 a 136 del TRLOTENc'00.

2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración previa del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada establecido y las asumidas voluntariamente, en su caso.

3. El procedimiento para declarar el incumplimiento y sustitución del sistema de ejecución se ajustará a lo dispuesto a tal fin en los artículos 123 del Reglamento de Gestión y del 133 del TRLOTENc'00, siendo el contenido y efectos de la resolución que determine la sustitución del sistema los determinados en los artículos 124 del Decreto 183/2004 y 134 del TRLOTENc'00.

4. El sistema de ejecución forzosa se gestionará, de acuerdo a los artículos 125 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión y 132 del TRLOTENc'00, por el Ayuntamiento mediante encomienda:

- a. A sociedad mercantil de capital público propia o perteneciente a cualquiera otra de las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma.
- b. A sociedad mercantil que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este supuesto la sociedad podrá ser de capital mixto,



procediendo las aportaciones privadas de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

## **Sección 5ª. Ejecución directa de actuaciones urbanísticas.**

### **Artículo 34. Actuaciones urbanísticas aisladas.**

Cuando no esté prevista por el Plan General la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con lo previsto por el artículo 145 del TRLOTENC'00 y artículos 187 a 195 del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, relativos a las actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado, sobre esa base:

- a. En el suelo urbano no consolidado, el desarrollo de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.
- b. Cuando el desarrollo de la actividad de ejecución prevista en el apartado anterior requieran la adaptación jurídica del contenido del derecho de propiedad del suelo y de su ejercicio y titularidad al régimen urbanístico y a las determinaciones establecidas en el instrumento de ordenación correspondiente, se llevará a cabo lo dispuesto a tal fin por el artículo 188 del referido Reglamento de Gestión.
- c. Las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar serán las precisadas en el artículo 189 del referido Reglamento de Gestión.



**Artículo 35. Actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado.**

1. En el suelo urbano consolidado, el desarrollo de la actividad de ejecución, se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas por el Plan General, o en su caso por Planes Parciales o Especiales de desarrollo de éste.

2. Esta actividad de ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. Dichas obras se regulan de acuerdo a los contenidos del artículo 145 del TRLOTENc'00.

3. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:

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

4. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

**Artículo 36. Ejecución de los sistemas generales.**

1. El suelo destinado por el planeamiento a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando el PGO no los incluya o adscriba como carga a un concreto sector de suelo, ámbito o unidad de actuación, de acuerdo a lo previsto a tal fin en los artículos 137 a 139 del TRLOTENc'00 y artículos 141 a 151 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.

2. Las obras correspondientes a los sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del Plan General como obras públicas ordinarias.



**Artículo 37. Actuaciones aisladas en suelo rústico de asentamiento rural.**

1. Las actuaciones aisladas en suelo rústico de asentamiento rural tienen por objeto:
  - a. Completar la urbanización de las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural a fin de que alcancen las condiciones de edificables, si aún no la tuvieran, y cumplir con los deberes legales que establezca la ordenación para que puedan ser susceptibles de aprovechamiento edificatorio.
  - b. Ejecutar los sistemas generales, sistemas locales y demás obras públicas ordinarias.
2. La gestión de las actuaciones aisladas serán:
  - a. Pública, con cualquiera de las finalidades previstas en el apartado b) del número anterior, mediante los sistemas de expropiación, de ocupación directa y, en su caso, de contribuciones especiales.
  - b. Privada, con las finalidades previstas en el apartado a) del número anterior, directamente sobre la parcela de suelo rústico de asentamiento rural o previa normalización de fincas.

**Artículo 38. Actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural.**

1. Las actuaciones aisladas privadas son las ejecutadas por los propietarios de terrenos en suelo rústico de asentamiento rural sobre sus propias parcelas, de acuerdo a la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General para los asentamientos rurales.
2. Para ello, se deberá proceder, en su caso, a la previa normalización de la parcela conforme a lo previsto en el artículo 195 del RG, así como a la obtención de la licencia urbanística correspondiente.



3. Las licencias urbanísticas impondrán los deberes necesarios para asegurar que la parcela alcance la condición de solar, además de:

- a. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes, de acuerdo a las alineaciones establecidas por el Plan General.
- b. El pago de un canon cuya fijación y percepción corresponde al Ayuntamiento por cuantía mínima del cinco (5) por ciento y máxima del diez (10) por ciento del presupuesto de las obras de edificación. La fijación del canon se hará a través del acuerdo u ordenanza municipal correspondiente con arreglo a la legislación básica en materia de régimen local. Dicho canon podrá ser satisfecho en metálico o en cesión de suelo en los casos que así lo determine el Ayuntamiento debiendo tener en consideración a la hora de establecer el canon los siguientes criterios:
  - 1) El tipo de aprovechamiento edificatorio.
  - 2) El asentamiento rural donde se ubique la parcela.

Cuando se opte por abonar el canon mediante cesiones de terreno, la diferencia de valor de éstos con respecto a la cuantía del canon fijado por el Ayuntamiento, se compensará en metálico.

La valoración de los terrenos objeto de cesión se atenderá a los criterios establecidos en la legislación básica estatal y sus reglamentos y los criterios de reparcelación contemplados en los artículos 33 a 38 del RG.

- c. Para la normalización de fincas, entendiendo como tal la adaptación a la configuración física de las parcelas a las determinaciones del Plan General, se estará a lo dispuesto a tal fin por el artículo 195 del RG.



## **CAPÍTULO 5. CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

### **Artículo 39. Convenios.**

El Ayuntamiento, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, con la finalidad de preparar el desarrollo de los procedimientos, y establecer los términos, las determinaciones y las condiciones para la gestión y ejecución del planeamiento, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de régimen local, y de acuerdo a lo dispuesto en el Título II y en el Capítulo IV del Título VII del TRLOTENc'00 y Título X del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

### **Artículo 40. Convenios urbanísticos incorporados al planeamiento.**

1. El Plan General de Ordenación incorpora en un documento anexo todos aquellos convenios suscritos con anterioridad, o durante el período de elaboración o de información pública, a la aprobación del planeamiento. Dichos convenios han sido formulados de acuerdo a los contenidos de los artículos 236 a 239 del TRLOTENc'00 y Título X del Decreto 183/2004, Reglamento de gestión.

2. Dichos convenios urbanísticos han sido formulados con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.

## **CAPÍTULO 6. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

### **Artículo 41. Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas.**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obra que tendrán por objeto la ejecución material de las determinaciones del Plan General y planes



urbanísticos de desarrollo de éste, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

2. Los proyectos de ejecución de sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones del Plan General o, en su caso, de los Planes Especiales que ordenan y definan, cuando éstos se determinen expresamente por las características de los sistemas generales afectados, y su directa ejecución mediante proyecto.

3. Los proyectos de urbanización podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

4. Los Proyectos de Urbanización y de ejecución de sistemas deberán respetar las siguientes condiciones:

- a. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan el Plan General de Ordenación o los instrumentos urbanísticos de desarrollo de éste, así como las correspondientes Ordenanzas Municipales de Urbanización, y, en su caso, por las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
- b. Deberán detallar y programar la totalidad de las obras de urbanización que comprendan, incluidas las vinculadas al desarrollo efectivo de las actuaciones de gestión y ejecución exigidas por el artículo 39.e) del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
- c. Su documentación se ajustará a la exigida para los Proyectos de Urbanización por los artículos 69 y 70 del Decreto 2159/1978, o aquel que lo sustituya y, en su caso por las Ordenanzas Municipales de Urbanización.



- d. La documentación gráfica deberá realizarse sobre planimetría aprobada por el Ayuntamiento, debiendo asimismo quedar garantizada la integración de la ordenación propuesta con la ordenación establecida por el PGO.
  - e. Se estará obligado a incorporar como parte integrante de la documentación del Plan, una copia en soporte informático con la extensión y programa que fije la Oficina Técnica Municipal con el objeto de facilitar la actualización de la planimetría municipal.
  - f. En todo caso, los Proyectos de Urbanización deberán resolver y ejecutar a su cargo su adecuada conexión de la red viaria de carácter insular o local, con las características y determinaciones establecidas por el planeamiento o, en su defecto, de acuerdo a la normativa sectorial vigente.
5. Los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización precisas serán los establecidos con carácter general por el TRLOTENC'00 y concordantes del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
6. En todo caso, las licencias de obras de urbanización deberán llevar incorporadas un plazo para la ejecución de las obras, plazos que en ningún caso deberán ser superiores a los establecidos con carácter general por el TRLOTENC'00 y concordantes del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
7. El incumplimiento de los plazos máximos de ejecución tendrá los efectos previstos en los artículos 91 del TRLOTENC'00 y 17 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.
8. Para la recepción de las obras de urbanización se estará en lo dispuesto a tal fin en los artículos 152 del TRLOTENC'00 y 226 y siguientes referido Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión.





#### **Artículo 42. Recepción de las obras de urbanización.**

1. Ejecutada la urbanización, cuando a los responsables de la ejecución no sea posible localizarlos una vez publicado el edicto correspondiente, a petición de los propietarios de solares o fincas, constituidos como Comunidad de propietarios conforme a la legislación sobre la división de la propiedad horizontal, se podrá iniciar el procedimiento para la recepción definitiva. Transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años, las garantías depositadas para responder de las obligaciones contraídas entrarán a formar parte del Patrimonio Público de Suelo, plazo durante el cual podrá ser solicitada su devolución por los responsables de la ejecución, que se llevará a cabo una vez se detraigan o compensen en concepto de responsabilidad de los gastos y costes generados por el incumplimiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior.

2. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

#### **Artículo 43. Incumplimiento de obligaciones de urbanización.**

1. Ante el incumplimiento de las obligaciones de urbanización, de los plazos establecidos, ejecución deficiente o falta de solicitud de recepción, el Ayuntamiento incoará, de oficio o a instancia de interesados, los pertinentes expedientes para determinar el alcance de los mismos, exigir su cumplimiento y depurar las responsabilidades a que hubiera lugar.

2. En la resolución definitiva de dichos expedientes podrán arbitrarse todas aquellas medidas que resulten proporcionadas y adecuadas al fin perseguido de puesta en funcionamiento de la urbanización conforme al planeamiento, entre ellas la declaración formal de incumplimiento, con efectos sobre los sistemas de ejecución y la gestión urbanística, destinar en ejecución subsidiaria las garantías depositadas a la adopción de medidas correctoras y de subsanación, o la determinación de infracción urbanística e imposición de multas y sanciones.



**Artículo 44. Procedimiento de recepción de las obras de urbanización.**

1. La recepción de obras de urbanización por el Ayuntamiento se sujetará a lo dispuesto a tal fin por el artículo 229 del Decreto 183/2004, Reglamento de Gestión, es decir:

- a. Concluida la obra se notificará tal hecho en forma fehaciente al Ayuntamiento, con solicitud de que se incoe el expediente de recepción de aquella.
- b. Lo dispuesto en el número anterior será aplicable a la urbanización realizada sobre fases determinadas previstas en el Proyecto de Urbanización, o a servicios completos, aunque no se hubiesen ejecutado las obras correspondientes a la totalidad de la obra prevista.
- c. A la solicitud se acompañará, en su caso, copia de las actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate, y descripción de los servicios a que se refiere. A estos efectos, también se acompañará:
  - Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto aprobado.
  - Valoración económica de los diferentes servicios a ceder al Ayuntamiento, en su caso.
- d. Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se comprobará, en el plazo máximo de tres meses, que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización y, en su caso, notificará al solicitante la totalidad de las deficiencias observadas en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el término que se señale.
- e. Subsanadas las deficiencias, se procederá conforme a lo establecido en las normas anteriores, sin que el Ayuntamiento en esta fase pueda señalar otras distintas de las contempladas en la notificación a que se refiere el número anterior.



- f. Se procederá a la terminación del procedimiento de recepción mediante resolución expresa dictada por el órgano competente según su Reglamento Orgánico.
  - g. Con el acto formal de recepción se dispondrá también la devolución de las garantías depositadas para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización.
2. Si el Ayuntamiento no resuelve expresamente sobre la recepción de las obras en el plazo de tres meses, se entenderá estimada la petición, y el solicitante podrá actuar de acuerdo con lo que se dispone en la normativa sobre silencio administrativo.
3. Los efectos del acto de recepción serán:
- a. La cancelación de las cargas urbanísticas que gravan las fincas desde la inscripción de la distribución equitativa.
  - b. La extinción de los deberes que incumbían a los adjudicatarios de la ejecución.

## **CAPÍTULO 7. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 45. Proyectos de edificación.**

Se entiende como Proyecto de Edificación aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan por el PGO y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal y supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

### **Artículo 46. Ejecución de la edificación en suelo urbano.**

En el suelo urbano la ejecución de la edificación se realizará cuando la parcela adquiera la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.



#### **Artículo 47. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano consolidado**

1. En el suelo urbano consolidado pendiente de ultimar la urbanización, para la ejecución de la edificación y la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela, de acuerdo con el Plan General y en las condiciones fijadas por éste o, en su caso por planeamiento de desarrollo de éste, será preciso, en todo caso, la previa ejecución de las obras de urbanización o, simultanear aquellas con las de edificación.

2. Serán requisitos necesarios para autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, los establecidos en el artículo 207.2 del Reglamento de Gestión, es decir:

- a. Que en la solicitud de licencia, el interesado se comprometa a la edificación y urbanización simultánea y a no utilizar la construcción hasta que esté concluida la obra de urbanización, estableciéndose tal condición en los asientos registrales que afecten a la finca mediante nota marginal, conforme se establece en el artículo 74 de las Norma complementaria al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística y en las cesiones del derecho de propiedad que se lleven a efecto.
- b. Que preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en derecho que debe ser suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

3. Las obras de urbanización a que se refieren los puntos anteriores no sólo serán las que afecten al frente de fachada o fachadas de la parcela, sino todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, hasta el punto de enlace de las redes generales que estén en funcionamiento.

4. El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneo a la edificación tendrá los efectos establecidos en el apartado 4 del artículo 207 del Reglamento de Gestión, es decir, comportará la pérdida de la fianza a la que se refiere el apartado 2 b) de este



artículo y la caducidad de la licencia, mediante su declaración formal, con audiencia del interesado, sin derecho a indemnización, impidiendo el uso de lo edificado.

**Artículo 48. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano no consolidado.**

1. Para la ejecución de la edificación en el suelo urbano categorizado por el Plan General como no consolidado, incluido en unidades de actuación, establecido en lo dispuesto a tal fin en el artículo 208 del Reglamento de Gestión, se podrá solicitar la licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a. Que sea firme por vía administrativa el acto de aprobación del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento.
- b. Que esté aprobado el Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación.
- c. Que se preste garantía en la cuantía establecida en el artículo anterior.
- d. Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación se comprometa a no utilizar la construcción hasta que esté concluida la urbanización, estableciendo tal condición en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada la totalidad de las obra de urbanización.

3. La fianza no será devuelta hasta que no sea recibida por el Ayuntamiento la urbanización, de acuerdo a lo establecido a tal fin en artículo 226 del Reglamento de Gestión.

**Artículo 49. Ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbanizable sectorizado ordenado.**

En el suelo urbanizable sectorizado ordenado, previa aprobación del Proyecto



de Urbanización, se podrá ejecutar la edificación simultánea con la urbanización, si se cumplen los requisitos exigidos en el artículo anterior para la ejecución de la urbanización y la edificación en suelo urbano no consolidado.

**Artículo 50. Ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social del suelo.**

1. Transcurrido un (1) año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución en suelo urbano o la recepción de la urbanización en suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los solares queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución e, incluso, al de expropiación.

Excepcionalmente, la referida delimitación podrá alcanzar en suelo urbano a los solares cuyo destino principal sea el uso turístico, cuando el suelo que permita tal uso sea muy escaso.

2. El procedimiento administrativo aplicable será el que reglamentariamente corresponde, que en todo caso garantizará los requisitos de transparencia y publicidad y audiencia a los interesados, sin que pueda establecerse un plazo superior a dos meses entre la solicitud de la declaración de la sustitución de ejecución y la resolución expresa municipal.

3. El concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación se ajustará a lo dispuesto a tal fin por el artículo 149 del TRLOTENc'00, o aquel que lo sustituya.

4. El incumplimiento de las condiciones del adjudicatario de los concursos regulados de acuerdo al artículo 149 del TRLOTENc'00, tendrán los efectos previstos por el artículo 150 del referido Texto Refundido.



## **Sección 2ª. Licencias urbanísticas.**

### **Artículo 51. Actos sujetos a licencia urbanística.**

1. Todo acto de edificación y uso del suelo requerirá la preceptiva y previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean exigibles con arreglo a la legislación sectorial aplicable y, en particular, los siguientes:

a. Actos de edificación:

- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones, incluidas las de rehabilitación de los establecimientos alojativos existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, así como la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional y la ubicación provisional o permanente de edificaciones y construcciones prefabricadas e instalaciones similares.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- La colocación de antenas de cualquier clase.
- La instalación y funcionamiento de grúas.
- La instalación de invernaderos y de cortavientos.
- Los cerramientos de fincas, muros y vallados.



- Los usos de carácter provisional.
  - La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.
  - La construcción de balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas.
  - Cualquier tipo de obras o usos que afectan a la configuración del territorio.
- b. Actos de uso de los edificios:
- La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.
  - El uso del vuelo sobre las edificaciones existentes.
- c. Los actos de disposición:
- Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, no incluido en proyectos de compensación o reparcelación.
- d. Actos de uso del suelo o subsuelo:
- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización.
  - Los trabajos de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que las operaciones para labores agrícolas tengan tal consideración.
  - La extracción de áridos y la explotación de canteras.
  - La acumulación de vertidos y el depósito de materiales.
  - La tala o poda de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.





- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
  - Las construcciones e instalaciones que afecten al subsuelo.
- e. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de recursos naturales, territorial, o urbanístico.
2. Están también sujetos a previa licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo realizados en los puertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicios y los que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones que otorgue el ente titular de dicho dominio.
3. No están sujetos a licencia las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.
4. Los actos promovidos por las Administraciones Públicas estarán también sujetos a licencia municipal, salvo los casos expresamente previstos en el artículo 217 del Reglamento de Gestión.
5. Las licencias urbanísticas para actos que requieran aprobación o autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, o en su caso de la Administración estatal, se ajustarán a los contenidos del artículo 170 del TRLOTENC'00, siendo nulas de pleno derecho las licencias otorgadas sin la obtención de las autorizaciones previas exigidas por la legislación sectorial aplicable, y en particular, las de Costas, Carreteras y Servidumbres Aeronáuticas.

## **Artículo 52. Competencia y procedimiento para el otorgamiento de licencias.**

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponderá al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación aplicable. La competencia corresponde al órgano municipal que determine el Reglamento Orgánico Municipal y, en su defecto, al Alcalde.
2. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se ajustará a los trámites previstos en el artículo 219 del Reglamento de Gestión.



**Artículo 53. Concesión de licencias relativas a establecimientos alojativos turísticos.**

Se ajustará a lo regulado a tal fin por la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, modificada por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre y demás normativas sectoriales que fuera de aplicación, vigentes en el momento de la solicitud de la licencia.

**Artículo 54. Eficacia de las licencias urbanísticas. Plazos de ejecución.**

1. Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas, atendiendo al cronograma presentado por el promotor que deberá fundamentarse en criterios de proporcionalidad y complejidad. Si dichas licencias no indicaran expresamente otros plazos, que en ningún caso para cada uno de ellos podrá superar los cuatro años, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de dos años para iniciar las obras y cuatro años para terminarlas. No obstante, a solicitud de los promotores de licencias urbanísticas, podrán otorgarse licencias de ejecución por fases constructivas con los plazos indicados para cada una de ellas a determinados proyectos, que por su complejidad o dimensión o por la coyuntura económica, así lo demanden. Cada fase deberá cumplir los requisitos de autosuficiencia funcional respecto a los servicios comunes que se determinen precisos para el posible otorgamiento de una licencia de ocupación parcial.

2. El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos de una licencia en vigor por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o la finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

3. Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras se otorgarán con plazo de vigencia. Reglamentariamente se determinarán dichos plazos, para el caso que no expresaran las referidas licencias.



4. Las autorizaciones y licencias urbanísticas se otorgan sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad.

5. El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de una licencia requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación, a la que se adjuntará el correspondiente proyecto de ejecución si la solicitud de licencia se hubiera presentado acompañada de un proyecto básico. Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

#### **Artículo 55. Caducidad de las licencias urbanísticas.**

1. La declaración de caducidad de una licencia se podrá acordar de oficio o a instancia de cualquier persona, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos anteriormente señalados.

2. Si el órgano municipal no inicia el procedimiento de declarar la caducidad de una licencia, procederá la subrogación del Cabildo Insular, previo requerimiento siempre que concurren los requisitos del artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. La declaración formal de caducidad de una licencia, no obsta el derecho de su titular para que pueda solicitar una nueva licencia por el resto de obras que queden por ejecutar.

#### **Artículo 56. Publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización.**

1. Todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución, o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto. Se añadirán también la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre del promotor, director facultativo, y empresa constructora en su caso.



2. El formato del cartel referido en el apartado anterior será establecido por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate.

3. En los carteles de las obras de edificación con destino turístico se incluirá, además, el número y fecha de la autorización previa cuando ésta fuera necesaria de acuerdo a lo establecido por el artículo 24.2 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.

4. Los carteles de obras públicas indicarán el importe de la inversión y las Administraciones que concurren en caso de cofinanciación.



### **TÍTULO 3. USOS PORMENORIZADOS.**

#### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **Artículo 57. Objeto del presente Título.**

Los contenidos del presente Título tienen por objeto la regulación de los usos pormenorizados en función del destino urbanístico del suelo.

##### **Artículo 58. Aplicación.**

1. El contenido del presente Título será de aplicación a la totalidad del suelo clasificado por el Plan General como suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico en la categoría de asentamiento rural, en la forma y condiciones fijadas en la presente Normativa para cada uno de los usos pormenorizados identificados.

2. La autorización y desarrollo de los distintos usos pormenorizados deberán ajustarse a los criterios y determinaciones que para su implantación y desarrollo se fijan en la presente Normativa, así como satisfacer los requerimientos de las normativas sectoriales que en razón de la materia les sean exigibles.

#### **CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.**

##### **Artículo 59. Usos pormenorizados.**

Los usos pormenorizados son aquellos que concretan los usos globales mediante la agrupación de actividades previamente establecidas por el PGO, o en su



caso, por la legislación sectorial que en razón de la materia les sea de aplicación. A estos efectos, se entiende por actividad, al conjunto de acciones que se realizan con suficiente grado de continuidad o permanencia en el tiempo, y cuya finalidad no es la propia transformación del suelo sobre el que se realiza.

#### **Artículo 60. Calificación del suelo.**

1. La calificación del suelo determina su destino específico de acuerdo a los usos pormenorizados susceptibles de implantación en un espacio o ámbito territorial definido y, en su caso, en las edificaciones.

2. El PGO establece para todos y cada uno de los suelos de igual calificación, los usos pormenorizados que pueden desarrollarse. Así, los usos pormenorizados susceptibles de desarrollarse en un suelo, deberán estar dentro de la gama de usos que concreten el uso global asignado a dicho suelo.

#### **Artículo 61. Carácter de los usos pormenorizados.**

1. Los usos pormenorizados que el planeamiento establezca para cada suelo de igual calificación podrán tener carácter de:

- a. Uso Característico: Se entiende como tal, aquel uso pormenorizado predominante en un suelo.
- b. Uso Único: Se entiende como tal, aquel uso pormenorizado de implantación exclusiva en el suelo, junto al cual sólo serán compatibles los usos considerados como vinculados y asociados al mismo.
- c. Uso Alternativo: Se entiende como tal, aquel uso pormenorizado que puede sustituir en su totalidad al uso característico asignado por el planeamiento al suelo. Una vez implantado, el uso alternativo adquiere la condición de uso característico del suelo y, como tal, le serán de aplicación las condiciones y régimen de compatibilidades que corresponda al mismo.
- d. Uso Compatible: Se considera uso compatible aquel uso pormenorizado que puede coexistir dentro del suelo o edificio de referencia, con el uso



característico que corresponda, sin llegar en ningún caso a su total sustitución. En función de la intensidad de implantación permitida o interrelación con el uso característico al que se asocia, los usos compatibles podrán tener la condición de:

- 1) Uso Tolerado: Se entiende como tal, aquel uso pormenorizado compatible, susceptible de desarrollarse en un suelo, siempre que su intensidad de implantación no supere el cincuenta por ciento (50%) de la edificación y ocupación máxima que corresponda a dicho suelo.
  - 2) Uso Vinculado: Se entiende como tal, aquel uso pormenorizado compatible, de implantación obligatoria e inseparable del uso pormenorizado al que viene vinculado. Las condiciones de implantación pueden venir bien, directamente determinadas por el PGO, o bien, indirectamente, por exigencias de las normativas sectoriales que en función de la materia les sea de aplicación.
  - 3) Uso Asociado: Se entiende como tal, aquel uso pormenorizado compatible susceptible de desarrollarse en un suelo sin necesidad de venir expresamente fijado por el planeamiento. Su implantación debe estar justificada por su necesidad y conveniencia para la mejor operatividad del uso pormenorizado al que se asocia. Salvo distinta determinación del PGO para un determinado suelo o uso, su intensidad de implantación no superará el veinticinco por ciento (25%) de la edificación y ocupación máxima que corresponda al suelo.
- e. Uso Incompatible: Se entiende como tal, aquel uso pormenorizado que no puede coexistir con otros usos pormenorizados dentro de un mismo suelo. Estos pueden venir directamente determinados por el PGO, o bien por resultar disconforme la actividad que desarrolla con el uso característico que corresponda al suelo.

2. Cuando en un mismo suelo o edificio sean admisibles el desarrollo de más de un uso pormenorizado cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones establecidas por el planeamiento y, en su caso, la normativa sectorial que en razón de la materia les sea exigible.



## **Artículo 62. Clases de usos pormenorizados.**

A los efectos de la asignación y localización de usos pormenorizados por el Plan General y, en su caso, por los instrumentos de ordenación urbanística de desarrollo de éste, se consideran usos pormenorizados que concretan a los distintos usos globales definidos por el Plan General, los siguientes:

<b>Uso Global:</b>	<b>Uso pormenorizado</b>
RESIDENCIAL:	- Vivienda.
TURÍSTICO:	- Alojamiento Turístico. - Equipamiento Turístico Complementario.
COMUNITARIO:	- Educativo. - Sanitario. - Bienestar social. - Deportivo. - Socio-cultural. - Administrativo. - Espacio libre.
INDUSTRIAL:	- Industria. - Almacén. - Taller.
TERCIARIO:	- Comercial. - Oficina. - Restauración y bares. - Ocio y recreo.
COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	- Infraestructuras viarias. - Infraestructuras de transporte público. - Infraestructuras de aparcamientos. - Infraestructuras de estaciones de servicios.
	- Infraestructuras de energía eléctrica. - Infraestructuras de abastecimiento.





	<ul style="list-style-type: none"><li>- Infraestructuras de saneamiento.</li><li>- Infraestructuras de recogida de residuos sólidos</li><li>- Infraestructuras de telecomunicación y medios audiovisuales.</li></ul>
--	--

### **Artículo 63. Condiciones generales de los usos pormenorizados.**

1. Las condiciones señaladas por el Plan General, para los distintos usos pormenorizados que pueden desarrollarse en las parcelas y en las edificaciones, son de aplicación sobre toda la obra de nueva edificación, así como las de restauración, rehabilitación, reestructuración, y/o de acondicionamiento en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de conservación propuestos.

2. Todos los usos susceptibles de ser implantados, así como las actividades que éstos conllevan aparejados, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones de la presente Normativa, así como las derivadas de la legislación sectorial específica que en razón de la materia les sea de aplicación y, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

3. Los usos que no estuviesen expresamente contemplados por el PGO podrán ser autorizados siempre que las actividades que se desarrollen sean compatibles con el uso característico del ámbito, zona de ordenación o parcela de referencia. En todo caso, para su autorización se requerirá informe de compatibilidad emitido por los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento. En ningún caso serán autorizables usos expresamente considerados por el planeamiento como incompatibles o prohibidos para el ámbito, zona de ordenación o parcela de referencia.

4. Asimismo, cuando el suelo donde se pretenda implantar un determinado uso estuviera comprendido dentro de las zonas de afección de Costas, Carreteras, Servidumbres Aeronáuticas o Bienes de Interés Cultural, dicho uso podrá restringirse o modularse en base a las limitaciones contempladas en las respectivas legislaciones sectoriales.



### **CAPÍTULO 3. USO PORMENORIZADO QUE CONCRETA EL USO GLOBAL RESIDENCIAL.**

#### **Artículo 64. Uso pormenorizado de vivienda. Definición.**

El uso pormenorizado vivienda, es aquel que concreta el uso global residencial, estando comprendido en él los espacios y edificios cuyo principal destino es el alojamiento de personas físicas de forma permanente o por temporada.

#### **Artículo 65. Condiciones específicas del uso pormenorizado de vivienda.**

1. Con carácter general, toda vivienda deberá satisfacer las condiciones que de acuerdo a la legislación sectorial vigente le fuera de aplicación y, que con carácter meramente indicativo, serían las siguientes:

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de viviendas de Canarias (BOC nº 27, de 10.2.2003).
- Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, y en particular, los contenidos de los Anexos I y II, publicados en el B.O.C. nº 161, de 18 de agosto de 2006.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por el R.D. 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y la edificación.
- Orden VIV 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el



Reglamento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas de la Comunicación, y Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento.

2. Con independencia del obligado cumplimiento de la normativa sectorial anteriormente expuesta, toda vivienda deberá satisfacer las siguientes condiciones:

- a. Deberán disponer de una superficie útil no inferior a cincuenta (50) metros cuadrados, salvo cuando estén sujetas a algún régimen de protección pública, en cuyo caso sus dimensiones mínimas serán las determinadas por la vigente legislación para esta clase de vivienda.
- b. En todo caso, la vivienda deberá disponer de al menos un cuarto de estar-comedor, cocina, dormitorio principal, cuarto de baño completo y solana-tendedero o lo que es lo mismo pieza de servicio. No obstante, y sin que ello suponga dispensa del cumplimiento de las condiciones superficiales o de habitabilidad que sean exigibles a la vivienda, estas piezas se podrán disponer conformando un solo espacio habitable formado por la estancia-comedor-cocina y dormitorio, y en estancia separada el cuarto de baño, siempre que se cumpla con las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa que la regula.
- c. Deberán disponer, salvo mayores exigencias derivadas de la normativa sectorial de aplicación, de una altura libre mínima de planta no inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) en cuartos de estar, dormitorios, zonas comunes de estancia y patios de luz, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) en el resto.
- d. Deberán disponer individualmente de al menos un plano de fachada con frente a calle o espacio libre público o privado de la parcela, de ancho no inferior a cinco (5) metros, medidos éstos en el interior de la vivienda, y sobre el cual deberá abrirse al menos un hueco de ventilación por planta y



estancia independiente de la vivienda.

- e. En ningún caso se autorizarán piezas habitables en planta sótano.
3. Con carácter general, el uso pormenorizado de vivienda no podrá coexistir:
- a. Con otros usos en una misma planta de un edificio, salvo, los considerados como usos vinculados o asociados al de vivienda o estén expresamente permitidos por el Plan General para una concreta zona de ordenación o parcela.
  - b. En parcelas de uso turístico y en su caso, en los establecimientos alojativos en ellas ejecutados.
4. Cuando la vivienda disponga de zona destinada al tendido de ropa para su secado en el interior del edificio o en la parcela, se estará obligado a dotarlas de los medios necesarios para evitar su visión desde el exterior, respetando para ello las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
5. Salvo mayor exigencia del PGO para una determinada zona de ordenación o parcela, toda vivienda deberá llevar vinculada al menos una plaza de aparcamiento. Estas plazas deberán situarse en el interior de la parcela.

No obstante lo anterior, cuando el Ayuntamiento considere suficientemente justificado que las condiciones y/o dimensiones físicas de la parcela no permiten satisfacer esta exigencia, podrá autorizar que la plaza de aparcamiento se sitúe en distinta parcela, siempre que quede suficientemente justificada la vinculación de la plaza de aparcamiento a la vivienda.

6. El uso pormenorizado vivienda, actualmente erigido con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultase disconforme con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, le será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.



## **Artículo 66. Modalidades de viviendas.**

1. Según su organización en la parcela el PGO distingue las siguientes modalidades de vivienda:

- a. Viviendas colectivas: Se entiende como viviendas colectivas, o plurifamiliares, al conjunto de viviendas a las que se accede a través de un elemento común del edificio, en condiciones tales que fueran susceptibles de ser divididas horizontalmente conforme a la vigente legislación de Propiedad Horizontal.
- b. Vivienda unifamiliar: Se entiende como vivienda unifamiliar, aquella cuyo acceso se realiza de forma individual desde la calle o espacio libre público o privado de la unidad parcelaria.

2. En función de la forma en que la vivienda unifamiliar ocupa la edificación y la unidad parcelaria, el PGO distingue las siguientes tipologías:

- a. Vivienda unifamiliar en edificio exento: Se entiende como vivienda en edificio exento, aquella en que el edificio donde se ubica, se sitúa en la parcela presentando retranqueos generalmente en todos sus linderos.
- b. Vivienda unifamiliar en edificio entre medianera Se entiende como vivienda en edificio entre medianera, aquella en que el edificio donde se ubica, se sitúa en la parcela compartiendo al menos dos planos medianeros con las colindantes, estén situadas o no en la misma unidad parcelaria, y generalmente sin presentar retranqueos a linderos.

3. En función de la forma en que se asocian las viviendas unifamiliares entre sí, conformando conjuntos edificados, el PGO distingue las siguientes tipologías:

- a. Vivienda unifamiliar aislada: Cuando la vivienda se presenta dentro de la parcela sin compartir ninguna pared medianera con otras viviendas.
- b. Viviendas unifamiliares agrupadas: Cuando varias unidades de viviendas unifamiliares se asocian entre ellas compartiendo paredes medianeras conformando un edificio o conjunto edificado.



- 1) Se consideran variantes de la tipología de vivienda unifamiliar agrupadas:
  - a) Las viviendas unifamiliares pareadas, entendiéndose como tales aquellas en que las viviendas comparten un único plano medianero, quedando libre los restantes.
  - b) Las viviendas unifamiliares en hilera, entendiéndose como tales cuando dentro de una misma unidad parcelaria se adosan varias viviendas compartiendo dos planos medianeros, salvo en sus extremos.
- 2) Para la autorización de la modalidad de viviendas unifamiliares agrupadas, éstas deberán estar expresamente permitidas por el PGO para un concreto ámbito, zona de ordenación o parcela.

Con objeto de garantizar la integración estética y compositiva del conjunto edificado, para tramitar y obtener la preceptiva licencia, se exigirá la presentación de un proyecto unitario que comprenda la ordenación de la totalidad de las edificaciones que se pretendan desarrollar en la unidad parcelaria. Su edificación se podrá acometer por fases, si bien estas deberán venir definidas en el referido proyecto y deberán abarcar edificios o conjuntos edificados completos y que puedan funcionar de forma independiente.

- 3) Con carácter general, salvo que el PGO establezca distinta determinación para un ámbito, zona de ordenación o parcela, los conjuntos de viviendas agrupadas que conforman un edificio estarán sujetos a las siguientes condiciones:
  - a) La ocupación máxima de suelo de un conjunto de viviendas agrupadas conformando un edificio será de quinientos (500) metros cuadrados. Este estándar no será exigible a los conjuntos edificados ejecutados al amparo de licencia concedida con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.



- b) La separación mínima entre conjuntos de viviendas agrupadas será de seis (6) metros.
- c) La dotación de plazas de aparcamiento se podrá disponer en superficie y/o en el interior del edificio y preferentemente en plantas bajo rasante.

Los accesos al interior de la parcela con independencia del número de plazas de aparcamiento de que se disponga, podrán disponer de un único acceso para vehículos por unidad parcelaria, salvo:

- Que la parcela disponga de más de una alineación a vial, en cuyo caso se permitirá un acceso por cada una de ellas.

En el caso de que la alineación a vial supere los cincuenta (50) metros de frente de parcela, se permitirá disponer de otros accesos con la única condición de que la separación entre dos accesos consecutivos no sea inferior a cincuenta (50) metros, medidos sobre la línea que define los frentes de parcela a vial.

- Cuando expresamente el Plan General permita para una determinada Zona de Ordenación o parcela más de un acceso por unidad parcelaria.

- d) En todo caso, a los planos de fachadas que definen el conjunto edificado deberá dárseles tratamiento de fachadas, incluidas medianeras y cubiertas.

4. En función de los beneficios que pudieran otorgarle la Administración se distingue entre:

a. Viviendas protegidas:

- 1) Se consideran como tales, aquellas viviendas que cumpliendo los requisitos de superficie, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo fijado por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de



Canarias, o aquella que la sustituya, reciba esta calificación por la Administración competente en la materia. Éstas podrán ser de cualquiera de las modalidades contempladas por la referida Ley 2/2003, de promoción pública o privada.

- 2) Cuando el PGO, o en su caso, un instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo de éste, identifique una zona de ordenación o parcela destinada al uso pormenorizado de vivienda con la clave "VP", determina la obligación de desarrollar exclusivamente viviendas sujetas a algunos de los regímenes de protección pública previstos en el Título IV, Capítulo II de la Ley 2/2003.
  - 3) En las parcelas con destino a este tipo de viviendas, se permitirá el agrupamiento de más de una vivienda desarrolladas en cualquiera de las tipologías previstas en el punto 3 del presente artículo. En este caso, el número de viviendas es de ocho (8) unidades por agrupamiento. El número máximo de unidades de vivienda que corresponde a la parcela, será el que resulte de aplicar los estándares superficiales exigidos por la vigente normativa sectorial para viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.
- b. Vivienda libre: se entiende como tal toda vivienda que no está sujeta a ningún régimen de protección pública.

**Artículo 67. Régimen especial para el desarrollo de más de una vivienda unifamiliar en una misma unidad parcelaria.**

1. El PGO establece un régimen especial para la modalidad de vivienda unifamiliar, en el que se admite, sin que suponga la pérdida de la condición de vivienda unifamiliar, ni dispensa del cumplimiento de las condiciones que correspondan a la vivienda y a la parcela, el desarrollo de más de una vivienda en una misma unidad parcelaria, siempre y cuando expresamente lo permita el PGO para una concreta zona de ordenación o parcela, en los términos y condiciones siguientes:

- a. Se autoriza el desarrollo de dos viviendas unifamiliares por unidad parcelaria, con carácter general, en todos los núcleos de población, salvo





en el núcleo de Costa Tegui para una concreta zona de ordenación o parcela, siempre que se cumplan las condiciones del punto dos y tres de este artículo.

- b. Se autoriza el desarrollo de más de dos viviendas unifamiliares por unidad parcelaria, en el núcleo de Tahíche y Costa Tegui, en las zonas de ordenación o parcelas que expresamente el plan lo permita, siempre que se cumplan las condiciones del punto 2 de este artículo.
- c. Con carácter general, se admitirán los desarrollos de viviendas amparadas en licencia otorgada con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general en los términos y condiciones en que les fue otorgada la autorización mientras no se haya procedido a la declaración de caducidad de la misma o se haya procedido a su revisión.

2. Condiciones a cumplir para el desarrollo de más de una vivienda unifamiliar aisladas en una unidad parcelaria:

- a. Que las viviendas se desarrollen en condiciones tales que les sea de aplicación, de acuerdo al artículo 396 del vigente Código Civil y la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, un régimen de propiedad horizontal.
- b. Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para una determinada zona de ordenación o parcela, el número de viviendas autorizables será, como máximo, el resultado de dividir la superficie edificada que corresponde a la unidad parcelaria por el estándar de densidad de viviendas en metros cuadrados construidos por unidad de vivienda, fijado por el PGO para los ámbitos, sectores, zonas de ordenación o parcelas, en la que expresamente se permiten estos desarrollos.
- c. En la unidad parcelaria se podrán establecer dos tipos de superficies:
  - 1) Las que se constituyen como elementos de uso privativo (EUP) sobre el cual se configura el derecho singular y exclusivo de propiedad,



- susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como los espacios anejos que expresamente hayan sido señalados en el título de propiedad, aunque se hallen fuera de la superficie de la parcela de uso privativa.
- 2) Las que se constituyen como elementos de uso común (EUC) en régimen de copropiedad con los demás propietarios de las parcelas privativas y las viviendas en ellas ejecutadas, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.
- d. En el supuesto que se proceda a establecer elementos de uso privativo (EUP) y elementos de uso común (EUC), dentro de la unidad parcelaria, éstos deberán respetar las siguientes condiciones:
- 1) La superficie suelo (m<sup>2</sup>s) de los elementos de uso privativo (EUP) no será inferior al 70% de la superficie exigida a la parcela mínima de la zona de ordenación que en su caso corresponda. Dichos elementos deberán estar vinculados a una vivienda de superficie construida no inferior al 60% de la superficie edificable que corresponde a la parcela mínima de la zona de ordenación.
  - 2) Las líneas perimetrales que definen los EUP y los EUC tendrán la consideración de linderos laterales a los efectos de retranqueo, salvo en el caso que sean coincidentes con la alineación a vial de la parcela, en cuyo caso se considerará como lindero frontal. Dichos linderos servirán de referencia para fijar la posición de la edificación, estableciéndose como retranqueo mínimo el que en su caso corresponda a la parcela.
  - 3) La separación entre viviendas, o agrupamientos, no será inferior al doble del retranqueo a lindero lateral que corresponda a la zona de ordenación en que se encuadra la parcela.
  - 4) La unidad parcelaria sobre la que se establecen los elementos de uso



privativo y de uso común no será segregable en ningún caso en unidades de menor superficie.

- 5) El establecimiento de dichas superficies no supondrá dispensa del cumplimiento en los elementos de uso privativo (EUP) y elementos de uso común (EUC), de los parámetros y condiciones que definen la posición, intensidad, volumen y forma de la edificación para la unidad parcelaria sobre la que se desarrollan, así como el régimen de uso y dotaciones de aparcamientos que en su caso corresponda.

- e. Deberá quedar suficientemente garantizado el drenaje de la parcela.

Asimismo, cuando por su interior discurran barrancos o escorrentías se estará obligado a dar continuidad a las aguas dotándola de la sección adecuada para garantizar su correcto drenaje.

En ningún caso se permitirá utilizar los cauces como accesos rodados o peatonales.

Asimismo estarán obligados a establecer una servidumbre de paso con objeto de permitir el mantenimiento y limpieza del cauce cuando así lo exija la Administración Pública competente.

3. Condiciones a cumplir para el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por unidad parcelaria:

- a. Que en la unidad parcelaria donde han de autorizarse no sea posible la segregación de parcelas, en los términos y condiciones exigidos por el PGO para la zona de ordenación que le corresponda.
- b. Que la superficie de la parcela sea al menos no inferior al doble de la exigida a la parcela mínima que en su caso corresponda a la zona de ordenación.
- c. Con independencia de la superficie de la unidad parcelaria y el aprovechamiento edificatorio que a ésta le corresponda, se limita la superficie edificada de la segunda vivienda a la superficie edificada de la



parcela mínima que corresponda a la zona de ordenación.

- d. En todo caso, deberán respetar las condiciones de retranqueos y separación entre edificaciones determinadas por el PGO para la zona de ordenación que en su caso corresponda. En ningún caso la separación entre las dos viviendas será inferior al retranqueo a vial establecido.
- e. Una vez construida la segunda vivienda, ambas estarán indisolublemente asociadas a la unidad parcelaria en que se desarrollan por lo que deberán permanecer en régimen de propiedad horizontal, sin posibilidad de segregación, salvo que previamente se reordene la zona mediante modificación del planeamiento.
- f. Se admitirán las viviendas unifamiliares construidas en régimen de propiedad horizontal en una unidad parcelaria al amparo de licencia concedida de acuerdo al planeamiento vigente en el momento que fue otorgada, aun cuando el régimen de estas viviendas resulte disconforme con la ordenación establecida por el PGO, pudiendo quedar en su caso en situación de consolidación o fuera de ordenación, reguladas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

**Artículo 68. Usos asociados y vinculados al uso pormenorizado característico de vivienda.**

Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para un determinado ámbito, sector, zona de ordenación o parcela, se consideran como usos asociados y vinculados al uso característico de vivienda, los siguientes usos pormenorizados:

1. Usos asociados: Uso pormenorizado Taller Categoría A (Taller Doméstico) y Oficina Categoría A (Despacho Doméstico).
2. Usos vinculados:
  - a. Uso pormenorizado de aparcamiento: Dotación mínima, una (1) plaza de



aparcamiento por unidad de vivienda.

- b. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

#### **CAPÍTULO 4. USOS PORMENORIZADOS QUE CONCRETAN EL USO GLOBAL TURÍSTICO.**

##### **Sección 1ª. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global turístico.**

##### **Artículo 69. Usos pormenorizados que concretan el uso global turístico. Definición y clases.**

1. Se consideran usos pormenorizados turísticos aquellos cuyo destino sea la ubicación de inmuebles o infraestructuras en explotación turística en los términos y condiciones establecidos por la legislación sectorial aplicable y la presente Normativa.

2. Dentro del uso pormenorizado turístico el PGO distingue entre:

- a. Alojamiento turístico.
- b. Equipamientos Turísticos Complementario.

##### **Artículo 70. Marco Normativo.**

La regulación del uso turístico por el PGO ha sido formulada cumpliendo, entre otras, las determinaciones de los siguientes textos legales:

- Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Ley 19/2009, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación



territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

- Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Decreto 305/1996, 23 diciembre, sobre medidas de seguridad y protección contra incendios en establecimientos turísticos alojativos.
- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla.
- Decreto 142/2010, por el que se aprueba el Reglamento de Actividad Turística de Alojamiento Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 103, de 310.5.2013).(LRMTC).

## **Sección 2ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico.**

### **Artículo 71. Uso pormenorizado de alojamiento turístico. Definición.**

Se entiende por uso alojativo turístico aquel que tiene por objeto facilitar el alojamiento temporal vinculado a la actividad turística mediante precio, acompañados o no de otros servicios complementarios, sin constituir cambio de residencia o residencia permanente para las personas alojadas.

### **Artículo 72. Establecimiento de alojamiento turístico. Clasificación.**

1. Se entiende por establecimiento de alojamiento turístico los



establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías, definidos en la normativa sectorial, y en base a ella son recogidos por el PGO, como los de equipamiento turístico complementario.

2. El PGO clasifica y regula el establecimiento turístico de alojamiento de acuerdo al Decreto 142/2010, por el que se aprueba el Reglamento de Actividad Turística de Alojamiento y al artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en base al cual se clasifica los establecimiento de alojamiento turístico en:

- Establecimiento hotelero.
- Establecimiento extrahotelero.

3. A los efectos de interpretación de los conceptos recogidos en la presente Normativa, se han tenido en cuenta las determinaciones del referido Decreto 142/2010, y de esta forma se definen:

- a. Servicios obligatorios: los servicios exigidos por dicho Decreto y que han de estar incluidos en el precio del servicio del alojamiento turístico.
- b. Servicios complementarios: los servicios ofrecidos de forma accesoria al servicio turístico de alojamiento y, en su caso, de alimentación.
- c. Servicio de alojamiento turístico: el servicio de estancia ofertado en libre concurrencia y prestado de forma temporal, que se desarrolla en un establecimiento de alojamiento turístico que no constituye residencia habitual del usuario turístico.
- d. Servicio de alimentación: el servicio que se desarrolla en un establecimiento de alojamiento turístico, consistente en ofrecer comidas y bebidas.
- e. Unidad de alojamiento: la pieza independiente de un establecimiento turístico de alojamiento destinada a uso exclusivo y privativo del usuario turístico, dotada de la infraestructura, equipamiento, mobiliario y enseres necesarios, donde se pueden desarrollar distintas actividades de



esparcimiento, aseo, sueño, y en su caso, conservación, manipulación y consumo de alimentos.

### **Artículo 73. Establecimientos alojativos hoteleros.**

1. Es aquel establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.

2. Dentro de las distintas tipologías de establecimientos hoteleros definidas en el artículo 9.1 del referido Decreto 142/2010, en el ámbito de ordenación del Plan General se permiten y distinguen las siguientes tipologías y categorías:

a. Hotel:

- 1) Definición: Es el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.
- 2) Clasificación: Este establecimiento se clasifica de acuerdo al Decreto 142/2010, en seis (6) categorías identificables de una (1) a cinco (5) estrellas y una superior de cinco (5) estrellas gran lujo.

b. Hotel Emblemático:

- 1) Definición: Se considera como tal el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya. Con carácter general el Plan General permite este tipo de establecimiento en los términos y condiciones exigidos en el Decreto 142/2010.
- 2) Clasificación: Estos establecimientos se clasifican de acuerdo al Decreto 142/2010, en una única categoría identificable.





c. Hotel urbano:

- 1) Definición: el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.
- 2) Clasificación: Este establecimiento se clasifica de acuerdo al Decreto 142/2010, en seis (6) categorías identificables de una (1) a cinco (5) estrellas y una superior de cinco (5) estrellas gran lujo.

d. Hotel Rural:

- 1) Definición: Se considera como tal el establecimiento hotelero ubicado en suelo rústico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya. Con carácter general el Plan General permite este tipo de establecimiento en los términos y condiciones exigidas en el Decreto 142/2010.
- 2) Clasificación: Estos establecimientos se clasifican de acuerdo al Decreto 142/2010, en una única categoría identificable.

3. Las condiciones de proyección y equipamientos exigidos a los establecimientos alojativos se ajustarán a los contenidos de Capítulo IV del Decreto 142/2010, y de conformidad con los anexos de referido Decreto publicados en el BOC 204, de 15 de octubre de 2010, y en su caso por la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, y los siguientes anexos del referido Decreto 142/2010:

- Anexo 1º (artículo 13.1): Distribución por zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento.
- Anexo 2º (artículo 13.2): Zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil para establecimientos hoteleros.



- Anexo 3º (artículo 13.3): Superficies, condiciones y requisitos técnicos mínimos de hoteles de cinco estrellas-gran lujo.
- Anexo 4º (artículo 20.1): Tabla 4.2- De equipamientos mínimos hoteles cinco estrellas gran lujo.

4. Con carácter excepcional se podrá solicitar y obtener dispensa del cumplimiento de alguna de las condiciones exigidas como mínimas en los artículos 13 a 17 del Decreto 142/2010, en los términos y condiciones fijadas en su artículo 35.

#### **Artículo 74. Establecimiento extrahotelero.**

1. Entendiéndose como tal aquel establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

2. Dentro de las distintas tipologías de establecimientos extrahoteleros definidas en el artículo 9.1. del referido Decreto 142/2010, en el ámbito de ordenación del Plan General se permiten y distinguen las siguientes tipologías y categorías:

a. Apartamento:

- 1) Definición: Se entiende como apartamento el establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
- 2) Clasificación: Estos establecimientos se clasifican de acuerdo al Decreto 142/2010, en tres (3) categorías identificables de tres (3) a cinco (5) estrellas.

b. Villa:

- 1) Definición: Se entiende por villa el establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de tipología edificatoria aislada, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad con fines turísticos y sea gestionado por empresas comerciales, hoteles en funcionamiento o por sus



propietarios o titulares con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de los servicios turísticos alojativos.

- 2) Clasificación: Estos establecimientos se clasifican de acuerdo al Decreto 142/2010, en una única categoría identificable.

c. Casa Emblemática:

- 1) Definición: Se entiende como Casa Emblemática el establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
- 2) Estos establecimientos se clasifican de acuerdo al Decreto 142/2010, en una única categoría identificable.

d. Casa Rural:

- 1) Definición: Se entiende como tal, el establecimiento extrahotelero ubicado en un inmueble enclavado en suelo rústico, y cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
- 2) Clasificación: Estos establecimientos se clasifican de acuerdo al Decreto 142/2010, en una única categoría identificable.

3. Las condiciones de proyección y equipamientos exigidos a los



establecimientos alojativos se ajustarán a los contenidos del Capítulo IV del Decreto 142/2010, y de conformidad con los anexos referidos en el Decreto publicado en el BOC 204, de 15 de octubre de 2010, siguientes:

- Anexo 1º (artículo 13.1): Distribución por zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento.
- Anexo 2º (artículo 13.2): Zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil para establecimientos extrahoteleros.
- Anexo 4º (artículo 20.1): Tabla 4.1- De equipamientos mínimos comunes.

4. Con carácter excepcional se podrá solicitar y obtener dispensa del cumplimiento de alguna de las condiciones exigidas como mínimas en los artículos 13 a 17 del Reglamento de Actividad Turística de Alojamiento, en los términos y condiciones fijadas en el artículo 35 del referido Reglamento.

#### **Artículo 75. Tipologías compatibles.**

Los hoteles, apartamentos y villas podrán ser establecimientos compatibles entre sí, pudiendo presentar en los establecimientos propios de su tipología, unidades de alojamiento características de otras, debiendo clasificarse en este caso, en la tipología que prevalezca en función del número de unidades de alojamiento, y atendiendo en todo caso a lo previsto en el artículo 31 de la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias.

#### **Artículo 76. Uso de alojamiento turístico. Procedimiento de autorización.**

Se ajustará a lo establecido en el Título I, relativo a la autorización de establecimientos turísticos, de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización y modernización turística de Canarias, o aquella otra que la sustituya o modifique.



**Artículo 77. Usos asociados y vinculados al uso pormenorizado característico de alojamiento turístico.**

Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para un determinado ámbito, sector, zona de ordenación o parcela, se consideran como usos asociados y vinculados al uso característico de alojamiento turístico, los siguientes usos pormenorizados:

1. Usos asociados: de acuerdo a la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.
2. Usos vinculados: de acuerdo a la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación. Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
3. El uso pormenorizado de equipamiento turístico complementario cuando esté vinculado o asociado a un alojamiento turístico.

**Sección 3ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado de equipamiento turístico complementario.**

**Artículo 78. Uso pormenorizado de equipamiento turístico complementario.**

1. Se entiende por equipamiento turístico complementario, al conjunto de edificios, instalaciones y locales, con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turístico y similares.

2. La autorización de establecimientos dedicados a actividades turísticas complementarias, con o sin alojamiento vinculado, requerirá la acreditación de calidad y entidad suficientes del proyecto, que habrá de constituir un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística municipal e insular.

3. Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial que en razón del uso a



implantar le corresponda.

**Artículo 79. Usos asociados y vinculados al uso pormenorizado característico de equipamiento turístico complementario.**

Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para un determinado ámbito, sector, zona de ordenación o parcela, se consideran como usos asociados y vinculados al uso característico de equipamiento turístico complementario, los siguientes usos pormenorizados:

1. Usos asociados: de acuerdo a la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.
2. Usos vinculados: de acuerdo a la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación. Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
3. El uso pormenorizado de alojamiento turístico cuando esté vinculado o asociado a un equipamiento turístico complementario.

**CAPÍTULO 5. USOS PORMENORIZADOS QUE CONCRETAN EL USO GLOBAL COMUNITARIO.**

**Artículo 80. Usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario. Definición y clases.**

1. Se consideran usos pormenorizados comunitarios aquellos cuyo destino primordial es proveer a los ciudadanos de servicios que hagan posible su educación, su bienestar y su salud, así como los que proporcionan el enriquecimiento cultural y social propios de la vida urbana.
2. A efectos de su pormenorización, se consideran las siguientes clases de usos comunitarios:
  - a. Educativo: Entendiendo como tal aquel uso pormenorizado que comprende



el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas a la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas, de cualquier nivel educativo, no universitaria o universitaria.

- b. Sanitario: Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas a la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización, incluyendo las consultas de médicos y veterinarios, incluso cuando éstas se desarrollen en despachos profesionales asociados a la vivienda, farmacias y otros establecimientos análogos.
- c. Bienestar Social: Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas a la prestación de asistencia, no específicamente sanitaria, a las personas mediante los servicios sociales, tales como centros de tercera edad, tanatorios, locales de asociación de vecinos y otros análogos que puedan considerarse relacionados con servicios sociales, asociativos o de relación social.
- d. Deportivo: Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizadas al aire libre o en edificios concebidos para ello.
- e. Sociocultural: Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas principalmente a actividades de conservación, exhibición y transmisión del conocimiento, tales como museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, práctica religiosa, o de exposición y otras actividades análogas.
- f. Administrativo: Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo, las edificaciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de gestión, atención al ciudadano, protección y seguridad, generalmente prestado por una Administración Pública. Incluyen, entre otras, las sedes institucionales, dependencias administrativas judiciales y policiales, cementerios, oficinas de correos e



instalaciones análogas.

g. Espacio libre: Entendiendo como tal, aquel uso pormenorizado que comprende el suelo e instalaciones destinadas al esparcimiento, la salubridad, el reposo y la relación de la población, al desarrollo de actividades de juegos y deportes al aire libre, mejora de las condiciones ambientales del medio rural y urbano, y de protección y aislamiento de las vías del tráfico, así como de las construcciones e instalaciones asociadas a éstos. En función de su titularidad el Plan General distingue:

- 1) Espacio libre público: es aquel que tiene carácter de dotación y viene definido directamente por el planeamiento.
- 2) Espacio libre privado: aquel que tiene carácter de equipamiento pudiendo venir directamente definido por el planeamiento o indirectamente como resultado de la aplicación de las condiciones que el planeamiento fije para determinar la posición del edificio en el ámbito de referencia.

**Artículo 81. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.**

1. Las condiciones que se señalan en este artículo serán de aplicación en los ámbitos, sectores, zonas de ordenación y parcelas, así como en las construcciones, instalaciones donde se desarrollen las actividades asociadas a los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario, con independencia de que su titularidad sea pública o privada.

2. Las actividades de los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario se regulan de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón de la materia le sea de aplicación, con independencia de que el servicio sea prestado por la Administración pública o por los particulares.

3. Salvo distinta determinación del PGO para un determinado uso, ámbito, sector, zona de ordenación o parcela, los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario se consideran usos compatibles entre sí por lo que podrán ser





sustituidos, total o parcialmente, por otros usos comunitarios, siempre que quede suficientemente garantizada la prestación mínima exigida por la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación o por la presente Normativa, con la excepción del uso comunitario de espacios libres que no podrá ser sustituido por otros usos comunitarios sin la previa modificación del planeamiento.

4. Los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

**Artículo 82. Usos asociados y vinculados a los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.**

Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para un determinado ámbito, sector, zona de ordenación o parcela, se consideran como usos asociados y vinculados al uso característico que concretan el uso global comunitario, los siguientes usos pormenorizados:

1. Usos asociados: Usos pormenorizados tradicionalmente asociados al uso característico.
2. Uso vinculado:
  - a. Uso pormenorizado de aparcamiento. La dotación mínima de plazas será la que para el concreto uso comunitario se exija, bien de forma directa por el PGO, o bien indirectamente por aplicación de normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación.
  - c. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.



## **CAPÍTULO 6. USOS PORMENORIZADOS QUE CONCRETAN EL USO GLOBAL INDUSTRIAL.**

### **Sección 1ª. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global industrial.**

#### **Artículo 83. Usos pormenorizados que concretan el uso global industrial. Definición y clases.**

1. Se definen como usos industriales aquellos que tienen por finalidad llevar a cabo operaciones de transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y distribución al por mayor de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos y audiovisuales, con independencia de cuál sea su tecnología.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de las condiciones particulares que les sean de aplicación, se distinguen las siguientes clases:

- a. Industria.
- b. Almacén.
- c. Taller.

#### **Artículo 84. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global industrial.**

1. Las condiciones generales que se definen para la industria, almacén y taller, son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a



reestructuración. Son asimismo de aplicación para la implantación, modificación o ampliación, las determinaciones derivadas de la normativa sectorial que en razón de la materia les sea de aplicación.

2. La presente Normativa, así como las Ordenanzas y demás normas reguladoras vigentes o que se promulguen en lo sucesivo sobre los usos industriales, relativas a la protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se considerarán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento o de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma, como las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

3. Las industrias, almacenes y talleres, con independencia de sus categorías, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas condiciones que regulan el uso para una determinada zona de ordenación o parcela, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

Dichas instalaciones podrán mantener las condiciones en que fueron autorizados, siempre que la actividad que desarrollen sea compatible con el uso global del ámbito en que se localicen, de acuerdo a la normativa sectorial sobre actividades que en su caso les sea de aplicación, y sin que ello suponga dispensa del cumplimiento de las condiciones relativas a la edificación que corresponde a la parcela, así como los siguientes condicionantes:

- a. Que la superficie del local donde se desarrolla la actividad no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados construidos (250 m<sup>2</sup>c), salvo que expresamente el PGO fije distinta determinación para una concreta zona de ordenación, parcela o instalación, en cuyo caso vendrán identificadas en los planos de ordenación pormenorizada con la clave "I".
- b. Que se garantice la toma de las medidas correctoras que resulten necesarias para la integración de las instalaciones en el entorno y de minimización de las posibles molestias que las emisiones de humos, ruidos



o vibraciones, etc., puedan suponer a las edificaciones colindantes y sus moradores.

- c. En estas instalaciones se podrán autorizar obras que tengan por objeto su renovación, conservación o ampliación, pudiendo llegar a su sustitución previa demolición de la edificación existente.

4. A efectos de cómputo de la superficie de las instalaciones vinculadas a la actividad industrial, se considerarán todas las superficies ocupadas de los locales y espacios destinados a esta actividad, incluyendo entre otros, almacenes, salas de exposiciones, venta, etc. al servicio de la actividad.

5. Las industrias, almacenes y talleres dispondrán de las soluciones técnicas precisas para aislarlos adecuadamente, de forma que eviten que la actividad que se desarrolle suponga transmisiones de cualquier naturaleza al exterior, en especial cuando la actividad se desarrolle en zonas residenciales.

6. Cuando se sitúen los establecimientos en edificios de uso compartido con el de vivienda, éstos deberán ubicarse por debajo de las plantas destinadas a este uso, con total independencia de éstas, debiendo realizarse los accesos sin utilizar los destinados a las viviendas.

7. Salvo distinta determinación del PGO para un determinado uso, ámbito, sector, zona de ordenación o parcela, los usos pormenorizados que concretan el uso global industrial se consideran usos compatibles entre sí por lo que podrán ser sustituidos, total o parcialmente, por otros usos pormenorizados que concreten el uso global industrial.

**Artículo 85. Usos asociados y vinculados a los usos pormenorizados que concretan el uso global industrial.**

Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para un determinado ámbito, sector, zona de ordenación o parcela, se consideran como usos asociados y vinculados al uso característico que concretan el uso global industrial, los siguientes usos pormenorizados:



1. Usos asociados: Usos pormenorizados tradicionalmente asociados al uso característico, tales como el comercial, restauración y bares, oficinas y similares, siempre que estén destinados al exclusivo servicio de su personal y clientes. Estas instalaciones deberán desarrollarse en espacios interiores del edificio y sin acceso directo al exterior, su dimensión debe ser proporcional con las instalaciones a las que está asociada, el personal y los potenciales clientes.

2. Uso vinculado:

- a. Uso pormenorizado de aparcamiento. La dotación mínima de plazas será la que para el concreto uso pormenorizado industrial se exija, bien de forma directa por el PGO, o bien indirectamente por aplicación de normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación.
- b. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

## **Sección 2ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado de industria.**

### **Artículo 86. Uso pormenorizado de industria. Definición y categorías.**

1. Se considera como uso pormenorizado de industria aquel que comprende el suelo y la edificación donde se desarrollan actividades cuyo objeto principal es la elaboración o transformación de productos materiales por procesos industriales o artesanales, incluyendo en él las funciones técnicas, económicas, administrativas y especialmente ligadas a la función principal, tales como reparación, tratamiento, guarda o depósitos de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su venta o distribución.

2. Según sus dimensiones y características se distinguen las siguientes categorías, con las excepciones previstas en el artículo 84.3:

- a. Categoría A: Es la que corresponde a aquella industria de tipo artesanal de pequeña dimensión al servicio de la unidad vecinal, y cumple las siguientes condiciones:



- 1) Superficie máxima: ciento cincuenta metros cuadrados construidos (150 m<sup>2</sup>c).
  - 2) Potencia instalada máxima: treinta kilovatios (30 kW).
- b. Categoría B: Es la que corresponde a aquella industria de pequeña dimensión, que cumple las siguientes condiciones:
- 1) Superficie máxima: doscientos cincuenta metros cuadrados construidos (250 m<sup>2</sup>c).
  - 2) Potencia instalada máxima: treinta kilovatios (30 kW).
  - 3) Dispondrá de acceso de vehículos de peso total, incluida la carga, superior a seis toneladas (6 Tn).
  - 4) Dispondrá de acceso rodado a través de calle con un ancho mínimo de ocho metros (8 m.).
- c. Categoría C: Es la que corresponde a aquella industria de mediana dimensión, que cumple las siguientes condiciones:
- 1) Superficie máxima: setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m<sup>2</sup>c).
  - 2) Potencia instalada máxima: cincuenta kilovatios (50 kW).
  - 3) Dispondrá de acceso de vehículos de peso total, incluida la carga, superior a diez toneladas (10 Tn).
  - 4) Dispondrá de acceso rodado a través de calle con un ancho mínimo de diez metros (10 m).
  - 5) Sólo será autorizable en ámbitos cuyo uso global sea el industrial.
- d. Categoría D: Es la que corresponde a aquella industria de gran dimensión, que cumple las siguientes condiciones:
- 1) Superficie: superior a los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m<sup>2</sup>c).



- 2) Potencia instalada: superior a cincuenta kilovatios (50 kW).
- 3) Dispondrá de acceso de vehículos de peso total, incluida la carga, superior a diez toneladas (10 Tn).
- 4) Dispondrá de acceso rodado a través de calle con un ancho mínimo suficiente para permitir el paso de vehículos industriales y camiones. Para las nuevas zonas industriales el ancho mínimo no será inferior a doce metros (12 m).
- 5) Dispondrá, en el interior de la parcela, de zona de carga y descarga y estacionamiento especialmente diseñado para camiones de diez toneladas (10 Tn), con una dotación no inferior a una plaza por cada doscientos cincuenta metros (250) metros cuadrados construidos de local.
- 6) Sólo serán autorizables en ámbitos cuyo uso global sea el industrial.

3. Se considera compatible, y por consiguiente autorizable, el uso de industria, categorías A y B, en aquellas zonas de suelo urbano, concretas e identificadas con la clave "I" en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes a la zonificación. En el caso de que el uso característico de la parcela sea el de vivienda, el uso pormenorizado industria tendrá carácter de uso alternativo.

#### **Artículo 87. Condiciones específicas del uso pormenorizado de industria.**

1. Condiciones del local:
  - a. La altura libre mínima del local será de tres metros cuarenta centímetros (3,40 m.). La altura libre de todo tipo de elementos no será inferior a dos metros ochenta centímetros (2,80 m.). En las zonas de aseo, vestuarios y oficinas se admitirán alturas mínimas de dos metros cincuenta centímetros (2,50).

Para las industrias instaladas en locales de edificios ejecutados de acuerdo a la normativa vigente en el momento de su autorización, se considerará



como altura mínima la que ya dispone el local, salvo mayor requerimiento de la normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación.

- b. Deberá disponer de iluminación y ventilación natural a fachada o patio interior de dimensiones mínimas equivalentes a las exigidas para el uso vivienda, en ningún caso inferior a un doceavo (1/12) de la superficie de la planta del local. La distancia a la fachada o al patio de cualquier punto del local será inferior a veinte (20) metros, ayudada si es necesaria por luz y ventilación artificial, en cuyo caso, se exigirá presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, redactado por técnico competente para ello.
- c. Asimismo, las condiciones de los locales deberán ajustarse a los requerimientos de la normativa sectorial vigente sobre seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- d. En todo caso, deberá disponer en función del número de puestos de trabajo, de un inodoro y un lavabo, independientes para cada sexo por cada veinte (20) puestos de trabajo, o fracción superior a diez o por cada mil (1.000 m<sup>2</sup>c.) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500 m<sup>2</sup>c) metros cuadrados. Se exigirá la instalación de una ducha en aquellos casos en los que se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

Para locales que no superen los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

2. Con carácter general los establecimientos deberán estar dotados de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos, situados en el interior de la parcela, con las siguientes excepciones:

- a. Industria Categoría A y B: No se exige, cuando se instalen en suelo urbano consolidado y asentamiento rural.





- b. Industria Categoría C y D: las establecidas con carácter general salvo las excepciones previstas en el artículo 84.3.
- c. En el caso de que las industrias se instalen en ámbitos de uso global industrial, previamente ordenados mediante instrumentos de desarrollo urbanístico o territorial, se podrá reducir la dotación exigida en un cincuenta (50%) por ciento, siempre que las restantes plazas estén situadas en parcelas destinadas a aparcamiento. A estos efectos no serán computables las plazas de aparcamientos anexas a la red viaria.

### **Sección 3ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado de almacén.**

#### **Artículo 88. Uso pormenorizado de almacén. Definición y categorías.**

1. Se considera como uso pormenorizado de almacén aquel que comprende el suelo y la edificación donde se desarrollan actividades cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, hostelería y comercio, etc.

2. Según las dimensiones y características se distinguen las siguientes categorías, con las excepciones previstas en el artículo 84.3:

- a. Categoría A: Es la que corresponde a aquel almacén de pequeña dimensión, con una superficie mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados construidos (250 m<sup>2</sup>c).
- b. Categoría B: Es la que corresponde a aquel almacén de mediana dimensión, que cumple las siguientes condiciones:
  - 1) Superficie máxima: quinientos metros cuadrados construidos (500 m<sup>2</sup>c).
  - 2) Dispondrá de acceso rodado a través de calle con un ancho mínimo de diez metros (10 m).



- 3) Solo será autorizable en ámbitos cuyo uso global sea el de industria.
- c. Categoría C: Es la que corresponde a aquel almacén de gran dimensión, que cumple las siguientes condiciones:
- 1) Superficie superior a quinientos metros cuadrados construidos (500 m<sup>2</sup>c).
  - 2) Dispondrá de acceso rodado a través de calle con un ancho mínimo de diez metros (10 m).
  - 3) Dispondrá en el interior de la parcela de zona de carga y descarga y de estacionamiento especialmente diseñado para camiones de diez toneladas (10 Tn), con una dotación mínima de una plaza por cada doscientos cincuenta metros (250) metros cuadrados construidos de local.
  - 4) Solo será autorizable en ámbitos cuyo uso global sea el de industria.

**Artículo 89. Condiciones específicas del uso pormenorizado de almacén.**

1. Condiciones del local:
  - a. La altura libre mínima del local será de tres metros cuarenta centímetros (3,40 m.). La altura libre de todo tipo de elementos no será inferior a dos metros ochenta centímetros (2,80 m.). En las zonas de aseo, vestuarios y oficinas se admitirán alturas mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50).

Para los almacenes instalados en locales de edificios ejecutados de acuerdo a la normativa vigente en el momento de su autorización, se considerará como altura mínima la que dispone el local, salvo mayor requerimiento de la normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación.

- b. Deberá disponer de iluminación y ventilación natural a fachada o patio interior de dimensiones mínimas equivalentes a las exigidas para el uso



vivienda, en ningún caso inferior a un doceavo (1/12) de la superficie de la planta del local. La distancia a la fachada o al patio de cualquier punto del local será inferior a veinte (20) metros, ayudada si es necesaria por luz y ventilación artificial, en cuyo caso, se exigirá presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, redactado por técnico competente para ello.

- c. Asimismo, las condiciones de los locales deberán ajustarse a los requerimientos de la normativa sectorial vigente sobre seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- d. Deberá disponer en función del número de puestos de trabajo, de un inodoro y un lavabo, independientes para cada sexo por cada veinte (20) puestos de trabajo, o fracción superior a diez o por cada mil (1.000 m<sup>2</sup>c.) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500 m<sup>2</sup>c) metros cuadrados. Se exigirá la instalación de una ducha en aquellos casos en los que se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

Para locales que no superen los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

2. Con carácter general los establecimientos deberán estar dotados de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos, situados en el interior de la parcela, con las siguientes excepciones:

- a. Almacén Categoría A: No se exige, cuando se instalen en suelo urbano consolidado y asentamiento rural.
- b. Almacén Categoría B y C: las establecidas con carácter general salvo las excepciones previstas en el artículo 84.3.
- c. En el caso de que los almacenes se instalen en ámbitos de uso global industrial, previamente ordenados mediante instrumentos de desarrollo urbanístico o territorial, se podrá reducir la dotación exigida en un



cincuenta (50%) por ciento, siempre que las restantes plazas estén situadas en parcelas destinadas a aparcamiento. A estos efectos no serán computables las plazas de aparcamientos anexas a la red viaria.

#### **Sección 4ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado de taller.**

##### **Artículo 90. Uso pormenorizado de taller. Definición y categorías.**

1. Se considera como uso pormenorizado de taller aquel que comprende las actividades cuya función principal es la de reparación y mantenimiento de vehículos, utensilios de uso profesional o doméstico, elaboración de bienes materiales, así como actividades propias del uso industrial desarrolladas en la vivienda particular del titular.

2. Según las dimensiones y características se distinguen las siguientes categorías, con las excepciones previstas en el artículo 84.3:

- a Categoría A. Es la que corresponde a aquel taller de tipo doméstico, en que la función de la actividad es la elaboración o reparación de bienes materiales que, por sus características y maquinarias a utilizar resulten compatibles con el uso de vivienda y cumple las siguientes condiciones:
  - 1) La actividad se deberá realizar utilizando una de las piezas de la vivienda particular del titular de la actividad.
  - 2) Que no ocupe más del cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda a la que está vinculada.
  
- b Categoría B: Es la que corresponde a aquel taller de pequeña dimensión, cuya principal actividad es la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles, maquinaria y artículos personales o de uso doméstico, o equivalente, y cumple las siguientes condiciones:
  - 1) Superficie máxima: ciento cincuenta metros cuadrados construidos (150 m<sup>2</sup>c).
  - 2) Potencia instalada máxima: treinta kilovatios (30 kW).



- c **Categoría C:** Es la que corresponde a aquel taller, cuya principal actividad es la reparación o mantenimiento de vehículos automóviles, maquinaria y artículos personales o de uso doméstico, o equivalente, y cumple las siguientes condiciones:
- 1) Superficie: superior a ciento cincuenta metros cuadrados construidos (150 m<sup>2</sup>c).
  - 2) Potencia instalada: superior a treinta kilovatios (30 kW).
  - 3) Solo será autorizable en ámbitos cuyo uso global sea el industrial.

**Artículo 91. Condiciones específicas del uso pormenorizado de taller.**

1. Condiciones del local:
  - a. La altura libre mínima del local será de tres metros cuarenta centímetros (3,40 m.). La altura libre de todo tipo de elementos no será inferior a dos metros ochenta centímetros (2,80 m.). En las zonas de aseo, vestuarios y oficinas se admitirán alturas mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50).

Para los talleres instalados en locales de edificios ejecutados de acuerdo a la normativa vigente en el momento de su autorización, se considerará como altura mínima la que dispone el local, salvo mayor requerimiento de la normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación.

- b. Deberá disponer de iluminación y ventilación natural a fachada o patio interior de dimensiones mínimas equivalentes a las exigidas para el uso vivienda, en ningún caso inferior a un doceavo (1/12) de la superficie de la planta del local. La distancia a la fachada o al patio de cualquier punto del local será inferior a veinte (20) metros, ayudada si es necesario por luz y ventilación artificial, en cuyo caso, se exigirá presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, redactado por técnico competente para ello.
    - c. Asimismo, las condiciones de los locales deberán ajustarse a los



requerimientos de la normativa sectorial vigente sobre seguridad y salud en los lugares de trabajo.

- d. En todo caso, deberá disponer en función del número de puestos de trabajo, de un inodoro y un lavabo, independientes para cada sexo por cada veinte (20) puestos de trabajo, o fracción superior a diez o por cada mil (1.000 m<sup>2</sup>c.) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500 m<sup>2</sup>c) metros cuadrados. Se exigirá la instalación de una ducha en aquellos casos en los que se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

Para locales que no superen los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

2. Con carácter general los establecimientos deberán estar dotados de una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos, situados en el interior de la parcela, con las siguientes excepciones:

- a. Taller Categoría A y B: No se exige, cuando se instalen en suelo urbano consolidado y asentamiento rural.
- b. Taller Categoría C: las establecidas con carácter general salvo las excepciones previstas en el artículo 84.3.
- c. En el caso de que los talleres se instalen en ámbitos de uso global industrial, previamente ordenados mediante instrumentos de desarrollo urbanístico o territorial, se podrá reducir la dotación exigida en un cincuenta (50%) por ciento, siempre que las restantes plazas estén situadas en parcelas destinadas a aparcamiento. A estos efectos no serán computables las plazas de aparcamientos anexas a la red viaria.



## **CAPÍTULO 7. USOS PORMENORIZADOS QUE CONCRETAN EL USO GLOBAL TERCIARIO.**

### **Sección 1ª. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario.**

#### **Artículo 92. Usos pormenorizados que concretan el uso global terciario. Definición y clases.**

1. Los usos terciarios son aquellos que tienen por finalidad la prestación de servicios y actividades relacionadas con el comercio en sus distintas formas y categorías, como restauración y bares, ocio y recreo, así como servicios de administración, información, gestión, intermediación financiera, y otras actividades similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de las condiciones particulares que lo regulan, se distinguen las siguientes clases:

- a. Comercial.
- b. Oficina.
- c. Restauración y Bares.
- d. Ocio y recreo.

#### **Artículo 93. Condiciones generales de los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario.**

1. Las condiciones particulares que se definen para el comercial, oficinas, restauración y bares, y ocio y recreo, son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. Son asimismo de aplicación para la implantación, modificación o ampliación, las determinaciones derivadas de la normativa sectorial que en razón de la materia les sea de aplicación.



2. La presente Normativa, así como las Ordenanzas y demás normas reguladoras vigentes o que se promulguen en lo sucesivo sobre los usos terciarios, relativas a la protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se considerarán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento o de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma, como las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

3. Los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

4. Las instalaciones dispondrán de las soluciones técnicas precisas para aislarlos adecuadamente, de forma que eviten que la actividad que se desarrolle suponga transmisiones de cualquier naturaleza al exterior, en especial cuando la actividad se desarrolle en zonas residenciales.

5. Cuando se sitúen los establecimientos en edificios de uso compartido con el de vivienda, éstos deberán ubicarse por debajo de las plantas destinadas a este uso, con total independencia de éstas, debiendo realizarse los accesos sin utilizar los destinados a las viviendas.

**Artículo 94. Usos asociados y vinculados a los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario.**

Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para un determinado ámbito, sector, zona de ordenación o parcela, se consideran como usos asociados y vinculados al uso característico que concretan el uso global terciario, los siguientes usos pormenorizados:

1. Usos asociados: Usos pormenorizados tradicionalmente asociados al uso característico, tales como el uso almacén, taller y usos pormenorizados que concretan





el uso global comunitario, y similares, siempre que estén destinados al exclusivo servicio de su personal y clientes.

2. Uso vinculado:

- a. Uso pormenorizado de aparcamiento. La dotación mínima de plazas será la que para el concreto uso pormenorizado terciario se exija, bien de forma directa por el PGO, o bien indirectamente por aplicación de normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación.
- b. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

**Sección 2ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado comercial.**

**Artículo 95. Uso pormenorizado comercial. Definición y categorías.**

1. Se considera como uso pormenorizado comercial aquel que comprende actividades relacionadas con la adquisición y posterior venta a los consumidores y usuarios, de bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial, y otras actividades productivas asimilables.

2. A efectos de aplicación de la presente Normativa, se entenderá como:

- a. Superficie de venta: Se entiende como tal la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.
- b. Superficie edificada: Se entiende como tal la superficie total del local, incluyendo las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.



3. La clasificación de los establecimientos comerciales, se realiza de acuerdo a la legislación reguladora de la actividad comercial vigente en la Comunidad Autónoma de Canaria, a efectos de su autorización; y en función de sus modalidades específicas de venta, se distinguen las siguientes categorías, con las excepciones previstas en el artículo 93.3:

- a Categoría A: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales con una superficie de venta no superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>).
- b Categoría B: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados con una superficie máxima de venta al público por local que no requiera licencia comercial, de acuerdo a la legislación sectorial vigente, en el momento de la solicitud de licencia.

Salvo mayor restricción de la normativa sectorial vigente, su superficie de venta no superará los quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) para comercios alimentarios y mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>) para los no alimentarios.

- c Categoría C. Cuando la actividad tiene lugar en locales situados en “centro comercial”, entendiéndose como tal al conjunto de locales situados en el interior de un mismo recinto en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial e independiente, así como otras actividades ligadas a usos terciarios, como oficinas, bares o restaurantes. Quedan excluidos de esta categoría los locales que por su superficie y actividad requieran licencia comercial.
- d Categoría D. Cuando la actividad comercial tiene lugar en grandes establecimientos comerciales de acuerdo al artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial o aquel que lo sustituya.



## **Artículo 96. Condiciones específicas del uso pormenorizado comercial.**

1. En todo aquello que no contravenga lo dispuesto por del Decreto Legislativo 1/2012, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial o aquel que lo sustituya, será de aplicación las condiciones que a continuación se especifican.

2. Condiciones de los locales:

- a Todo local deberá disponer de acceso directo desde una vía o espacio libre, salvo los de Categoría C y D que podrán acceder desde el interior del edificio donde desarrollan la actividad.
- b Los locales podrán disponer de varias plantas siempre que cumplan las siguientes condiciones:
  - 1) Que todas ellas estén vinculadas a un mismo establecimiento comercial y estén comunicadas interiormente entre sí.
  - 2) Dispondrán de un único acceso para clientes desde el exterior o en su caso desde las zonas comunes del edificio comercial donde desarrollan la actividad.
- c Los locales comerciales en edificios de viviendas, deberán situarse en planta baja y disponer de acceso con total independencia del utilizado para las viviendas.
- d En todo caso, serán de aplicación las condiciones determinadas en las correspondientes Ordenanzas Municipales y normativas sectoriales que les sean de aplicación.
- e La altura libre de planta mínima es de tres metros veinte centímetros (3,20 m.) en planta baja, para el resto de las plantas será como mínimo de dos metros ochenta centímetros (2,80 m). La altura libre de todo tipo de elementos, así como las zonas de aseos, vestuarios y oficinas etc., será como mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50).



Para los comercios instalados en locales de edificios ejecutados de acuerdo a la normativa vigente en el momento de su autorización, se considerará como altura mínima la que dispone el local, salvo mayor requerimiento de la normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación.

- f Deberán disponer de cuartos de aseo que no podrán estar directamente comunicados con las zonas de venta, por lo que deberán disponer de un espacio intermedio que los separe.

En función de la superficie de venta del local:

- Cuando sea inferior a doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y esté asociado a la vivienda del propietario podrán utilizar los aseos de la vivienda siempre y cuando no abran directamente al local.
  - Cuando sea superior a doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta, éstos deberán disponer como mínimo de un lavabo y un inodoro por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta o fracción. Cuando se supere esta superficie de venta de deberán disponer cuartos de aseo independientes para ambos sexos.
- g En los establecimientos en los que no sea previsible una gran afluencia de público en proporción a la superficie de venta, como los dedicados a la venta y exposición de muebles, coches, artículos de jardinería y asimilables, el Ayuntamiento podrá autorizar su ajuste hasta un mínimo del 50% de lo exigible en función de su superficie de venta. En ningún caso la dotación será inferior a un cuarto de aseo dotado de inodoro y lavabo.
- h Asimismo, cuando se sitúen varios locales en un mismo edificio (agrupamientos de locales, centros comerciales o grandes superficies), los cuartos de aseo podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que con relación a su superficie de venta se establecieron anteriormente.



- i La iluminación y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el caso de ser natural podrá ser a fachada o patio interior de dimensiones mínimas equivalentes a las exigidas para el uso vivienda, en ningún caso inferior a un doceavo (1/12) de la superficie de la planta del local. La distancia a la fachada o al patio de cualquier punto del local será inferior a veinte (20) metros, ayudada si es necesaria por luz y ventilación artificial, en cuyo caso, se exigirá presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, redactado por técnico competente para ello.

3. Con carácter general los establecimientos deberán estar dotados de una (1) plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados construidos de superficie de venta no alimentario y una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados construidos de superficie de venta alimentaria. Sin que en ningún caso el número de plazas de aparcamiento pueda ser inferior al que resulte de aplicar un estándar de cincuenta (50) metros cuadrados construidos destinado a locales por plaza. Todo ello salvo distinta determinación de la normativa sectorial vigente o el presente Plan General.

- a. Comercial Categoría A y B: No se exige, cuando se instalen en suelo urbano consolidado y asentamiento rural.
- b. Comercial Categoría C y D: las establecidas con carácter general salvo las excepciones previstas en el artículo 93.3.

### **Sección 3ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado oficina.**

#### **Artículo 97. Uso pormenorizado oficina. Definición y categorías.**

1. Se considera como uso de oficina aquel que comprende actividades cuya función principal es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración Pública que se incorporan en el uso pormenorizado



administrativo perteneciente a los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.

2. En esta clase de uso, a efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:

- a. Categoría A. (Despacho doméstico) Es la que corresponde a aquella oficina que cumple las siguientes condiciones:
  - 1) La actividad se deberá realizar utilizando una de las piezas de la vivienda particular del titular de la actividad.
  - 2) Que no ocupe más del cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil de la vivienda a la que está vinculada.
- b. Categoría B: Es la que corresponde a aquella oficina que desarrolla su actividad en locales de superficie construida no superior a 1.000 m<sup>2</sup>c.
- c. Categoría C: Es la que corresponde a aquella oficina que desarrolla su actividad en locales situados en edificios de uso exclusivo o compartido con otros usos, como centros comerciales y grandes superficies.

En ningún caso dentro de una misma parcela o edificio esta categoría será compatible con los usos de viviendas.

#### **Artículo 98. Condiciones específicas del uso pormenorizado de oficina.**

1. Condiciones de los locales:
  - a. La altura libre de todo tipo de elementos será de dos metros setenta centímetros (2,70 m.). En las zonas de aseo se admitirán alturas mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50).

Para las oficinas instaladas en locales de edificios ejecutados de acuerdo a la normativa vigente en el momento de su autorización, se considerará como altura mínima la que dispone el local, salvo mayor requerimiento de la normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación.



- b. Tanto los locales como la actividad desarrollada deberán adecuarse tanto a las Ordenanzas Municipales como a la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación, servicios higiénicos y similares.
- c. Cuando el local disponga de puestos de trabajo, se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y, en especial, al Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, o norma que lo sustituya, sobre disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en lugares de trabajo.
- d. Con independencia de lo anterior, en todo caso, la previsión mínima de aseos será de un inodoro y un lavabo, independientes para cada sexo, por cada veinte (20) puestos de trabajo, o fracción superior a diez y por cada mil (1.000 m<sup>2</sup>c.) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500 m<sup>2</sup>c) metros cuadrados. En los locales que no superen los doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.

Cuando la actividad se lleva a cabo en el interior de centros comerciales o en agrupamiento de locales los servicios de aseos podrán ser comunes.

- e. Se exige la iluminación y ventilación natural a fachada o patio interior de dimensiones mínimas equivalentes a las exigidas para el uso vivienda, en ningún caso inferior a un doceavo (1/12) de la superficie de la planta del local. La distancia a la fachada o al patio de cualquier punto del local será inferior a veinte (20) metros, ayudada si es necesaria por luz y ventilación artificial, en cuyo caso, se exigirá presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, redactado por técnico competente para ello. En todo caso será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachada si el local tuviera contacto con ella.
- f. Todo local deberá disponer de acceso directo desde una vía o espacio libre salvo los de Categoría A, y los de Categoría C, cuando el local en el que se desarrolla la actividad se ubique en edificios de uso compartido, en



cuyo caso se podrá acceder desde las zonas comunes.

g. No se permitirá el uso de oficina en planta sótano.

2. Con carácter general los establecimientos deberán estar dotados de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos, situados en el interior de la parcela, con las siguientes excepciones, así como las que se dispongan en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

- a. Oficina Categoría A: No se exige, cuando se instalen en suelo urbano consolidado y asentamiento rural.
- b. Comercial Categoría B y C: las establecidas con carácter general salvo las excepciones previstas en el artículo 93.3.

#### **Sección 4ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado restauración y bares.**

##### **Artículo 99. Uso pormenorizado restauración y bares. Definición y categorías.**

1. Se consideran en este concepto las actividades productivas ligadas a los establecimientos destinados al consumo de alimentos y bebidas, tales como restaurantes, bares, cafeterías y similares, regulados por el Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla.

2. Se distinguen las siguientes categorías, con las excepciones previstas en el artículo 93.3:

- a. Categoría A (Restaurante): aquel establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local. En el desarrollo de su actividad, ofrecerán básicamente almuerzos y cenas de elaboración compleja, aunque podrán ofrecer cualquier otro servicio que de forma habitual se preste en los bares-





cafeterías; e incluso podrán prestar el servicio de venta de comidas y bebidas para llevar y servicio a domicilio.

- b. Categoría B (Bar-cafetería): aquel establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.

3. Se considerarán como parte de los establecimientos de restauración las áreas anexas a los mismos, tales como terrazas, jardines y similares.

**Artículo 100. Condiciones específicas del uso pormenorizado de restauración y bares.**

Condiciones de los locales:

- a. Con carácter general serán las establecidas por los artículos 6 a 13 del mencionado Decreto 90/2010 o aquel que lo sustituya.
- b. Podrán disponer de terrazas en el exterior en los términos y condiciones que fije las Ordenanzas Municipales que regulen la ocupación de los espacios públicos.
- c. Cuando los establecimientos dispongan de instalaciones de música éstas se limitarán al interior de los locales y en condiciones tales que quede garantizado el control de ruidos, de acuerdo a las Ordenanzas Municipales al respecto así como la normativa sectorial que resulte de aplicación. En ningún caso estos establecimientos podrán disponer de instalaciones o espacios destinados al baile.
- d. Los locales podrán disponer de varias plantas siempre que cumplan las siguientes condiciones:
  - 1) Que todas ellas estén vinculadas a un mismo establecimiento y estén



comunicadas interiormente entre sí.

- 2) Dispondrán de acceso para clientes desde el exterior o en su caso desde las zonas comunes del edificio en el que desarrollan su actividad.

## **Sección 5ª. Condiciones específicas del uso pormenorizado ocio y recreo.**

### **Artículo 101. Uso pormenorizado ocio y recreo. Definición y categorías.**

1. Se consideran en este concepto el suelo, las edificaciones, instalaciones y actividades productivas ligadas al ocio y recreo de la población, tales como, parques de atracciones, parques recreativos, teatros, auditorios, jardines botánicos, núcleos zoológicos, recintos feriales, y otras instalaciones análogas.

2. Se distinguen las siguientes categorías, con las excepciones previstas en el artículo 93.3:

- a Categoría A (Sala de Reunión): es aquella que corresponde al establecimiento donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- b Categoría B (Sala de Espectáculo): es aquella que corresponde al establecimiento de espectáculo propiamente dicha (cine, teatro, etc.) es decir, aquel en el que se configura zonas diferenciadas entre actor y espectador.

### **Artículo 102. Condiciones específicas de uso pormenorizado terciario de ocio y recreo.**

1. Condiciones de los locales:



- a. Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso Recreativo-Ocio cumplirán los requisitos y condiciones del Real Decreto 2816/1982, de 29 de agosto, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y demás normativas sectoriales que le afecten, o aquellas que las sustituyan, así como lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Municipales.
- b. Los establecimientos dedicados al uso Recreativo-Ocio deberán disponer de cuartos de aseos para uso público, que no comunicarán directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer en cada aseo como mínimo un inodoro y un lavabo por cada 100 personas o fracción, definidas según el aforo del mismo.

En locales con aforo inferior a 50 personas podrán autorizarse soluciones de lavabo compartido. Las dimensiones de los locales de aseo deberán permitir la utilización de estas instalaciones sin dificultades o molestias, serán de fácil acceso, adecuados a su uso, y de características constructivas que faciliten su limpieza.

- c. La altura libre mínima será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40 m). La altura libre de todo tipo de elementos será, en todas las plantas, como mínimo de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m). En zonas de aseos, vestuarios y oficinas, se permitirán alturas libres mínimas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Para las instalaciones de ocio y recreo instaladas en locales de edificios ejecutados de acuerdo a la normativa vigente en el momento de su autorización, se considerará como altura mínima la que dispone el local, salvo mayor requerimiento de la normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación.

- d. La iluminación y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el caso de ser natural podrá ser a fachada o patio interior de dimensiones mínimas equivalentes a las exigidas para el uso vivienda, en ningún caso inferior a un doceavo (1/12) de la superficie de la planta del local. La



distancia a la fachada o al patio de cualquier punto del local será inferior a veinte (20) metros, ayudada si es necesaria por luz y ventilación artificial, en cuyo caso, se exigirá presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, redactado por técnico competente para ello.

2. Con carácter general los establecimientos deberán estar dotados de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos, situados en el interior de la parcela, con las excepciones previstas en el artículo 93.3. y aquellas que procedan de la normativa sectorial que resulte de aplicación

## **CAPÍTULO 8. USOS PORMENORIZADOS QUE CONCRETAN EL USO GLOBAL DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.**

### **Sección 1ª. Condiciones generales de los usos que concretan el uso global de comunicación e infraestructuras.**

#### **Artículo 103. Usos pormenorizados que concretan el uso global de comunicación e infraestructuras. Definición y clases.**

1. Los usos pormenorizados que concretan el uso global de infraestructuras son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso o actividad, tales como viales, transportes públicos, aparcamientos, estaciones de servicio y otras infraestructuras y servicios urbanos.

2. A los efectos de su pormenorización se distinguen las siguientes clases:

a. Movilidad y Transporte Público

1) Red viaria urbana.

2) Aparcamientos.



- 3) Estaciones de Servicios.
  - 4) Instalaciones de transporte público.
- b. Infraestructuras urbanas.
- 1) Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.
  - 2) Infraestructuras de energía eléctrica,
  - 3) Infraestructuras de telecomunicaciones y medios audiovisuales.
  - 4) Infraestructuras de recogida de residuos sólidos.

## **Sección 2ª. Condiciones generales de los usos pormenorizados de movilidad y transporte.**

### **Artículo 104. Condiciones generales de los usos pormenorizados de movilidad y transporte.**

1. Se considera como uso de movilidad y transporte, aquel que se destina a desarrollar el movimiento de los medios de transporte colectivos de vehículos, así como el estacionamiento de éstos, como intercambiadores y estaciones de guagua.

2. El desarrollo, diseño y ejecución de estas infraestructuras se ajustará a las determinaciones de la normativa sectorial vigente de aplicación en razón de la materia, así como los criterios y determinaciones fijados en las correspondientes Ordenanzas Municipales de Urbanización y cualquier otra Ordenanza Municipal que les sea de aplicación.

### **Artículo 105. Usos asociados y vinculados a los usos pormenorizados que concretan el uso global de comunicación e infraestructuras.**

Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para un determinado ámbito, sector, zona de ordenación o parcela, se consideran como usos asociados y vinculados al uso característico que concretan el uso global de



comunicación e infraestructuras, los siguientes usos pormenorizados:

1. Usos asociados: Usos pormenorizados tradicionalmente asociados al uso característico, tales como el comercial, restauración y bares, y similares, siempre que estén destinados al exclusivo servicio de su personal y usuarios, como es el caso de las estaciones de guagua e intercambiadores. Las instalaciones de los usos asociados deberán desarrollarse en espacios interiores del edificio y sin acceso directo al exterior, su dimensión debe ser proporcional con las instalaciones a las que está asociada, el personal y los potenciales usuarios.

2. Uso vinculado: Uso pormenorizado de aparcamiento. La dotación mínima de plazas será la que para el concreto uso pormenorizado terciario se exija, bien de forma directa por el PGO, o bien indirectamente por aplicación de normativa sectorial que en su caso le sea de aplicación.

#### **Artículo 106. Condiciones específicas del uso pormenorizado de red viaria.**

1. Se considera como uso pormenorizado de red viaria al que corresponde al sistema local viario así como las instalaciones e infraestructuras a él ligados, como son los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas como la red de saneamiento, abastecimiento de agua, redes eléctricas y de telecomunicaciones, que generalmente van asociadas a las calles.

2. El Plan General jerarquiza las vías estableciendo las siguientes categorías.
  - a. Vías de penetración (VP) y travesías (T): Se consideran como tales aquellas vías que conectan la estructura viaria de un núcleo de población con la red viaria exterior.
  - b. Calles principales de actividad (CA): Esta categoría corresponde a aquellas vías que canalizan los principales flujos de tráfico de vehículos y peatones que se generan en el interior de los núcleos de población. En general, con una importante presencia de actividad comercial.
  - c. Calles locales (CL): Esta categoría corresponde a aquellas vías cuyo principal objetivo es dar acceso a parcelas y edificios, con flujo de tráfico



de vehículos y peatones poco intenso.

- d. Calles peatonales (P): Esta categoría corresponde a aquellas vías con características adecuadas para su uso preferente por peatones, por lo que

el paso de vehículos a motor se considera excepcional y restringido a residentes que deban acceder necesariamente a sus viviendas a través de ellas, y a servicios públicos de seguridad, limpieza, ambulancias y similares, siempre que las dimensiones de la vía lo permita.

3. Las secciones y condiciones de diseños de las vías se definen en el artículo 208.4 de esta Normativa referente al sistema local viario.

#### **Artículo 107. Condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento.**

1. Se considera como uso pormenorizado de aparcamiento el que corresponde al suelo, locales y espacios destinados a la estancia de vehículos automóviles de cualquier clase. El Plan General distingue entre:

- a. **Aparcamiento**: es el que corresponde al espacio destinado al estacionamiento de vehículos generalmente no cubiertos, anejo o no a la red viaria.
- b. **Garaje**: es el que corresponde al espacio destinado al estacionamiento de vehículos en el interior de los edificios, pudiendo ocupar total o parcialmente el mismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o espacio interior destinado a la estancia de vehículos.

2. Las condiciones de los garajes y aparcamientos serán las que fijen, en el marco definido por la legislación sectorial vigente, las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación o en su caso la presente Normativa.

3. Salvo distinta determinación del Plan General para un determinado uso pormenorizado o categoría de éste, todos los edificios y áreas no edificadas



destinadas al desarrollo de una actividad, dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de vehículos de sus usuarios, con las excepciones siguientes:

- a Cuando en la normativa de la zona no se exija.
- b En los edificios catalogados o situados en el interior del Casco Histórico de la Villa, salvo determinación en contrario de su correspondiente Plan Especial de Ordenación.
- c En parcelas cuyo acceso se produzca a través de vías peatonales o de ancho inferior a cinco (5) metros.

4. Los espacios destinados a albergar las reservas de aparcamientos obligatorios que correspondan a un uso concreto no podrán desligarse de las plazas de aparcamientos de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de estas plazas deberá constar en el proyecto.

5. En los suelos clasificados por este PGO como urbanizables con uso residencial se deberá prever al menos una (1) plaza de aparcamiento de uso público por cada doscientos cincuenta metros cuadrados construidos (250 m<sup>2</sup>c) que podrá estar situada en las bandas de aparcamiento pertenecientes a la red viaria o bien en parcelas anexas a la misma donde el uso característico sea el de aparcamiento.

**Artículo 108. Condiciones específicas del uso pormenorizado de estación de servicios.**

1. Se considera como uso pormenorizado de estación de servicio toda instalación con destino a la venta al público al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos, de acuerdo al Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre.

2. La distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público sólo podrá realizarse en instalaciones previamente autorizadas para desarrollar esta actividad y en las condiciones establecidas por la normativa sectorial vigente. A estos efectos, se entiende por venta al público la actividad consistente en la entrega de carburantes y combustibles petrolíferos a granel, efectuada por precio en favor de los consumidores finales en la propia





instalación.

3. Estas instalaciones podrán llevar usos pormenorizados asociados como son entre otros, el uso comercial, taller, restauración y bares, etc.

4. La implantación de estas instalaciones se limita a aquellas zonas de ordenación o parcelas donde expresamente el Plan General permita este uso pormenorizado, bien sea con carácter de uso característico o asociado a otros uso pormenorizados.

#### **Artículo 109. Condiciones específicas del uso pormenorizado de transporte público.**

1. Se considera como uso pormenorizado de transporte público el que corresponde al suelo, locales y espacios destinados a infraestructuras y servicios ligados al sistema del transporte público, en cualquiera de sus niveles, como son entre otros: intercambiadores, estaciones y paradas de guagua, etc.

2. Las condiciones de las instalaciones del transporte público serán las que en función de la materia les sean de aplicación, en el marco definido por la legislación sectorial vigente, las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación o en su caso la presente Normativa.

3. Con carácter general las paradas de transporte público, así como las plazas de aparcamientos a ellas vinculadas, se considerarán como usos asociados al uso pormenorizado de red viaria.

#### **Sección 3ª. Condiciones generales de los usos pormenorizados de infraestructuras y servicios urbanos.**

#### **Artículo 110. Usos pormenorizados de infraestructuras y servicios urbanos. Definición y clases.**

1. Se consideran usos pormenorizados de infraestructuras y servicios urbanos aquellos cuyo destino es proveer a los ciudadanos de los suministros



necesarios de agua potable, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, etc.

2. A efectos de su pormenorización, se consideran las siguientes clases de usos pormenorizados de infraestructura y servicios urbanos.

- a. Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento: Comprende las instalaciones y elementos cuya finalidad es la producción, transporte, distribución y almacenamiento de agua potable, así como las de evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado para su tratamiento y depuración.
- b. Infraestructuras de energía eléctrica: Comprende las instalaciones y elementos destinados a la transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.
- c. Infraestructuras de telecomunicaciones y medios audiovisuales: Comprende las instalaciones y elementos destinados al transporte y distribución de servicios de telecomunicación, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.
- d. Infraestructuras de recogida de residuos sólidos: Comprende las instalaciones destinadas a la gestión, tratamiento, recuperación o eliminación de residuos, mediante métodos adecuados para limitar sus impactos sobre el medio ambiente, y conforme a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial vigente.

#### **Artículo 111. Condiciones generales de los usos pormenorizados de infraestructuras y servicios urbanos**

1. El desarrollo, diseño y ejecución de estas infraestructuras se ajustará a las determinaciones de la normativa sectorial vigente de aplicación en razón de la materia, así como los criterios y determinaciones fijados en las correspondientes Ordenanzas Municipales de Urbanización y cualquier otra Ordenanza Municipal que les sea de aplicación.



2. En general, salvo distinta determinación del Plan General o en su caso de la normativa sectorial que le sea de aplicación, estos usos se entenderán como asociados o vinculados a otros usos pormenorizados.

3. Las líneas de distribución de servicios existentes, aéreas o visibles que estén adosadas en las fachadas de los edificios, ubicadas en el interior de los núcleos, deberán soterrarse o en su caso integrarse estéticamente en las fachadas, en los términos y condiciones que a tal fin establezcan las correspondientes Ordenanzas Municipales.

4. Las nuevas infraestructuras eléctricas y de telecomunicación deberán soterrarse y/o integrarse estéticamente en las fachadas de los edificios u otras construcciones, en los términos y condiciones que a tal fin establezcan las correspondientes Ordenanzas Municipales.

5. La autorización e instalación de antenas de telecomunicación y telefonía móvil, se ajustará a la normativa sectorial vigente y a las ordenanzas específicas de carácter insular y municipal.

6. Siempre que se disponga de redes de alcantarillado para la evacuación de aguas residuales con un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio, se estará obligado a conectarse. En el caso de no existir se permite la disposición de fosa séptica, salvo en sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación, en los que se exigirá disponer de depuradora con capacidad adecuada para dicho ámbito.



## **TÍTULO 4.    NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN.**

### **CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES.**

#### **Artículo 112. Capacidad de edificar.**

1. La capacidad de edificar en un terreno viene determinada por su clasificación, categorización y calificación urbanística, y sometida al previo cumplimiento de las condiciones que para el ejercicio del derecho a edificar disponen los artículos 146 y 147 y concordantes del TRLOTENc'00, y 206 y siguientes del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las condiciones y limitaciones determinadas para cada clase y categoría de suelo, establecidas por la vigente legislación urbanística y el presente PGO.

#### **Artículo 113. Condiciones de aplicación.**

1. Los contenidos del presente PGO serán de aplicación obligatoria en el desarrollo de la actividad edificatoria, tanto en obras de nueva edificación como en las de rehabilitación o renovación de las existentes, situada en suelo clasificado como urbano, urbanizable y rústico categorizado de asentamiento rural.

2. En los ámbitos de suelo en los que el PGO remite la determinación de su ordenación pormenorizada a instrumento urbanístico de desarrollo, con independencia de la clase y categoría de suelo adscrito, serán de aplicación los criterios, condiciones y recomendaciones de carácter general contenidos en la presente Normativa, en las Fichas de Ordenación específica incluidas en el Anexo a esta Norma nº 4.2.1- Fichero



de ámbitos, sectores y planeamiento remitido, así como las que pudieran derivarse del marco normativo sectorial que en su caso les sea de aplicación.

3. Asimismo, estarán sometidas al régimen de deberes y autorizaciones derivados de la legislación sectorial vigente, cuya normativa de protección se recoge en el Título VI de la Normativa de Ordenación Estructural, y en particular, las de Costas, Carreteras y Servidumbres Aeronáuticas.

## **CAPÍTULO 2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 114. Intervenciones en la edificación.**

1. Se consideran intervenciones en la edificación al conjunto de obras y actuaciones realizadas sobre éstas con la finalidad de conservarlas, mantenerlas reformarlas, ampliarlas, consolidarlas o sustituirlas.

2. Se consideran intervenciones de conservación y acondicionamiento, las obras y actuaciones sobre la edificación existente y/o instalaciones que tengan por finalidad el mantenimiento en sus condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, ornato público y decoro que éstas requieran, sean o no legalmente exigibles a los titulares o poseedores de los bienes en cumplimiento de sus obligaciones.

En ningún caso, estas intervenciones podrán alterar las características tipológicas o volumétricas del edificio sobre el que se actúa, salvo pequeñas alteraciones estructurales o de distribución interior del edificio que vengan justificadas por el estricto cumplimiento del objeto de la intervención.

3. Se consideran intervenciones de consolidación, las obras y actuaciones que se lleven a efecto sobre la edificación existente que tengan por finalidad el aseguramiento o refuerzo de sus elementos estructurales y/o instalaciones.

En ningún caso, estas intervenciones podrán alterar las características tipológicas o el volumétricas del edificio sobre el que se actúa, salvo pequeñas alteraciones estructurales o de distribución interior del edificio que vengan justificadas por el estricto cumplimiento del objeto de la intervención.



4. Se consideran intervenciones de restauración el conjunto de obras y actuaciones sobre la edificación existente que tengan por finalidad la reparación o reposición de sus elementos estructurales, accesorios o decorativos con el objeto de restituirlos a sus condiciones originales, sin incluir modificaciones o nuevas aportaciones en relación a su estado original, pudiendo llegar a comprender limitadas obras o actuaciones de consolidación, demolición parcial o de acondicionamiento que estén plenamente justificadas.

5. Se consideran intervenciones de demolición, las obras y actuaciones sobre la edificación existente que tengan por finalidad su demolición total o parcial, sin comportar la necesidad de su sustitución.

6. Se consideran intervenciones de sustitución las obras y actuaciones que tengan por finalidad su demolición total y su nueva edificación, en los términos y condiciones exigidos por el planeamiento y la normativa sectorial vigente que en función del uso al que se destine el nuevo edificio le sea de aplicación.

7. Se consideran intervenciones de ampliación las obras y actuaciones sobre la edificación o construcción existente que tengan por finalidad incrementar parcialmente el volumen edificado y la superficie construida, siempre que las condiciones urbanísticas de la parcela lo permitan y se mantengan las condiciones tipológicas del edificio o construcción existente.

8. Para estas intervenciones será de aplicación los contenidos del artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

#### **Artículo 115. Obras nuevas.**

Se consideran obras nuevas, las de construcción, edificación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

#### **Artículo 116. Obras públicas ordinarias.**

Son aquellas obras públicas que no estando previstas en el planeamiento, son realizadas en virtud de lo previsto en el artículo 145 del TRLOTEN'00, mediante la



ejecución directa, de acuerdo con la legislación que sea aplicable, por razón de la Administración Pública actuante.

### **CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA NUEVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA SOBREVENIDA.**

#### **Artículo 117. Definiciones de las situaciones legales.**

El contenido del presente Capítulo ha sido formulado de acuerdo a lo previsto en la Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (BOC 85, de 6.5.2013), que introduce un nuevo art., el 44.bis, en base a la cual el PGO reconoce dos situaciones legales:

- a. La situación legal de consolidación. Entendiendo como tal la establecida en desarrollo del artículo segundo punto 1.a) de la referida Ley 1/2013 y desarrollada por el Plan General de Ordenación en el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural (art. 44 bis. 1.a) del TRLOTENc'00).
- b. La situación legal de fuera de ordenación. Entendiendo como tal la establecida en desarrollo del artículo segundo punto 1.b) de la referida Ley 1/2013 (art. 44 bis. 1.b del TRLOTENc'00).

#### **Artículo 118. Régimen de la situaciones legales**

1. Para la situación legal de consolidación, el régimen de aplicación será el establecido con carácter general en el artículo segundo punto 2 de la referida Ley 1/2013 (art. 44 bis.2.a) del TRLOTENc'00) y en particular lo que en su caso especifique el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural o lo que el Plan General establezca para cada zona de ordenación o parcela.

2. Para la situación legal de fuera de ordenación, el régimen de aplicación será el establecido en el artículo segundo punto 2 de la referida Ley 1/2013 anteriormente mencionada (art. 44 bis.2.b) del TRLOTENc'00).



3. En caso de discrepancias, inconcreciones, o defectos que en relación a las situaciones legales pueda contener el PGO, se interpretarán y en su caso, se resolverán, de acuerdo a los contenidos del artículo segundo de la anteriormente mencionada Ley 1/2013. (art. 44 bis del TRLOTENc'00).

**Artículo 119. Régimen específico de fuera de ordenación para los establecimientos alojativos que resulten disconformes con la ordenación.**

Los establecimientos alojativos autorizados cuyo uso resulte disconforme con la ordenación establecida por el Plan General, se considerarán en situación legal de consolidación, o fuera de ordenación, según el caso, por lo que podrán mantener el uso, la modalidad alojativa y categoría del establecimiento, en las condiciones en que fueron autorizados de acuerdo a Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con las limitaciones que se deriven de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y en su caso por los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que en desarrollo de dicha ley puedan formularse.





## **TÍTULO 5. EL SISTEMA DE ORDENACIÓN.**

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Sección 1ª. Definiciones y condiciones generales.**

##### **Artículo 120. Sistemas de Ordenación. Definición.**

1. El Plan General distingue, en función de cómo la edificación ocupa el terreno, los siguientes sistemas básicos de ordenación:

- a. Sistema de ordenación de edificación compacta: es aquel que se caracteriza por:
  - 1) Presentar un desarrollo en que predomina los espacios edificados frente a los espacios libres.
  - 2) Llevar asociada como tipología de edificación la compacta.
- b. Sistema de ordenación de edificación exenta: es aquel que se caracteriza por:
  - 1) Presentar un desarrollo en que generalmente predomina los espacios libres frente a los edificados.
  - 2) Llevar asociada como tipología de edificación la exenta.

2. Los elementos que determinan la forma de materializar los aprovechamientos edificatorios en los terrenos vienen definidos por los siguientes conceptos y parámetros:



- a Manzana. Se denomina manzana a la porción de suelo definida por las alineaciones exteriores de los viales que la delimitan.
- b Espacio edificado: se entiende como tal a la parte de suelo que conforma una manzana o parcela, ocupada por la edificación.
- c Edificio. Es el volumen construido que desarrolla en su interior usos y actividades. En función de cómo éste se presenta en la parcela se definen las siguientes tipologías:
  - 1) Tipología en edificio exento: Se entiende como tal, aquella en que el edificio se sitúa en la parcela presentando retranqueos generalmente en todos sus linderos. Generalmente se asocia a la clave "A".
  - 2) Tipología en edificio entre medianera Se entiende como tal, aquella en que el edificio, se sitúa en la parcela compartiendo al menos dos planos medianeros con los edificios colindantes, y generalmente sin presentar retranqueos a linderos. Generalmente se asocia a la clave "E".
- d El espacio libre: se entiende como tal a la parte de suelo que conforma una manzana o parcela, no ocupada por la edificación, con independencia de la titularidad pública o privada de los terrenos.

#### **Artículo 121. Zona de Ordenación (ZO).**

Se define como Zona de Ordenación (clave ZO), aquellas áreas de dimensiones significativas, que presentan condiciones urbanísticas homogéneas, por lo que el planeamiento, atendiendo a criterios de homogeneidad morfológica y tipológica, y de relación entre los espacios de uso público y privado, delimita, mediante líneas poligonales cerradas y continuas, y establece las condiciones para su desarrollo edificatorio mediante un sistema de ordenación.



## **Sección 2ª. Condiciones relativas a la parcela.**

### **Artículo 122. Parcela.**

Es el suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características determinadas por el PGO, o en su caso por instrumento urbanístico de desarrollo de éste, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística. Sus dimensiones vienen expresadas en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

### **Artículo 123. Unidad apta para la edificación.**

Es el suelo natural clasificado como suelo rústico de dimensiones y características mínimas determinadas por el PGO, o en su caso por instrumento urbanístico de desarrollo de éste, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a la que se vaya a destinar la edificación.

### **Artículo 124. Parcela mínima**

Es la superficie mínima e indivisible para que una parcela pueda ser edificable, determinándose la misma por el Plan General o instrumento de desarrollo de éste.

### **Artículo 125. Parcela edificable.**

1. Es la parcela que cumple las condiciones dimensionales y formales exigidas por el planeamiento y la vigente legislación urbanística para ser edificable.

2. Para adquirir el derecho a edificar se deberá cumplir las condiciones exigidas a tal fin en el Capítulo I del Título VIII del TRLOTENC'00, y concordantes de sus reglamentos.

3. Asimismo, se considerarán parcelas edificables con la denominación de "parcela residual" aquellas que no reuniendo las condiciones exigidas a la parcela mínima, cuando se trate de parcelas segregadas y/o catastradas con anterioridad a la



fecha de aprobación inicial del PGO, se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a Que no sea posible conformar una parcela con las dimensiones mínimas exigidas, bien, por estar edificadas todas las parcelas colindantes, o bien, por estar adscrito el suelo colindante a una clase y/o categoría que no permita su edificación.
- b Que se trate de parcelas que de acuerdo al planeamiento anteriormente vigente se consideraban edificables y los incumplimientos vengan motivados por el establecimiento de nuevas alineaciones y/o la imposición de parámetros y condiciones relativas a la parcela más restrictivos.

En ningún caso, supondrá dispensa del cumplimiento de los parámetros y condiciones de posición, intensidad, volumen y forma exigibles a la parcela.

#### **Artículo 126. Solar.**

Se considera solar aquella parcela edificable que además de cumplir con las condiciones del planeamiento y gestión exigibles para ser susceptible de ser edificada, disponga de los siguientes servicios urbanísticos:

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

A estos efectos no se considerarán como vías, las carreteras de circunvalación ni las vías interurbanas que no tengan, de acuerdo al Plan General, la consideración de vías urbanas o travesías.

- b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
- c. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, y siempre que no se disponga de red de alcantarillado, se permitirá la disposición de fosas sépticas y pozo de acumulación, por unidades constructivas o conjuntos de baja densidad de edificación, salvo en



sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación, en los que se exigirá disponer de depuradora.

- d. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en las vías que lo circunden, en los términos y condiciones exigidos por el TRLOTENc'00 y el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

### **Artículo 127. Linderos.**

1. Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela y la distinguen de sus colindantes. Servirán de referencia para la medición de las condiciones que fijan la posición de la edificación en la parcela.

2. En función de su posición en la parcela, el PGO distingue entre:

- a Lindero frontal. Se entiende como tal, la línea que separa la parcela de una vía o espacio libre público. Cuando la parcela disponga de más de un frente a vial o espacio libre público, todos ellos tendrán la consideración de lindero frontal.
- b Lindero lateral. Se entiende como tal, la línea que separa la parcela de las colindantes.
- c Lindero posterior o trasero: Se entiende como tal, el lindero lateral opuesto al frontal. En ausencia de otra determinación por el PGO para una determinada zona de ordenación o parcelas, éste se considerará a todos los efectos como lindero lateral.

3. Sus dimensiones vendrán expresadas en metros lineales (m) y se medirá sobre la perpendicular trazada sobre cada punto de línea que define el lindero de referencia

4. El Ayuntamiento por motivos urbanísticos podrá exigir al propietario de una parcela que proceda a su amojonamiento y señalamiento de linderos, así como su cerramiento o vallado por motivos de seguridad, ornato y limpieza.



#### **Artículo 128. Frente mínimo de parcela.**

Se considera frente mínimo de una parcela a la dimensión mínima del lindero frontal, incluyendo las excepciones expresamente previstas por el presente PGO, para que ésta pueda ser considerada parcela edificable. Su dimensión se expresará en metros lineales (m.) y se medirá sobre el lindero frontal de la parcela.

#### **Artículo 129. Círculo inscrito.**

Se entiende como tal al círculo de menor diámetro que puede inscribirse en el interior de la parcela. Su dimensión se determina mediante la fijación del diámetro mínimo del círculo. Vendrá expresado en metros lineales (m).

#### **Artículo 130. Parcelaciones.**

1. Tendrá la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.

2. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos de asentamiento rural. Éstas se regulan de acuerdo a los artículos 81 a 83 y concordantes del TRLOTENc'00.

#### **Artículo 131. Relación entre parcela y edificación.**

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela edificable. En el caso de que sea inscrita en el Registro de la Propiedad, deberá hacerse constar la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.



### **Sección 3ª. Condiciones relativas a la posición de la edificación en la parcela.**

#### **Artículo 132. Alineaciones.**

1. Se entiende por alineaciones las líneas perimetrales que definen una manzana o parcela, y la separan de los suelos destinados por el planeamiento a viales, espacios libres de uso público u otras parcelas.

2. Alineación oficial. Es la que corresponde a la línea fijada por el PGO, o en su caso, por el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que corresponda, que determina la separación entre el suelo edificable y el destinado por el planeamiento a viales y espacios libres públicos.

Las alineaciones oficiales establecidas por el PGO vienen definidas para cada uno de los núcleos de población en los Planos de Ordenación Pormenorizada (grupo de plano C) – Alineaciones. En ausencia de su expresa determinación se considerarán como alineaciones oficiales la línea exterior definida por el vial ejecutado.

3. Cuando las alineaciones oficiales coincidan con alguno de los linderos de la parcela, éstas tendrán la consideración de linderos de la parcela sirviendo de referencia para fijar la posición de la edificación en la parcela.

#### **Artículo 133. Distancia entre alineaciones oficiales.**

1. Se entiende por distancia entre alineaciones o ancho de calle, como la separación mínima que debe existir entre dos alineaciones oficiales. Vienen acotadas en metros en los Planos de Ordenación Pormenorizada (grupo de plano C) – Alineaciones del PGO.

2. El suelo comprendido entre las alineaciones oficiales, tendrá la consideración de suelo no edificable adscrito al Sistema Local Viario, salvo en los casos que correspondan a vías pertenecientes a la red regional o insular de carreteras, en cuyo caso tendrán la consideración de Sistema General Viario, para los que será de aplicación lo establecido por la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento.



Los tramos de vías pertenecientes al Sistema General Viario que discurran por el interior de núcleos de población, se considerarán, a los efectos de acceso a la parcela, como calle o travesía urbana.

#### **Artículo 134. Rasante.**

1. Se entiende por rasante, la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto a un plano horizontal de un terreno o vial.
2. El PGO distinguen las siguientes clases de rasantes:
  - a. Rasante oficial. Es la que corresponde al perfil longitudinal del viario definido por el Plan General o, en su caso, por un instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo de éste, mediante el establecimiento de la línea de rasante o la fijación de puntos de referencia de la cota de la rasante.

En los Suelos Urbanos Consolidados la rasante oficial será la que define el perfil longitudinal del viario ejecutado. En el supuesto de que esta rasante no viniera totalmente definida será el Ayuntamiento quien deberá proceder a su definición basándose en criterios de conectividad con el resto de la red viaria, el mejor ajuste a la rasante natural del terreno y las mejores condiciones de accesibilidad a la edificación existente y futura y, en especial, facilitando las condiciones de las mismas a personas con movilidad reducida.

- b. Rasante natural. Es la que corresponde al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación.

#### **Artículo 135. Condiciones para el acondicionamiento de la rasante natural.**

1. Cuando por la pendiente del terreno la diferencia de cota entre dos puntos de la rasante natural supere 1,50 metros, habrá que realizar un acondicionamiento topográfico de la parcela, respetando las condiciones establecidas para ello en el presente artículo y, en su caso, las que en particular se establezcan para una concreta zona de ordenación o parcela.





2. Con carácter general, el acondicionamiento de la rasante natural de la parcela se deberá realizar de acuerdo a los siguientes criterios y determinaciones, con independencia de que el PGO, o en su caso un instrumento urbanístico de desarrollo de éste, pudieran establecer distintos criterios:.

- a. El acondicionamiento consistirá en la ejecución de desmontes y/o terraplenes para la formación de bancales en las que encajar la edificación.
- b. La diferencia de cota entre cualquier punto de los bancales creados y el terreno natural no podrá superar los dos (2) metros, admitiéndose siempre que esté justificado, un margen de tolerancia de 0,50 metros.
- c. La anchura o profundidad de los bancales resultantes no será inferior a cuatro (4) metros, admitiéndose un margen de tolerancia de un (1) metro, cuando la excesiva pendiente del terreno lo justifique.

Dicha profundidad se medirá desde la línea de coronación del talud o en su caso el muro que contiene las tierras del bancale de referencia, hasta la intersección del plano del talud o en su caso del arranque del muro que contienen las tierras del bancale superior.

- d. La distancia vertical entre dos bancales consecutivos no será superior a tres (3) metros admitiéndose un margen de tolerancia de  $\pm 0,50$  metros entre sus extremos, cuando la excesiva pendiente del terreno lo justifique.
- e. Los desniveles se protegerán mediante muros de contención o taludes. Éstos deberán ejecutarse respetando las siguientes condiciones:

1) Para soluciones en taludes:

- Su pendiente no superará la relación 1:1 entre base y altura.
- Deberá dársele tratamiento de jardín, dotándolos de las condiciones de accesibilidad necesarias para permitir su normal limpieza y mantenimiento con medios manuales.

2) Para soluciones en muros de contención: su acabado exterior deberá



realizarse, en piedra natural, o material asimilable, con similar textura y color de los tradicionalmente empleados en la zona.

3. Se excluye de las condiciones expresadas en este artículo aquellas parcelas donde exista un abancalamiento agrícola ya ejecutado con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, en cuyo caso se deberá respetar el perfil del terreno. Asimismo, se deberán mantener similares condiciones de acabados de los muros originales, en especial cuando la parcela se localiza en asentamientos rurales.

#### **Artículo 136. Plano de fachada.**

Se entiende como plano de fachada de una edificación el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. No se considerarán a estos efectos los salientes ni vuelos permitidos de acuerdo con las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

#### **Artículo 137. Línea de edificación.**

Se entiende como línea de edificación la definida por las intersecciones de los planos de fachadas del edificio con la rasante del terreno.

#### **Artículo 138. Retranqueo de la edificación.**

1. Se entiende como retranqueo de la edificación, la distancia en la que debe situarse la línea de edificación con relación a los linderos de la parcela.

2. El retranqueo puede venir fijado por el planeamiento como:

- a Una distancia fija, al que debe ajustarse obligatoriamente la línea de edificación.
- b Una distancia mínima, al que debe ajustarse obligatoriamente la línea de edificación.

En ambos casos, su medición se hará sobre la perpendicular trazada por cada uno de los puntos del lindero de referencia hasta la línea edificación definida de



acuerdo al artículo anterior.

3. Los retranqueos, en función del lindero de la parcela sobre que deben medirse se denominan como, retranqueo frontal o a vial, retranqueo lateral y retranqueo trasero o posterior.

4. Se denomina como zona de retranqueo al espacio libre interior de la parcela adyacente a los linderos de la misma y de ancho igual al retranqueo mínimo exigido. Este tendrá la consideración de espacio libre privado.

Con carácter general, salvo expresa autorización del planeamiento para una determinada zona de ordenación o parcela, solo podrán autorizarse en las zonas de retranqueo las siguientes construcciones:

- a Fosas sépticas, aljibes y piscinas, siempre que se sitúen por debajo de la cota de la rasante de la parcela, salvo cuando venga justificado por las características del terreno la imposibilidad de respetar esta condición, en cuyo caso se podrá sobrepasar hasta un (1) metro la cota de la rasante de la parcela.
- b Pérgolas, y otras construcciones secundarias siempre que la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistemas constructivos empleados, no pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado de carácter permanente y siempre que presenten una separación a lindero no inferior a dos (2) metros.
- c Solanas, siempre que no estén cubiertas, y su cerramiento no supere la altura de dos (2) metros, y presente una separación a lindero no inferior a dos (2) metros.
- d Instalaciones provisionales fácilmente desmontables que no precisen de obra alguna.
- e Rampas de acceso a garaje. Éstas deberán estar adosadas al edificio y disponer, dentro de la parcela, de un tramo de la misma, de al menos cuatro (4) metros de profundidad, medidos desde la línea que define el lindero frontal, con una pendiente máxima del 5%.



- f Así mismo se permitirán las instalaciones y edificaciones contempladas en el artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación. Regeneración y renovación, en los términos y condiciones establecidos en dicha ley.

#### **Artículo 139. Separación entre edificaciones.**

1. Se entiende como separación entre edificios, la mínima distancia a que deben situarse las líneas de fachadas de los edificios ubicados en una misma unidad parcelaria. Ésta vendrá expresada en metros y se medirá sobre la perpendicular trazada desde cada uno de los puntos que definen sus líneas de fachada.

2. Se denomina como zona de separación entre edificios al espacio libre interior de la parcela adyacente a las líneas de fachada que queda fuera de las zonas de retranqueo.

Con carácter general, salvo expresa autorización del planeamiento para una determinada zona de ordenación o parcela, se podrán autorizar construcciones sobre rasante en los mismos términos en que están fijados para las zonas de retranqueo. Así mismo se admite su ocupación por planta bajo rasante, siempre que ésta se destine a garaje y estén mancomunadas.

3. Salvo distinta determinación del PGO para un determinado ámbito, zona de ordenación o parcela, la separación entre edificios no será inferior a seis (6) metros.

#### **Artículo 140. Fondo edificable.**

1. Se entiende como fondo edificable a la distancia máxima a la que puede situarse cualquiera de los planos de fachada que define la edificación del lindero frontal de la parcela. Se medirá sobre la perpendicular de cada uno de los puntos que definen el lindero frontal de la parcela.

2. Con carácter general, salvo expresa autorización del planeamiento para una determinada zona de ordenación o parcela, la zona de la parcela que queda por detrás del fondo edificable se considerará, a efecto de usos y construcciones autorizables, como zona de retranqueo.



#### **Artículo 141. Área de movimiento de la edificación.**

Se define como área de movimiento de la edificación, la zona de la parcela susceptible de ser edificada por no estar adscrita a zonas de retranqueos de la parcela o separación entre edificios. En ningún caso, la determinación del área de movimiento de la edificación supondrá dispensa del cumplimiento de la superficie máxima ocupable que corresponda a la parcela.

#### **Artículo 142. Superficie ocupada.**

Se entiende como superficie ocupada, la contenida dentro de la poligonal determinada por las líneas de edificación. Vendrá expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>s).

#### **Artículo 143. Superficie ocupable.**

1. Se entiende por superficie ocupable, la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. La superficie ocupable máxima viene determinada por la aplicación conjunta de:

- a. El área de la edificación de la parcela
- b. El área que resulte de aplicar sobre la superficie de la parcela el coeficiente de ocupación. Entendiéndose como coeficiente de ocupación a la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Este coeficiente es establecido por la presente Normativa para cada una de las zonas de ordenación o parcela.

3. No será computable a estos efectos las instalaciones y edificaciones contempladas en el artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación. Regeneración y renovación, en los términos y condiciones establecidos en dicha ley.



## **Sección 4ª. Condiciones relativas a la intensidad de edificación.**

### **Artículo 144. Edificabilidad.**

1. Es el parámetro que determina la cantidad de edificación que el Plan General, o en su caso el instrumento urbanístico de desarrollo de éste, atribuye a un área, zona de ordenación o parcela, configurando el valor de su derecho a edificar. Viene expresada en metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de terreno ( $m^2c/m^2s$ ) y tendrá carácter de máximo.

2. El coeficiente de edificabilidad es el parámetro que expresa los metros cuadrados de edificación que pueden materializarse en el ámbito, sector o parcela de referencia por metro cuadrado de superficie. Vendrá expresado ( $m^2c/m^2s$ ).

3. El PGO considera dos tipos de edificabilidades:

a Edificabilidad bruta: Es aquella que corresponde a la totalidad de un ámbito o sector. Su aplicación sobre la superficie del ámbito de ordenación determinará la superficie máxima edificable.

Salvo determinación en contrario del PGO la edificación asignada a las dotaciones públicas de cesión obligatoria no será computada a efectos de edificabilidad máxima.

b Edificabilidad neta: Es aquella que puede materializarse en una determinada parcela.

### **Artículo 145. Superficie edificable.**

1. Se entiende como superficie edificable, la edificación que puede materializarse sobre una parcela. Vendrá expresada en metros cuadrados construidos ( $m^2c$ ).

2. Se entiende como superficie edificable máxima, podrá venir definida por el planeamiento, de las siguientes formas:

a Directamente, mediante la fijación de una superficie máxima edificable.



- b Indirectamente, mediante la aplicación sobre la superficie del área de referencia, del coeficiente de edificabilidad que corresponda.

**Artículo 146. Superficie edificada.**

1. Es la sumatoria de cada una de las plantas que integran la edificación.
2. A efectos de determinar la superficie edificada de un edificio se computarán:
  - a La superficie de todas las plantas transitables del edificio.
  - b Las terrazas, balcones o cuerpos salientes, siempre que estén cubiertos. A estos efectos se computará el 50% de la superficie techada.
  - c Los espacios porticados, porches, pérgolas, y en general toda construcción secundaria que se ejecute sobre los espacios libres de la parcela o sobre cubierta, cuando de la disposición de sus cerramientos, cubierta y materiales y sistemas constructivos empleados, se verifique la consolidación de un volumen cerrado de carácter permanente.
3. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:
  - a Pérgolas, invernaderos, pajareras, senadores y otras construcciones similares siempre que la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistemas constructivos empleados, no pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado de carácter permanente.
  - b Las cubiertas, aunque sean transitables y los elementos ornamentales de remate de éstas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidad de utilización.
  - c Las plantas bajo rasante.
  - d Las instalaciones y edificaciones contempladas en el artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación. Regeneración y renovación, en los términos y condiciones establecidos en dicha ley.



#### **Artículo 147. Superficie útil.**

Se entiende por superficie útil del edificio, local o vivienda, la superficie comprendida en el interior de los límites marcados por los tabiques limitadores del espacio interior, excluyendo los elementos compartimentadores, instalaciones, elementos estructurales y patios. A estos efectos se computarán las superficies transitables de las terrazas y espacios porticados.

#### **Sección 5ª. Condiciones relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación.**

#### **Artículo 148. Altura de la edificación.**

1. Se entiende como altura de la edificación, la dimensión vertical aparente de la parte de la misma que sobresale del terreno acondicionado. Puede venir expresada en unidades métricas (m) y/o en número de plantas.

2. La altura de la edificación en unidades métricas, es la medida desde la cota o rasante hasta el elemento del edificio que el planeamiento determine como referencia para ello. Salvo determinación en contrario del planeamiento tendrán la consideración de máximo.

3. En función del elemento del edificio donde ha de medirse la altura máxima en unidades métricas el PGO distingue entre:

- a Altura de cornisa. Cuando la altura ha de medirse desde la cota o rasante de referencia fijada por el planeamiento, hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta, o en caso de cubiertas inclinadas, hasta la línea definida por la intersección de los planos de los faldones de la cubierta y los planos de fachada.

En ausencia de otra determinación, se considerará como altura máxima de la edificación en unidades métricas la altura de cornisa.

- b Altura de coronación. Cuando la altura ha de medirse desde la cota o





rasante de referencia fijada por el planeamiento, hasta la cota del elemento constructivo más elevado del edificio o, en su caso, hasta su cumbrera más elevada.

4. Altura en número de plantas, es el número máximo de plantas permitidas sobre rasante. Se medirá en cada uno de los puntos de las líneas de fachada definidas por la intersección de todos los planos de fachada que presenta el edificio con el terreno en contacto con éste, incluso cuando el edificio se presente de forma escalonada. Salvo determinación en contrario del planeamiento tendrán la consideración de máximo, no computándose a estos efectos las plantas bajo rasante.

5. Salvo que el planeamiento establezca distintas determinaciones para una determinada zona de ordenación o parcela, en unidades métricas o número de plantas, las condiciones anteriormente establecidas deberán cumplirse en cualquier punto del edificio, admitiéndose como excepción los accesos a plantas bajo rasante destinadas a garaje y las edificaciones permitidas sobre cubierta.

6. Los edificios autorizados al amparo de licencia otorgada con anterioridad a la aprobación del presente PGO, que dispusieran de una altura superior a la establecida en esta Normativa para la parcela, se consideran en alguna de las situaciones definidas y reguladas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

#### **Artículo 149. Medición de la altura en edificación exenta.**

1. En la edificación exenta la altura máxima se medirá desde la línea de fachada resultante de la intersección de los planos de fachada del edificio con el plano definido por el terreno acondicionado, hasta la cornisa del edificio.

2. Ningún edificio podrá presentar fachada alguna cuya altura supere la establecida por el PGO como máxima para la zona de ordenación o parcela que corresponda, incluso en los casos de terrenos en pendiente o abancalados. De ser necesario se podrá proceder a escalonar el edificio de tal forma que éste no presente mayor altura que la máxima permitida, en todas y cada una de las fachadas que presenta el edificio sobre la cota del terreno que lo circunda.



### **Artículo 150. Medición de la altura en edificación compacta.**

1. En la edificación compacta, la altura máxima, en unidades métricas y número de plantas, se medirá desde la línea de fachada resultante de la intersección del plano de fachada con el plano definido por la rasante de la calle o, en su caso, por el espacio libre público, en su punto medio, hasta la cornisa del edificio.

2. Cuando la diferencia de cota entre los puntos extremos de la fachada represente una diferencia de altura que supere un metro cincuenta centímetros (1,50 m.), se dividirá la fachada en los tramos que sean necesarios, de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo no supere un metro cincuenta centímetros (1,50 m.), procediéndose a medir la altura sobre la rasante en el punto medio de cada tramo.

3. En el caso de edificios en esquina con fachadas a dos calles, a las que corresponda la misma altura, se desarrollarán la fachadas de ambos viales como si fuera una sola, y se procederá a medir la altura en la forma y condiciones expuestas en los puntos anteriores.

4. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones de ambas vías.

### **Artículo 151. Construcciones por encima de la altura máxima.**

1. Con carácter general, no se permiten construcciones ni elementos auxiliares que superen la altura máxima de cornisa establecida, con excepción de:

- a. Las vertientes de las cubiertas inclinadas que se sitúen por debajo de la altura de coronación y, en su defecto, dos (2) metros por encima de la línea de arranque de la cumbrera.
- b. Los antepechos y barandillas de protección de las cubiertas planas, que no superen la altura de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) medidos sobre la cota de pavimento acabado del forjado de techo de la última planta del edificio.



- c. Instalaciones técnicas para el servicio del edificio, tales como chimeneas de ventilación y evacuación de humos, instalaciones de telecomunicación, paneles de captación de energía solar, etc., que en todo caso, deberán justificar su ubicación en la cubierta en función de su menor visibilidad desde el espacio público y su mejor integración en el espacio edificado. Su altura máxima será la que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa sectorial y, en su defecto el buen hacer constructivo.
  - d. Las cajas de escaleras de acceso a la cubierta, solo en el caso que ésta sea transitable, cuartos de ascensores y depósitos. Estas construcciones no podrán sobrepasar la altura de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) medida sobre la cota de piso de la cubierta, a excepción de los cuartos de máquinas que estarán a lo dispuesto por la normativa de industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores. Asimismo, deberán situarse por debajo de un plano virtual de cuarenta y cinco (45) grados de inclinación sobre el plano horizontal situado a la altura del antepecho de protección que corresponda en el punto anterior.
2. Se prohíben expresamente los cuartos trasteros y lavaderos, así como la utilización de celosías y balaustradas como antepechos.
  3. Cuando de la disposición de los cerramientos, cubierta, materiales y sistemas constructivos empleados en las construcciones o elementos auxiliares permitidos sobre cubierta, se verifique la consolidación de un volumen cerrado de carácter permanente, este será computable a efectos de superficie edificada de la parcela, pudiendo darse según los casos, situaciones de consolidación o de fuera de ordenación de dichas superficies según las reglas contenidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.
  4. Se permiten las instalaciones y edificaciones contempladas en el artículo 10.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación. Regeneración y renovación, en los términos y condiciones establecidos en dicha ley.



### **Artículo 152. Planta.**

1. Es toda superficie horizontal comprendida entre el plano de pavimento y el de techo, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
2. El Plan General, en función de su posición en el edificio distingue entre:
  - a Plantas bajo rasante. Distinguiendo a su vez entré sótano y semisótano.
  - b Plantas sobre rasante. En las que incluyen la planta baja, entreplantas y plantas altas.

### **Artículo 153. Plantas bajo rasante.**

1. Se considera planta bajo rasante toda planta en la que al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie del forjado de techo se sitúa por debajo de la cota de piso de la planta baja, distinguiéndose entre:
  2. Sótano. Entendiendo como tal la planta bajo rasante que cumpla las siguientes condiciones:
    - a. Que al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie del forjado de techo se sitúe por debajo de la cota de piso de la planta baja.
    - b. Que la cara inferior del forjado de techo no supere una distancia de un (1) metro por encima a la línea de fachada que define la intersección del correspondiente plano de fachada con el terreno que lo circunda, o en su caso de la rasante de la calle.
    - c. Que no disponga de huecos exteriores de ventilación o de acceso, salvo cuando su destino sea el de aparcamiento, en cuyo caso se admiten las rampas de acceso de vehículos exclusivamente.
    - d. Su superficie no será computable a efectos de edificabilidad.
  3. Semisótano. Entendiendo como tal la planta bajo rasante que cumpla las siguientes condiciones:



- a. Que menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del forjado de techo se sitúe por debajo de la cota de piso de la planta baja.
  - b. Que la cara inferior del forjado de techo sea superior a una distancia de un (1) metro por encima a la línea de fachada que define la intersección del correspondiente plano de fachada con el terreno que lo circunda, o en su caso de la rasante de la calle.
  - c. Se admite la apertura al exterior de huecos de ventilación, permitiéndose exclusivamente el acceso para vehículos siempre que el destino de esta planta sea el de aparcamiento, salvo distinta determinación del Plan General para un determinado uso, zona de ordenación o parcela.
  - d. Su superficie no será computable a efectos de edificabilidad siempre que la altura libre interior sea inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) y no disponga de acceso directo al exterior, salvo acceso para vehículos cuando su destino sea el de garaje.
  - e. Se admiten en esta planta locales vinculados a la actividad o uso que se desarrolle en planta sobre rasante, debiendo estar comunicados interiormente, y cumplir con las condiciones específicas que le sean de de aplicación de acuerdo a la normativa sectorial vigente.
4. Con carácter general, se admite las plantas bajo rasante salvo determinación en contrario del Plan General para un determinado ámbito zona de ordenación o parcela.

#### **Artículo 154. Plantas sobre rasante.**

1. Se considera planta sobre rasante toda planta en la que al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie que define su suelo se sitúe por encima de la rasante del terreno, sin sobrepasar en ningún caso una distancia de un (1) metro medida de cualquier punto del terreno, distinguiéndose entre:
  2. Planta baja. Se entiende por planta baja, la planta por donde se accede principalmente al edificio y cumple las siguientes condiciones:



- a. Que más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de pavimento coincida con la cota de referencia para la medición de la altura del edificio.
  - b. Su altura libre vendrá determinada por el uso a que se destine, y, en todo caso, no podrá superar los cuatro (4) metros, salvo en los casos que expresamente se permitan las entreplantas.
3. Entreplanta. Se entiende por entreplanta, la planta de un edificio en que su piso se sitúa en una posición intermedia entre el forjado de techo y el pavimento de la planta baja, debiendo reunir las siguientes condiciones:
- a. Su superficie útil no superará el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que está adscrita, siempre que la altura libre de dicha planta no sea inferior a seis (6) metros.
  - b. Se deberá situar retranqueada de los planos de fachada a una distancia no inferior a cinco (5) metros, en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su perímetro.
  - c. La altura libre de planta será como mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), salvo en el caso que su destino sea en de piezas no vivideras, en cuyo caso podrá reducirse a dos metros veinte centímetros (2,20 m).
  - d. Los usos permitidos serán los mismos que los permitidos en la planta baja a la que va asociada.
  - e. Con carácter general se permite la entreplanta en los establecimientos hoteleros.
4. Planta alta. Se entiende por planta alta, la planta cuya cota de piso se sitúe por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre vendrá determinada por el uso a que se destine.
5. Planta de cubierta. Se entiende por planta de cubierta, la situada por encima de forjado de techo de la última planta del edificio, o en su caso por la línea de cornisa, compuesta por los elementos constructivos que cierran o rematan el edificio.



Éstas podrán ser:

- a Cubierta Plana, transitable o no transitable en función de que permitan o no el acceso y/o uso de ellas. Con carácter general, serán no transitables, salvo determinación en contrario del PGO para una determinada zona de ordenación o parcela.
- b Cubierta Inclinada, en cuyo caso las pendientes de los faldones que la definen estarán comprendidas entre un máximo del cincuenta (50%) por ciento y un mínimo del treinta (30%) por ciento, sin que en ningún caso puedan sobrepasar la altura máxima de coronación, y en su defecto, dos (2) metros por encima de la altura máxima a cornisa que corresponda.

#### **Artículo 155. Altura de planta.**

1. Se entiende por altura de planta, la distancia vertical existente entre el plano de pavimento acabado y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta.
2. Se entiende por altura libre de planta, la distancia vertical existente entre el plano de pavimento acabado de la planta y el punto más bajo de cualquier elemento situado en su techo, como conducto de instalaciones, elementos estructurales, falsos techos, etc.
3. Se entiende como altura libre de planta mínima la distancia vertical que debe disponer una planta para el desarrollo de un determinado uso o actividad. Con carácter general se establece como altura libre mínima de una planta dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) para toda pieza susceptible de ser habitable, y dos metros veinte centímetros (2,20 m) en piezas no vivideras, entendiéndose como tales aquellas que no sean susceptibles de albergar actividades que requieran la permanencia prolongada de personas.



## **CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN EN TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN COMPACTA.**

### **Sección 1ª. Zonas de ordenación en tipología de edificación compacta.**

#### **Artículo 156. Definición.**

1. Es la que corresponde a las Zonas de Ordenación para las que el Plan General establece como Sistema de Ordenación el de edificación compacta.

2. Estas zonas vienen identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Zonificación con la **clave "E"**, seguida de un subíndice que especifica la superficie de la parcela mínima establecida.

#### **Artículo 157. Condiciones generales de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación compacta.**

1. La edificación debe estar alineada a vial y adosada a todos sus linderos, con las siguientes excepciones:

- a Se permite un retranqueo de la edificación al lindero posterior, total o parcialmente, en ningún caso inferior a dos (2) metros, cuando:
  - 1) Sea necesario garantizar las necesidades de ventilación, iluminación natural y así cumplir las condiciones de habitabilidad que en función del uso le sea exigible.
  - 2) Para adecuarse a las condiciones de edificación máxima permitida sea imposible ocupar el cien por cien de la parcela o de alguna de sus plantas.
- b Cuando una parcela adscrita a esta zona de ordenación colinda con otras parcelas adscritas a las zonas de ordenación con tipología de edificación exenta, estará obligada a presentar un retranqueo de la edificación en todos los linderos que comparta con dichas parcelas, no inferior de dos (2)





metros.

2. Cuando el destino de las plantas bajo rasante sea el de garaje, dichas plantas podrán estar mancomunadas, en cuyo caso deberán disponer de un único acceso para vehículos desde el exterior. En este garaje deberán ubicarse obligatoriamente las plazas de aparcamiento que en función del uso les sea exigible.

3. En ausencia de otra determinación del Plan General para una determinada zona de ordenación o parcela les será de aplicación las determinaciones establecidas con carácter general en la presente Normativa y en especial las contenidas en el Título 5 que les sea de aplicación al sistema de ordenación en tipología de edificación exenta.

4. En los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado (SUCU) y Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización (SUNCU) que se encuentren incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Lanzarote, definidas en el Plano de Ordenación Estructural *B.8.1 Servidumbres Aeronáuticas, de Costas y de Carreteras*, en el cual se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote que afectan a dichos ámbitos, les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 117 al 119 de la Normativa de Ordenación Estructural del PGO.

5. En las zonas afectadas por servidumbres de protección de costas se estará al régimen de uso y autorizaciones establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, texto modificado por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

#### **Artículo 158. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación compacta.**

1. Con carácter general, salvo determinación más restrictiva del PGO para una concreta ZO, le será de aplicación el siguiente régimen de usos:

- a. Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO, siendo autorizable en las siguientes modalidades y tipologías:



- 1) Viviendas unifamiliares entre medianera, admitiéndose más de una vivienda por unidad parcelaria, con las siguientes condiciones:
    - a) El número máximo de viviendas autorizables en una unidad parcelaria vendrá determinado por la aplicación de un estándar de densidad de cincuenta metros cuadrados de suelo (50 m<sup>2</sup>s) por unidad de vivienda.
    - b) Se deberá mantener el régimen de Propiedad Horizontal.
    - c) Cuando la totalidad de la planta baja se destine a locales donde se desarrollan otros usos, se permite situar en planta alta un máximo de cuatro (4) viviendas que compartan un mismo acceso, sin que por ello pierdan la condición de vivienda unifamiliar.
  - 2) Viviendas colectivas, limitadas a las existentes y en las condiciones en que fueron autorizadas.
- b. Uso pormenorizado de alojamiento turístico: tendrá carácter de uso alternativo exclusivamente en la modalidad de “Casa y Hotel Emblemático” salvo en aquellos núcleos donde expresamente el Plan Insular permita la modalidad de “Hotel urbano”, (cuadro resumen de la estructura territorial básica artículo 2.2.2.7 con carácter de directriz indicativa para graduar las tolerancias de usos), en los términos y condiciones definidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de de la Actividad Turística de Alojamiento o aquel que los sustituya.
  - c. Todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario: tendrán carácter de uso alternativo y tolerado.
  - d. Uso pormenorizado de industria: en función de sus categorías:
    - 1) Categoría A : tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).



2) Resto de categorías: tendrán carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría, les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 84.3 de la presente Normativa.

e. Uso pormenorizado de almacén: en función de sus categorías:

1) Categoría A: tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

2) Resto de categorías: tendrán carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría, les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 84.3 de la presente Normativa.

f. Uso pormenorizado de taller: en función de sus categorías:

1) Categoría A (taller doméstico): tendrá carácter de uso asociado.

2) Categoría B: tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

3) Categoría C: tendrá carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría, les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 84.3 de la presente Normativa.

g. Uso pormenorizado de comercial: en función de sus categorías:

1) Categoría A y B: tendrán carácter de uso alternativo, y tolerado



cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).

2) Resto de categorías: tendrán carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría, les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de esta Normativa.

h. Uso pormenorizado de oficina: en función de sus categorías:

1) Categoría A (despacho doméstico): tendrá carácter de uso asociado.

2) Categoría B: tendrá carácter de uso alternativo y tolerado, cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).

3) Categoría C: tendrá carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría, les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de esta Normativa.

i. Uso pormenorizado de restauración y bares: tendrán carácter de uso alternativo y tolerado en todas sus categorías, cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría, les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de esta Normativa.

j. Uso pormenorizado de ocio y recreo: en función de sus categorías:

1) Categoría A (sala de reunión): tendrá carácter de uso alternativo y tolerado, cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).



- 2) Categoría B (sala de espectáculos): tendrá carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría, les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de esta Normativa.

- k. Los usos pormenorizados de movilidad y transporte: en función de sus categorías:

- 1) Aparcamiento: tendrá carácter de uso alternativo, tolerado y vinculado.
- 2) Estación de servicio: tendrá carácter de uso incompatible.
- 3) Instalaciones de transporte público: tendrán carácter de uso alternativo.

- l. Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas: tendrán carácter de uso asociado y vinculado en todas sus categorías.

2. En todo caso cada uno de los usos pormenorizados con independencia de sus categorías, deberán respetar las condiciones y determinaciones que con carácter general se establecen para cada uno de ellos, salvo limitaciones y restricciones establecidas en la presente Normativa para cada una de las zonas de ordenación o parcela.

3. Para aquellas parcelas con usos consolidados, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

#### **Artículo 159. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación E-100.**

1. Se determinan como parámetros y condiciones definatorios del Sistema de



Ordenación de Edificación Compacta de aplicación a la Zona de Ordenación **E-100**, las siguientes:

a. Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>s)
- 2) Frente mínimo de parcela: siete metros (7 m).
- 3) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de siete metros (7 m).

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos: La edificación deberá estar adosada a todos sus linderos.
- 2) Fondo máximo edificable: veinte metros (20 m).

c. Relativas a la intensidad de edificación:

- 1) Coeficiente de edificabilidad: 1,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- 2) Coeficiente de ocupación: 100%.

d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2) plantas.
- 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).

2. Condiciones de los usos:

Serán las establecidas para las zonas de ordenación en tipología de edificación compacta definidas en el artículo 158 de la presente Normativa.

**Artículo 160. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación E-100, de aplicación en el frente litoral.**

1. El régimen de usos y autorizaciones para las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas será el



determinado con carácter general por la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, texto modificado por la Ley 2/20013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988

2. En aquellas zonas que cumplan los requisitos exigidos por el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, podrán autorizarse nuevos usos y construcciones siempre que se cumplan las condiciones exigidas para ello en el apartado 3.2ª de la referida Disposición Transitoria.

3. Les será de aplicación las condiciones fijadas en el artículo 159 para la Zona de Ordenación E<sub>100</sub> relativas a la parcela, posición de la edificación, intensidad de uso, definición de volumen y forma de la edificación y condiciones de los usos con las limitaciones que se deriven de los dos puntos anteriores de este artículo.

**Artículo 161. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación E-<sub>CH</sub>. de aplicación exclusiva en el Casco Histórico de la Villa de Tegui.**

1. Esta Zona de Ordenación corresponde al suelo urbano consolidado por la edificación de interés cultural (SUCU-IC) afectado por la delimitación del Casco Histórico de la Villa de Tegui.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.1 de la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, la ordenación pormenorizada de este suelo se remite a un Plan Especial de Protección, con los objetivos y criterios de ordenación previstos en el Título II, Capítulo I, Sección 2ª, relativas a los Conjuntos Históricos de Canarias.

Por lo que en tanto en cuanto no esté vigente el referido Plan Especial y de acuerdo a la Disposición Transitoria Segunda de la Normativa de la Ordenación Estructural de este Plan General, serán de aplicación las condiciones y determinaciones fijadas para la Zona de Ordenación E-<sub>100</sub>, con las siguientes salvedades:

- a. Las condiciones relativas a la parcela serán las de la parcela catastral.
- b. Las condiciones relativas a la posición de la edificación en la parcela:



La edificación deberá mantener su posición actual dentro de la parcela.

c. Las condiciones relativas a la intensidad de edificación:

Las que resulten de las condiciones exigibles para la integración de la edificación en su entorno.

d. Las condiciones relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2), debiendo mantener las actuales si fuera inferior.

2) Altura máxima: La necesaria para armonizar las nuevas edificaciones con las colindantes, incluyendo los elementos ornamentales significativos como torres, campanarios, miradores o similares cuando tengan un cierto interés cultural.

3. Condiciones de los usos:

Serán las establecidas para las zonas de ordenación en tipología de edificación compacta definidas en el artículo 158 de la presente Normativa, siempre que no se vean afectados los valores de los elementos protegidos y su entorno.

4. En todo caso, hasta el momento de la entrada en vigor del referido Plan Especial de Protección se deberán mantener las alineaciones y rasantes del viario actual.

5. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que requiera el tendido de cables deberán estar soterradas prohibiéndose expresamente las aéreas y las visibles adosadas a las fachadas. Las antenas, pantallas de recepción de ondas y artefactos similares se dispondrán de modo que no perjudiquen la imagen histórica del conjunto.

6. Los rótulos comerciales que no tengan justificación histórica se permitirán únicamente si van adosadas a los huecos de fachada, prohibiéndose las vallas publicitarias en todo el ámbito del Casco Histórico.





7. Las determinaciones contenidas en el PGO de carácter general, relativas a la obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta, cuadros eléctricos en fachadas y otras que alteren la calidad histórica de los edificios no serán preceptivas, estándose a lo dispuesto sobre el particular en el Plan Especial de Protección .

8. La normativa transitoria aquí contemplada será de aplicación teniendo en cuenta las posibles variaciones que pudiera sufrir con respecto a las determinaciones que podrán contenerse en el preceptivo informe vinculante que debe emitirse por el Cabildo Insular, área de patrimonio histórico, con carácter previo a la resolución de las licencias solicitadas. Todo ello mientras no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Las vinculaciones singulares que resultaran como consecuencia de limitaciones a esta ordenación impuesta por el Cabildo insular, darán lugar a las correspondientes indemnizaciones a cargo de esa Administración. En el supuesto de que la limitación provenga de criterios municipales corresponderá al Ayuntamiento de Teguiise.

9. Al estar el ámbito delimitado parcialmente afectado por Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Lanzarote, definidas en el Plano de Ordenación Estructural *B.8.1 Servidumbres Aeronáuticas*, se estará a lo dispuesto en los artículos 117 al 119 de la Normativa de Ordenación Estructural del PGO.

### **CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN EN TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN EXENTA.**

#### **Sección 1ª. Zonas de ordenación en tipología de edificación exenta.**

##### **Artículo 162. Definición.**

1. Es la que corresponde a las Zonas de Ordenación para las que el Plan General establece como Sistema de Ordenación el de edificación exenta.



2. Estas zonas vienen identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada de Zonificación con la **clave "A"**, seguida de un subíndice que especifica la superficie de la parcela mínima establecida.

3. Cuando dicho subíndice es acompañado por las letras **"VP"**, determina la obligación de destinar la parcela a la construcción de viviendas sujetas al alguno de los regímenes públicos de protección contemplados en la legislación sectorial de vivienda.

**Artículo 163. Condiciones generales de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación exenta.**

1. Con carácter general la edificación deberá ajustarse a las condiciones tipológicas de edificio exento, entendiéndose como tal aquella en que el edificio se sitúa en la parcela presentando retranqueos generalmente en todos sus linderos.

2. En ausencia de otra determinación del Plan General para una determinada zona de ordenación o parcela les será de aplicación las determinaciones establecidas con carácter general en la presente Normativa y en especial las contenidas en el Título 5 que les sea de aplicación al sistema de ordenación en tipología de edificación exenta.

3. En los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado (SUCU) y Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización (SUNCU) que se encuentren incluidos en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Lanzarote, definidas en el Plano de Ordenación Estructural *B.8.1 Servidumbres Aeronáuticas, de Costas y de Carreteras*, en el cual se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote que afectan a dichos ámbitos, les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 117 al 119 de la Normativa de Ordenación Estructural del PGO.

4. En las zonas afectadas por servidumbres de protección de costas se estará en el régimen de uso y autorizaciones establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de Costas, texto modificación por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.



**Artículo 164. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación exenta.**

1. Con carácter general, salvo determinación más restrictiva del PGO para una concreta ZO, le será de aplicación el siguiente régimen de usos:

- a. Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO, siendo autorizable exclusivamente en la modalidad de vivienda unifamiliar.

Se permite el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por unidad parcelaria, con carácter general, en todos los núcleos de población con esta zona de ordenación y de más de dos viviendas unifamiliares aisladas en el núcleo de Tahíche, en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.

- b. Uso pormenorizado de alojamiento turístico: tendrá carácter de uso alternativo exclusivamente en la modalidad de “Casa y Hotel Emblemático”, salvo en aquellos núcleos donde expresamente el Plan Insular permita la modalidad de “Hotel urbano”, (cuadro resumen de la estructura territorial básica artículo 2.2.2.7 con carácter de directriz indicativa para graduar las tolerancias de usos), en los términos y condiciones definidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de de la Actividad Turística de Alojamiento o aquel que los sustituya.
- c. Todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario: tendrán carácter de uso alternativo y tolerado.
- d. Uso pormenorizado de industria: en función de sus categorías:
- 1) Categoría A y B: tendrán carácter de uso alternativo y tolerado.

Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).



- 2) Resto de categorías: tendrán carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 84.3 de la presente Normativa

- e. Uso pormenorizado de almacén: en función de sus categorías:

- 1) Categoría A: tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

- 2) Resto de categorías: tendrán carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 84.3 de la presente Normativa

- f. Uso pormenorizado de taller: en función de sus categorías:

- 1) Categoría A (taller doméstico): tendrá carácter de uso asociado.

- 2) Categoría B: tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

- 3) Categoría C: tendrá carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 84.3 de la presente Normativa

- g. Uso pormenorizado de comercial: en función de sus categorías:

- 1) Categoría A y B : cuando el local no supere los quinientos metros



cuadrados de superficie de venta (500 m<sup>2</sup>) podrán autorizarse con carácter de:

- Uso alternativo, limitándose a las calles de principales actividad (clave CA), vías de penetración (VP) y Travesías (T), salvo distinta determinación del PGO para una concreta zona de ordenación o parcela.
  - Uso tolerado para todas las calles.
- 2) Resto de categorías: tendrán carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de la presente Normativa

- h. Uso pormenorizado de oficina: en función de sus categorías:
- 1) Categoría A (despacho doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
  - 2) Categoría B: tendrá carácter de uso alternativo y tolerado, cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).
  - 3) Categoría C: tendrá carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de la presente Normativa

- i. Uso pormenorizado de restauración y bares: cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c), podrán autorizarse con carácter de:
- 1) Uso alternativo, limitándose a las calles de principales actividad (clave CA), vías de penetración (VP) y Travesías (T), salvo distinta determinación del PGO para una concreta zona de ordenación o parcela.



2) Uso tolerado para todas las calles.

Para las instalaciones, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de la presente Normativa

j. Uso pormenorizado de ocio y recreo: en función de sus categorías:

1) Categoría A (sala de reunión): tendrá carácter de uso alternativo y tolerado, cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).

2) Categoría B (sala de espectáculos): tendrá carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de la presente Normativa

k. Los usos pormenorizados de movilidad y transporte: en función de sus categorías:

1) Aparcamiento: tendrá carácter de uso alternativo, tolerado y vinculado.

2) Estación de servicio: tendrá carácter de uso incompatible.

3) Instalaciones de transporte público: tendrán carácter de uso alternativo

l. Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas: tendrán carácter de uso asociado y vinculado en todas sus categorías.

2. En todo caso cada uno de los usos pormenorizados con independencia de sus categorías, deberán respetar las condiciones y determinaciones que con carácter general se establecen para cada uno de ellos, salvo limitaciones y restricciones establecidas en la presente Normativa para cada una de las zonas de ordenación o parcela.

3. Para aquellas parcelas con usos consolidados, actualmente erigidos con



arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

4. Para aquellas parcelas y edificaciones situadas dentro del ámbito remitido a Plan Especial del casco histórico de la Villa de Tegui, les será de aplicación transitoria, hasta la entrada en vigor de dicho Plan, las siguientes condiciones:

a. Les será de aplicación las condiciones y determinaciones fijadas para la Zona de Ordenación en que se encuentre, con las siguientes salvedades:

1) Las condiciones relativas a la parcela serán las de la parcela catastral.

2) Las condiciones relativas a la posición de la edificación en la parcela:  
La edificación deberá mantener su posición actual dentro de la parcela.

3) Las condiciones relativas a la intensidad de edificación:  
Las que resulten de las condiciones exigibles para la integración de la edificación en su entorno.

4) Las condiciones relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

- Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2), debiendo mantener las actuales si fuera inferior.
- Altura máxima: La necesaria para la armonizar las nuevas edificaciones con las colindantes, incluyendo los elementos ornamentales significativos como torres, campanarios, miradores o similares cuando tengan un cierto interés cultural.



b. Condiciones de los usos:

Serán las establecidas para las zonas de ordenación en tipología de edificación exenta definidas en el artículo 164 de esta Normativa, siempre que no se vean afectados los valores de los elementos protegidos y su entorno.

c. En todo caso, hasta el momento de la entrada en vigor del referido Plan Especial de Protección se deberán mantener las alineaciones y rasantes del viario actual.

d. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que requiera el tendido de cables deberán estar soterradas prohibiéndose expresamente las aéreas y las visibles adosadas a las fachadas. Las antenas, pantallas de recepción de ondas y artefactos similares se dispondrán de modo que no perjudiquen la imagen histórica del conjunto.

e. Los rótulos comerciales que no tengan justificación histórica se permitirán únicamente si van adosadas a los huecos de fachada, prohibiéndose las vallas publicitarias en todo el ámbito del Casco Histórico.

f. La normativa transitoria aquí contemplada será de aplicación teniendo en cuenta las posibles variaciones que pudiera sufrir con respecto a las determinaciones que podrán contenerse en el preceptivo informe vinculante que debe emitirse por el Cabildo Insular, área de patrimonio histórico, con carácter previo a la resolución de las licencias solicitadas. Todo ello mientras no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Las vinculaciones singulares que resultaran como consecuencia de limitaciones a esta ordenación impuesta por el Cabildo insular, darán lugar a las correspondientes indemnizaciones a cargo de esa Administración. En el supuesto de que la limitación provenga de criterios municipales corresponderá al Ayuntamiento de Teguiise.





- g. Al estar el ámbito delimitado parcialmente afectado por Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Lanzarote, definidas en el Plano de Ordenación Estructural B.8.1 Servidumbres Aeronáuticas, se estará a lo dispuesto en los artículos 117 al 119 de la Normativa de Ordenación Estructural del PGO.

**Artículo 165. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-250.**

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación Exenta de aplicación a la Zona de Ordenación A-250, las siguientes:

a Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>s).
- 2) Frente mínimo de parcela: Diez metros (10 m).
- 3) Círculo inscrito: Diámetro mínimo diez metros (10 m).

b Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos:
  - a) A vial: Tres metros (3 m).
  - b) Restantes linderos: Dos metros (2 m).
- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.

c Relativas a la intensidad de edificación:

- 1) Coeficiente de edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de edificación.



- d Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2) plantas.
  - 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).
  - 3) Superficie edificada en planta alta: será como máximo el 85% de la superficie edificada en la planta baja.
2. Condiciones de los usos:
- a. Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO, siendo autorizables exclusivamente en la modalidad de vivienda unifamiliar.
- 1) Las tipologías que se admiten para la modalidad vivienda unifamiliar son las siguientes:
    - a) Vivienda unifamiliar aislada. En los términos y condiciones establecidos con carácter general.
    - b) Viviendas unifamiliares pareadas. En la misma unidad parcelaria o en dos unidades independientes que comparten un lindero. Para este último caso se deberá satisfacer, sin que ello suponga dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación que corresponde a la parcela, las siguientes determinaciones:
      - Que el retranqueo a los linderos laterales sea no inferior a tres metros (3 m).
      - La presentación de un proyecto unitario que abarque la ordenación de la totalidad de la edificación.
  - 2) Se autoriza el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por unidad parcelaria, con carácter general, en todos los núcleos de población con esta zona de ordenación y de más de dos viviendas unifamiliares aisladas en el núcleo de Tahíche, en los términos y



condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.

- a) Para la determinación del número máximo de viviendas autorizables en la unidad parcelaria se utilizará un estándar de densidad de ciento cincuenta metros cuadrados de superficie de parcela por unidad de vivienda (150 m<sup>2</sup>s/vivienda).
  - b) La separación entre edificaciones: situados en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).
- 3) Con carácter general, se admitirán las viviendas y los desarrollos de viviendas amparadas en licencia otorgada con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general en los términos y condiciones en que les fue otorgada la autorización pudiendo dar en su caso a situaciones de consolidación o de fuera de ordenación en caso de no estar amparados por licencia, previstas y reguladas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.
- b. El régimen de compatibilidades de usos será el establecido para las zonas de ordenación en tipología de edificación exenta definidas en el artículo 164 de esta Normativa.

**Artículo 166. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-<sub>250(VP)</sub>.**

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación Exenta de aplicación a la Zona de Ordenación **A-<sub>250VP</sub>**, las siguientes las establecidas en el artículo 165 para la ZO A<sub>250</sub>.

2. Condiciones de los usos:
  - a Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO, siendo autorizables exclusivamente en la modalidad de vivienda unifamiliar, en cualquiera de las tipologías previstas en el artículo 66.3 de la presente Normativa y exclusivamente las sujetas a alguno de los regímenes de protección pública previstos en la normativa sectorial de



vivienda.

Se permite el desarrollo de más de una vivienda unifamiliar en una misma unidad parcelaria en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.

- 1) Para la determinación del número máximo de viviendas autorizables en la unidad parcelaria será el que resulte de aplicar los estándares superficiales exigidos por la vigente normativa sectorial para viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.
  - 2) La separación entre edificaciones: situados en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).
- b Todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario: tendrán carácter de uso asociado, y tolerado sin superar el diez por ciento (10%) de la superficie edificable de la parcela.
  - c Uso pormenorizado de taller en su Categoría A (taller doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
  - d Uso pormenorizado de oficina en su Categoría A (despacho doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
  - e Usos pormenorizado de aparcamiento: tendrá carácter de uso vinculado.
  - f Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas: tendrán carácter de uso asociado y vinculado en todas sus categorías.

#### **Artículo 167. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-400.**

1. Se determinan como parámetros y condiciones definatorios del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación a la Zona de Ordenación **A-400**, las siguientes:

a Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>s).



- 2) Frente mínimo de parcela: doce metros (12 m).
  - 3) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de doce metros (12 m).
  - b Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
    - 1) Retranqueos mínimos:
      - a) A vial: Cuatro metros (4 m).
      - b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).
    - 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
  - c Relativas a la intensidad de edificación:
    - 1) Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
    - 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.
  - d Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
    - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2) plantas.
    - 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).
    - 3) Superficie edificada en planta alta: será como máximo el 75% de la superficie edificada en la planta baja.
2. Condiciones de los usos:
- a Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO. Serán autorizadas en las siguientes condiciones y modalidades:
    - 1) En la modalidad de vivienda unifamiliar aislada.
    - 2) En la modalidad de viviendas unifamiliares pareadas, exclusivamente serán autorizables en el núcleo de Tahíche, pudiendo situarse las viviendas en la misma unidad parcelaria o en dos parcelas



independientes compartiendo un lindero. Para este último caso se deberá satisfacer, sin que ello suponga dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación que corresponde a la parcela, las siguientes determinaciones:

- a) Que el retranqueo a los linderos laterales sea no inferior a tres metros (3 m).
  - b) La presentación de un proyecto unitario que abarque la ordenación de la totalidad de la edificación.
- 3) Se autoriza el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por unidad parcelaria, con carácter general, en todos los núcleos de población con esta zona de ordenación y de más de dos viviendas unifamiliares aisladas en el núcleo de Tahiche, en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.
- a) Para la determinación del número máximo de viviendas autorizables en la unidad parcelaria se utilizará un estándar de densidad de doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie de parcela por unidad de vivienda (250 m<sup>2</sup>s/vivienda).
  - b) La separación entre edificaciones: situados en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).
- 4) Con carácter general, se admitirán las viviendas y los desarrollos de viviendas amparadas en licencia otorgada con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general en los términos y condiciones en que les fue otorgada la autorización pudiendo dar en su caso a situaciones de consolidación o de fuera de ordenación en caso de no estar amparados por licencia, previstas y reguladas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.
- b) El régimen de compatibilidades de usos será el establecido para las zonas de ordenación en tipología de edificación exenta definidas en el artículo



164 de esta Normativa.

**Artículo 168. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A<sub>-500</sub>.**

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación a la Zona de Ordenación A<sub>-500</sub>, las siguientes:

a Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>s).
- 2) Frente mínimo de parcela: Quince metros (15 m).
- 3) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de quince metros (15 m).

b Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos:
  - a) A vial: Cuatro metros (4 m).
  - b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).

- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.

c Relativas a la intensidad de edificación:

- 1) Coeficiente de edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.

d Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.
- 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m) .
- 3) Superficie edificada en planta alta: será como máximo el 65% de la



superficie edificada en la planta baja.

2. Condiciones de los usos:

a Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO. Serán autorizadas en las siguientes condiciones y modalidades:

- 1) En la modalidad de vivienda unifamiliar aislada.
- 2) En la modalidad de vivienda unifamiliar pareada, exclusivamente serán autorizables en el núcleo de Tahíche, pudiendo situarse las viviendas en la misma unidad parcelaria o en dos parcelas independientes compartiendo un lindero. Para este último caso se deberá satisfacer, sin que ello suponga dispensa del cumplimiento de las restantes condiciones de edificación que corresponde a la parcela, las siguientes determinaciones:
  - a) Que el retranqueo a los linderos laterales no sea inferior a tres metros (3 m).
  - b) La presentación de un proyecto unitario que abarque la ordenación de la totalidad de la edificación.
- 3) Se autoriza el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por unidad parcelaria, con carácter general, en todos los núcleos de población con esta zona de ordenación y de más de dos viviendas unifamiliares aisladas en el núcleo de Tahíche, en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.
  - a) Para la determinación del número máximo de viviendas autorizables en la unidad parcelaria se utilizará un estándar de densidad de doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie de parcela por unidad de vivienda (250 m<sup>2</sup>/vivienda).
  - b) La separación entre edificaciones: situados en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).





- 4) Con carácter general, se admitirán las viviendas y los desarrollos de viviendas amparadas en licencia otorgada con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general en los términos y condiciones en que les fue otorgada la autorización pudiendo dar en su caso a situaciones de consolidación o de fuera de ordenación en caso de no estar amparados por licencia, previstas y reguladas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.
- c El régimen de compatibilidades de usos será el establecido para las zonas de ordenación en tipología de edificación exenta definidas en el en el artículo 164 de esta Normativa.

**Artículo 169. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-500(VP)-**

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación Exenta de aplicación a la Zona de Ordenación **A-500VP**, las siguientes las establecidas en el artículo 168 para la ZO A<sub>500</sub>.

2. Condiciones de los usos:
  - a. Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO, siendo autorizables exclusivamente en la modalidad de vivienda unifamiliar, en cualquiera de las tipologías previstas en el artículo 66.3 de la presente Normativa y exclusivamente las sujetas a alguno de los regímenes de protección pública previstos en la normativa sectorial de vivienda.

Se permite el desarrollo de más de una vivienda unifamiliar en una misma unidad parcelaria en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.

- 1) Para la determinación del número máximo de viviendas autorizables en la unidad parcelaria será el que resulte de aplicar los estándares superficiales exigidos por la vigente normativa sectorial para viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.



- 2) La separación entre edificaciones: situados en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).
- b. Todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario: tendrán carácter de uso asociado, y tolerado sin superar el diez por ciento (10%) de la superficie edificable de la parcela.
- c. Uso pormenorizado de taller en su Categoría A (taller doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
- d. Uso pormenorizado de oficina: en su Categoría A (despacho doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
- e. Usos pormenorizado de aparcamiento: tendrá carácter de uso vinculado.
- f. Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas: tendrán carácter de uso asociado y vinculado en todas sus categorías.

#### **Artículo 170. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-1000.**

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación a la Zona de Ordenación **A-1000**, las siguientes:

- a. Relativas a la parcela:
  - 1) Parcela mínima: mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>s).
  - 2) Frente mínimo de parcela: Veinte metros (20 m).
  - 3) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de veinte metros (20 m).
- b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
  - 1) Retranqueos mínimos:
    - a) A vial: Cinco metros (5 m).
    - b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).



- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
- c. Relativas a la intensidad de edificación:
  - 1) Coeficiente de edificabilidad: 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - 2) Coeficiente de ocupación: 35%
- d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
  - 1) Número máximo de plantas: Dos (2).plantas.
  - 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).
  - 3) Superficie edificada en planta alta: será como máximo el 50% de la superficie edificada en la planta baja.
2. Condiciones de los usos:
  - a. Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO. Serán autorizadas en las siguientes condiciones:
    - 1) Nuevas viviendas: Exclusivamente en la modalidad de vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente.
    - 2) Se autoriza el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por unidad parcelaria, con carácter general, en todos los núcleos de población con esta zona de ordenación y de más de dos viviendas unifamiliares aisladas en el núcleo de Tahíche, en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.
      - a) Para la determinación del número máximo de viviendas autorizables en la unidad parcelaria se utilizará un estándar de densidad de doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie de parcela por unidad de vivienda (250 m<sup>2</sup>s/vivienda).
      - b) La separación entre edificaciones: situados en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).



- 3) Con carácter general, se admitirán las viviendas y los desarrollos de viviendas amparadas en licencia otorgada con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general en los términos y condiciones en que les fue otorgada la autorización pudiendo dar en su caso a situaciones de consolidación o de fuera de ordenación en caso de no estar amparados por licencia, previstas y reguladas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.
- b. Uso pormenorizado de alojamiento turístico: tendrá carácter de uso alternativo exclusivamente en la modalidad de “Casa y Hotel Emblemático” en los términos y condiciones definidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de de la Actividad Turística de Alojamiento o aquel que los sustituya.
- c. Todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario: tendrán carácter de uso alternativo y tolerado.
- d. Uso pormenorizado de taller en Categoría A (taller doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
- e. Uso pormenorizado de comercial: en función de sus categorías:
- 1) Categoría A: tendrá carácter de uso alternativo, y tolerado.
  - 2) Resto de categorías: tendrán carácter de uso incompatible.
- f. Uso pormenorizado de oficina Categoría A (despacho doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
- g. Uso pormenorizado de restauración y bares: tendrá carácter de uso alternativo y tolerado en todas sus categorías, cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).
- h. Los usos pormenorizados de movilidad y transporte: en función de sus categorías:



- 1) Aparcamiento: tendrá carácter de uso alternativo y vinculado.
- 2) Estación de servicio: tendrá carácter de uso incompatible.
- 3) Instalaciones de transporte público: tendrán carácter de uso alternativo.
  - i. Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas: tendrán carácter de uso asociado y vinculado en todas sus categorías.
  - j. Para aquellas parcelas con usos consolidados, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.



## **TÍTULO 6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA DE COSTA TEGUISE.**

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 171. Zonas de Ordenación. Definición.**

1. El PGO en el Anexo de carácter normativo 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui, incorpora, agrupadas por Zonas de Ordenación a las que se adscriben, la totalidad de las parcelas que forman parte de este SUCU, que son agrupadas por usos y en su caso, modalidad de vivienda o modalidad alojativa a que se destinan.

Tanto en el Anexo, como en los Planos de Ordenación Pormenorizada C.5.1.4. Parcelario Urbanización Costa Tegui, las parcelas son agrupadas por Zonas de Ordenación, tipología de vivienda, modalidad alojativa, dotación y equipamiento, e identificada con un número o clave numerada, que en general proviene del PEOT de Costa Tegui.

Entre otros datos, en dichos cuadros se incorpora la superficie de la parcela y la edificabilidad que se le asigna, y en caso de las parcelas destinadas a alojamiento turístico, las plazas alojativas autorizadas o autorizables, según el caso, y la edificabilidad que se reserva con destino a equipamiento.

2. Las Zonas de Ordenación definidas por el PGO vienen identificadas en los planos de ordenación pormenorizada C.5.1.3 del SUCU de Costa de Tegui. Se distinguen las siguientes:



- a. Zona de Ordenación del uso pormenorizado característico de vivienda, ésta es identificada con la clave “**A**”, distinguiendo en función de la forma en que se asocian las viviendas unifamiliares entre sí, conformando conjuntos edificados entre:
- 1) **Z.O. A<sub>VA</sub>** a la que corresponde la tipología de vivienda unifamiliar aislada en edificación exenta.
  - 2) **Z.O. A<sub>VAG</sub>** a la que corresponde la tipología de vivienda unifamiliar agrupada en edificación exenta.
- b. Zona de Ordenación del uso pormenorizado característico de alojamiento turístico, ésta es identificada con la clave “**T**”, distinguiendo en función de la modalidad alojativa a la que se destina entre:
- 1) **Z.O. “T<sub>H</sub>”** es la que corresponde a las parcelas que el PGO adscribe para su desarrollo edificatorio al Sistema de Ordenación en edificación exenta, en la modalidad alojativa de hotel.
  - 2) **Z.O. “T<sub>A</sub>”** es la que corresponde a las parcelas que el PGO adscribe para su desarrollo edificatorio al Sistema de Ordenación en edificación exenta, en la modalidad alojativa extrahotelera.
- c. Zona de Ordenación de los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario, es identificada con la clave “**P**”, y es la que corresponde a las parcelas que el PGO adscribe para su desarrollo edificatorio al Sistema de Ordenación en edificación compacta, con objeto de su especialización en los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario, y en particular el comercial. A esta ZO se adscriben las parcela comprendidas en el entorno del Pueblo Marino.

#### **Artículo 172. Condiciones Generales.**

Con carácter general y salvo que el PGO establezca distintas condiciones para una concreta zona de ordenación o parcelas, se considera:

1. Para las Zonas de Ordenación cuyo uso característico es de vivienda



**(Clave “A”):**

- a. Las parcelas recogidas en los correspondientes cuadros parcelarios tendrán la condición de parcela mínima, salvo que el PGO permita para una determinada zona de ordenación, la segregación de la misma en unidades de menor superficie.
- b. La superficie de la parcela, será la recogida en los correspondientes cuadros parcelarios. Viene expresada en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s) y en general se corresponde con la que le fue asignada por el PEOT de Costa Tegui y ajustadas mediante el trabajo de campo realizado por el Ayuntamiento.
- c. La superficie edificable máxima, será la recogida en los correspondientes cuadros parcelarios. Viene expresada en metros cuadrados de edificación (m<sup>2</sup>c) y en general se corresponde con la que le fue asignada por el PEOT, y posteriores alteraciones de éste realizadas mediante Estudios de Detalles, Modificaciones Puntuales, o parcelaciones.
- d. La ocupación máxima de la parcela por la edificación, será con carácter general la del área de movimiento de la edificación (AME), salvo distinta determinación del PGO para una determinada zona de ordenación.
- e. Condiciones relativas a la posición, el volumen y la forma de la edificación para las ZO del uso característico de vivienda: en todos los casos tendrán carácter de máximo.

Serán las establecidas por el PGO para cada una de las zonas de ordenación identificadas.

2. Para la Zona de Ordenación cuando el uso característico es de alojamiento turístico **(Clave “T”):**

- a. Las parcelas recogidas en los correspondientes cuadros parcelarios tendrán la condición de parcela mínima, salvo que el PGO permita para una determinada zona de ordenación, la segregación de la misma en unidades de menor superficie.





- b. La superficie de la parcela, será la recogida en los correspondientes cuadros parcelarios. Viene expresada en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s) y en general se corresponde con la que le fue asignada por el PEOT de Costa Tegui y ajustadas mediante el trabajo de campo realizado por el Ayuntamiento.
- c. La superficie edificable máxima, será la recogida en los correspondientes cuadros parcelarios. Viene expresada en metros cuadrados de edificación (m<sup>2</sup>c) y en general se corresponde con la que le fue asignada por el PEOT, y posteriores alteraciones de éste realizadas mediante Estudios de Detalles, Modificaciones Puntuales, o parcelaciones y en su caso, por el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui, aprobado por Decreto 14/2012, de 14 de febrero (BOC n.º 51 de 13 de marzo de 2012).

3. La ordenación pormenorizada de las parcelas cuyo destino sea el de sistema general, dotaciones y equipamientos no adscritos a una Zona de Ordenación se regularán en el Título 7 de la presente Normativa.

4. De conformidad con la legislación vigente, el PGO de Tegui recoge las determinaciones de las fichas del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui dentro del ámbito de aplicación de éste. En el caso de que alguna de las determinaciones del presente PGO contradiga las establecidas por las fichas del Plan de Modernización que aquí se recogen, aquéllas tendrán la consideración de recomendación con respecto a éstas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y el espíritu de la norma.

5. En las zonas afectadas por servidumbres de protección de costas se estará en el régimen de uso y autorizaciones establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de Costas, texto modificación por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

6. Para aquellas parcelas con usos consolidados, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el



momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

## **CAPÍTULO 2. REGULACIÓN ZONAS DE ORDENACIÓN DEL USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO VIVIENDA.**

### **Sección 1ª. Régimen genérico de las Zona de Ordenación A.**

#### **Artículo 173. Condiciones generales de las Zonas de Ordenación A.**

1. Para estas zonas de ordenación, con carácter general se determina como uso característico el de vivienda, por lo que les será de aplicación los contenidos de la presente Normativa que regulan con carácter general los usos, y en particular el uso de vivienda (arts. 64 a 68), y los contenidos que regulan el sistema de ordenación en tipología de edificación exenta (Título 5), siempre que no contravengan los criterios y determinaciones que de forma específica fija el PGO para las parcelas asociadas a esta ZO.A.

2. Para determinar del techo máximo residencial que corresponde a Costa Tegui el PIOL'91 fija un estándar de 35 m<sup>2</sup>c/plaza de edificación total, estándar que asume el PGO y en base a él establece las plazas residenciales equivalentes que corresponda a cada parcela.

### **Sección 2ª. Régimen genérico de las Zonas de Ordenación A.VA.**

#### **Artículo 174. Condiciones generales de las Zonas de Ordenación A.VA.**

1. Con carácter general la edificación deberá ajustarse a los contenidos de la presente Normativa que regulan de forma genérica las zonas de ordenación en



tipología de edificación exenta y en particular los contenidos en los artículos 162 a 164 siempre que no contravengan los criterios y determinaciones que de forma específica fija el PGO para las zonas de ordenación A-<sub>VA</sub>.

2. Las parcelas adscritas a estas zonas de ordenación A-<sub>VA</sub> son las recogidas en los cuadros parcelarios V.1.1. V.1.2 y V.1.3, incorporados al Anexo 4.2.2- Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

#### **Artículo 175. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación A-<sub>VA</sub>.**

1. Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para una concreta ZO, le será de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 164 y concordantes de la presente Normativa, y de forma específica para esta zona de ordenación, las siguientes:

- a. El uso pormenorizado de vivienda, tendrá el carácter de uso característico. La vivienda autorizada será la de la modalidad de unifamiliar aislada en parcela independiente.
- b. Con carácter general el PGO admite, salvo distinta determinación para una concreta zona de ordenación o parcela, el agrupamiento de parcelas con objeto de constituir una única unidad parcelaria, con las siguientes condiciones:
  - 1) La edificación que corresponde a la parcela resultante será la suma de la que correspondía a cada una de las parcelas que se agrupan.
  - 2) El número de viviendas autorizable en la parcela resultante será igual al número que resulte de dividir la superficie edificable por el estándar que se fije para cada zona.
- c. Con carácter general el PGO admite, salvo distinta determinación para una concreta zona de ordenación o parcela, la segregación de la parcela, incluso de aquella que resulte de una agrupación de parcelas, con las siguientes condiciones:
  - 1) El número de parcelas no podrá superar al que resulte de dividir la



superficie edificable de la parcela por el estándar establecido para cada zona de ordenación.

- 2) La superficie mínima de las nuevas unidades parcelarias, será aquella que permita materializar una edificación equivalente a la del estándar, es decir será el resultado de dividir los metros cuadrados edificables del estándar por el coeficiente de edificabilidad de la parcela de la que se segrega.
  - 3) La parcela segregada deberá respetar todas las condiciones de edificación de la parcela de la que se segrega. En caso de no estar fijado el frente mínimo de parcela a vial público, éste no será inferior a 5 metros.
  - 4) La edificación asignada por metro cuadrado a la parcela neta de las nuevas unidades parcelarias será el mismo que el que corresponda a la parcela objeto de segregación, salvo distinta determinación del PGO para una determinada zona de ordenación o parcela.
  - 5) Se autorizará una única vivienda por parcela segregada.
  - 6) Deberá mantener el régimen de usos establecido para la parcela de la que se segrega.
- d. Serán compatibles, y por lo tanto autorizables:
- 1) Todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario, tendrán carácter de uso alternativo y uso tolerado
  - 2) Uso pormenorizado de Taller, en Categoría A (taller doméstico), tendrá carácter de uso asociado.
  - 3) Uso pormenorizado de Oficina, en Categoría A (despacho doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
  - 4) Uso pormenorizado de Aparcamiento, tendrá carácter de uso vinculado, exigiéndose una dotación mínima, situada en el interior la



parcela, de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda, y otra adicional por cada ciento cincuenta metros cuadrados construidos (150m<sup>2</sup>c).

- 5) Usos pormenorizados de Infraestructuras Urbanas, al servicio de la edificación o el uso desarrollado, tendrán carácter de uso asociado y/o vinculado.

2. Para aquellas parcelas con usos consolidados, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

#### **Artículo 176. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A-VA-1.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta Zona de Ordenación son las recogidas en el cuadro resumen V.1.1 del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Les será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación A-VA.1, las condiciones generales y régimen de usos establecidos para las zonas de ordenación A-VA en el artículo 174 y 175 de la presente Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación **A-VA-1** :

- a. Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario V.1.1.
- 2) Frente mínimo de parcela: El de la parcela mínima.
- 3) Se admite el agrupamiento y segregación de parcelas en los términos y condiciones fijados en el artículo 174.2 de esta Normativa. A estos



efectos se establece un estándar de 150 m<sup>2</sup>c.

- b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
    - 1) Retranqueos mínimos:
      - a) A vial: Tres metros (3 m).
      - b) Restantes linderos: Dos metros (2 m).
    - 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
  - c. Relativas a la intensidad de edificación:
    - 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
    - 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.
  - d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
    - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Una (1).planta.
    - 2) Altura máxima a cornisa: Tres metros veinticinco centímetros (3,25m.).
4. Condiciones de los usos:
- a. Uso característico: Vivienda, modalidad unifamiliar aislada.
  - b. El régimen y condiciones de los usos serán los establecidos con carácter general para las zonas de ordenación A<sub>.VA</sub> definidos en el artículo 175 de la presente Normativa.

#### **Artículo 177. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A<sub>.VA-2</sub>.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta Zona de Ordenación son las recogidas en el cuadro resumen V.1.2 del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Les será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las



determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación A-VA.2, las condiciones generales y régimen de usos establecidos para las zonas de ordenación A-VA en los artículos 174 y 175 de la presente Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación **A.VA-2**:

a. Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario V.1.2.
- 2) Frente mínimo de parcela: El de la parcela mínima.
- 3) Se admite el agrupamiento y segregación de parcelas en los términos y condiciones fijados en el artículo 174.2 de la presente Normativa. A estos efectos se establece un estándar de 180 m<sup>2</sup>c.

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos:
  - a) A vial: Cinco metros (5 m).
  - b) Restantes linderos: Cuatro metros (4 m).

2) Fondo máximo edificable: No se fija.

c. Relativas a la intensidad de edificación:

- 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
- 2) Superficie máxima ocupable:
  - a) Planta baja: La del área de movimiento de la edificación.
  - b) Planta alta: sesenta (60%) por ciento de la superficie ocupada en planta baja.

d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.



2) Altura máxima a cornisa: Seis metros veinticinco centímetros (6,25 m).

4. Condiciones de los usos:

- a. Uso característico: Vivienda, modalidad unifamiliar aislada.
- b. El régimen y condiciones de los usos serán los establecidos con carácter general para las zonas de ordenación A<sub>VA</sub> definidos en el artículo 175 de la presente Normativa

5. Las parcelas 202.A., 202.B y 202.C que habiéndose anulado por el Tribunal Supremo (en sentencia de 21 de julio de 2010, recurso 1428/2006 Pte. Calvo Rojas, Eduardo (EDJ 2010/153280) la sentencia del Tribunal de Justicia de Canarias (sección 2ª) de 5 de octubre de 2005 (recurso número 1696/2002) se mantienen las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación de la Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, de Costa Tegui aprobadas en acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Tegui de 2 de agosto de 2002. Todo ello en el bien entendido de que habrá que estarse a lo que finalmente determine el Tribunal Superior de Justicia de Canarias puesto que la sentencia del Tribunal Supremo acuerda retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior al dictado de la sentencia para que por la Sala de instancia se resuelva lo que proceda no pudiendo declarar ya la inadmisibilidad del recurso contencioso administrativo por extemporáneo".

**Artículo 178. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A<sub>VA-3</sub>.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta Zona de Ordenación son las recogidas en el cuadro resumen V.1.3 del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Les será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específica para esta zona de ordenación A<sub>VA-3</sub>, las condiciones generales y régimen de usos establecidos para las zonas de ordenación A<sub>VA</sub> en los artículos 174 y 175 de la presente Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación A<sub>VA-3</sub>:





a. Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario V.1.3.
- 2) Frente mínimo de parcela: El de la parcela mínima.
- 3) Se admite el agrupamiento y segregación de parcelas en los términos y condiciones fijados en el artículo 174.2 de esta Normativa. A estos efectos se establece un estándar de 150 m<sup>2</sup>c.

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos:
  - a) A vial: Cinco metros (5 m).
  - b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).
- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.

c. Relativas a la intensidad de edificación:

- 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
- 2) Superficie máxima ocupable:
  - Planta baja: La del área de movimiento de la edificación.
  - Planta alta: sesenta (60%) por ciento de la superficie ocupada en planta baja.

d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.
- 2) Altura máxima a cornisa: Seis metros veinticinco centímetros (6,25 m).

4. Condiciones de los usos:

- a. Uso característico: Vivienda, modalidad unifamiliar aislada.



- b. El régimen y condiciones de los usos serán los establecidos con carácter general para las zonas de ordenación A<sub>VA</sub> definidos en el artículo 175 de la presente Normativa

### **Sección 3ª. Régimen genérico de las Zonas de Ordenación “A<sub>VAG</sub>”**

#### **Artículo 179. Condiciones generales de la Zona de Ordenación A<sub>VAG</sub>.**

1. Con carácter general la edificación deberá ajustarse a los contenidos de la presente Normativa que regulan de forma genérica las zonas de ordenación en tipología de edificación exenta y en particular los contenidos en los artículos 162 a 164 siempre que no contravengan los criterios y determinaciones que de forma específica fija el PGO para las zonas de ordenación A<sub>VAG</sub>.

2. Las parcelas adscritas a estas zonas de ordenación A<sub>VAG</sub> son las recogidas en los cuadros parcelarios V.1.4 a V.1.8 incorporados al Anexo 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

3. En las zonas afectadas por servidumbres de protección de costas se estará en el régimen de uso y autorizaciones establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de Costas, texto modificación por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

#### **Artículo 180. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación A<sub>VAG</sub>.**

1. Con carácter general, salvo distinta determinación del PGO para una concreta ZO, le será de aplicación el siguiente régimen de usos:

- a. Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO. Serán autorizadas en cualquiera de las modalidades de viviendas unifamiliares definidas en el artículo 66 de la presente Normativa, y en particular las viviendas unifamiliares agrupadas.
- b. Será de aplicación, en todo aquello que no contravenga lo que



específicamente se determine en el presente artículo, lo establecido en los artículos 64 a 67 de la presente Normativa y especialmente los contenidos de los artículos 66.3 y 67 donde se admite el desarrollo de más de una vivienda unifamiliar en una misma unidad parcelaria.

- c. Con carácter general el PGO admite, salvo distinta determinación para una concreta zona de ordenación o parcela, el agrupamiento de parcelas con objeto de constituir una única unidad parcelaria, con las siguientes condiciones:
- 1) La edificación que corresponde a la parcela resultante será la suma de la que correspondía a cada una de las parcelas que se agrupan.
  - 2) Una vez agrupadas las parcelas, la resultante tendrá la consideración de parcela mínima siendo de aplicación las condiciones relativas a la edificación de la parcela, incluido las que determinan los accesos para vehículos.
- d. El número de viviendas unifamiliares autorizables en la parcela será, como máximo, el que resulte de aplicar sobre la edificación que corresponda a la parcela de referencia, un estándar de:
- 1) Ciento cinco (105 m<sup>2</sup>c) metros cuadrados edificados por unidad de vivienda, para los nuevos desarrollos de viviendas.
  - 2) Ochenta y cinco (85 m<sup>2</sup>c) metros cuadrados edificados por unidad de vivienda, para los desarrollos de viviendas preexistentes.
- e. A las nuevas viviendas que se programen se les exigirá:
- 1) Que al menos el cincuenta por ciento (50%) de las unidades programadas sean de superficie construida no inferior a ciento cinco (105 m<sup>2</sup>c) metros cuadrados edificados.
  - 2) El cincuenta por ciento (50%) de las unidades restantes podrán ser de inferior superficie, siempre que cumplan con las condiciones exigidas en el artículo 65.2 de esta Normativa.



- f. Serán compatibles, y por lo tanto autorizables:
- 1) Todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario, tendrán carácter de uso alternativo y tolerado.
  - 2) Uso pormenorizado de Taller, en Categoría A (taller doméstico), tendrá carácter de uso asociado.
  - 3) Uso pormenorizado de Oficina, en Categoría A (despacho doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
  - 4) Uso pormenorizado de Aparcamiento, tendrá carácter de uso vinculado, exigiéndose una dotación mínima, situada en el interior la parcela, de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda, y otra adicional por cada doscientos metros cuadrados construidos (200m<sup>2</sup>c).

Las parcelas adscritas a las Zonas de Ordenación A.VAG 2, A.VAG 3 y A.VAG4 de Costa Tegui, en base al artículo 66.3.c de la presente Normativa, podrán disponer de un acceso independiente por unidad de vivienda.

- 5) Usos pormenorizados de Infraestructuras Urbanas, al servicio de la edificación o el uso desarrollado, tendrán carácter de uso asociado y/o vinculado.

2. Para aquellas parcelas con usos consolidados, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

#### **Artículo 181. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A.VAG-1.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta zona de ordenación son



las recogidas en el cuadro resumen V.1.4 del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Les será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación A.VAG-1, las condiciones generales y régimen de usos establecidos para las zonas de ordenación A<sub>VAG</sub> en los artículos 179 y 180 de la presente Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación **A.VAG-1** :

a. Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario V.1.4.
- 2) Se admite el agrupamiento en los términos y condiciones fijados en el artículo 179.2. de la presente Normativa.

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos:
  - a) A vial: Libre.
  - b) Restantes linderos: Libre.
- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
- 3) Separación entre edificios dentro de la parcela: Cuatro metros (4 m).

c. Relativas a la intensidad de edificación:

- 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
- 2) Superficie máxima ocupable: No se fija.

d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.
- 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).



4. Condiciones de los usos:

- a. El régimen y condiciones de los usos serán los establecidos con carácter general para las zonas de ordenación A.VAG definidos en el artículo 180 de esta Normativa.
- b. Será de aplicación específica para la ZO.A-VAG.1, las siguientes condiciones:
  - 1) Se admite, con carácter de uso tolerado en el de vivienda, el uso comercial de Categorías A y B, en el caso de que solo ocupen locales en planta baja. Se permitirá situar en planta alta hasta un máximo de cuatro (4) unidades de vivienda compartiendo un único acceso desde el exterior
  - 2) Se admite el uso pormenorizado Comercial, en las categorías A y B, tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

**Artículo 182. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A.VAG-2.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta zona de ordenación son las recogidas en el cuadro resumen V.1.5 del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Les será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación A.VAG-2, las condiciones generales y régimen de usos establecidos para las zonas de ordenación A.VAG en los artículos 179 y 180 de la presente Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación **A.VAG-2**:

a. Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario V.1.5.
- 2) Se admite en agrupamiento y posterior segregación de la parcela en los términos y condiciones fijados en el artículo 179.2. de la presente



Normativa.

- b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
    - 1) Retranqueos mínimos:
      - a) A vial: Tres metros (3 m).
      - b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).
    - 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
    - 3) Separación entre edificios dentro de la parcela: Cinco metros (5 m).
  - c. Relativas a la intensidad de edificación:
    - 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
    - 2) Superficie máxima ocupable: No se fija.
  - d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
    - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2) plantas.
    - 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).
4. Condiciones de los usos:
- a. El régimen y condiciones de los usos serán los establecidos con carácter general para las zonas de ordenación A.VAG definidos en el artículo 180 de esta Normativa.
  - b. Será de aplicación específica para la ZO.A-VAG.2, lo siguiente:  
  
Se admite el uso pormenorizado Comercial, en las categorías A y B, tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

**Artículo 183. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A.VAG-3.**

- 1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta zona de ordenación son



las recogidas en el cuadro resumen V.1.6 del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Les será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación A.VAG-3, las condiciones generales y régimen de usos establecidos para las zonas de ordenación A<sub>VAG</sub> en los artículos 179 y 180 de la presente Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación **A.VAG-3**:

a. Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario V.1.6
- 2) Se admite en agrupamiento y posterior segregación de la parcela en los términos y condiciones fijados en el artículo 179.2. de la presente Normativa.

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos:
  - a) A vial: Tres metros (3 m).
  - b) Restantes linderos: Dos metros. (2 m).
- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
- 3) Separación entre edificios dentro de la parcela: Tres metros (3 m).

c. Relativas a la intensidad de edificación:

- 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
- 2) Superficie máxima ocupable: No se fija.

d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.





- 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).
4. Condiciones de los usos:
  - a. El régimen y condiciones de los usos serán los establecidos con carácter general para las zonas de ordenación A.VAG definidos en el artículo 180 de esta Normativa.
  - b. Será de aplicación específica para la ZO.A-VAG.3, lo siguiente:

Se admite el uso pormenorizado Comercial, en las categorías A y B, tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

**Artículo 184. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A.VAG-4.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta zona de ordenación son las recogidas en el cuadro resumen V.1.7 del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Les será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación A.VAG-4, las condiciones generales y régimen de usos establecidos para las zonas de ordenación A.VAG en los artículos 179 y 180 de la presente Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación **A.VAG-4** :

a. Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario V.1.7.
- 2) No se admite el agrupamiento de parcelas.

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos:
  - a) A vial: Cinco metros (5 m).
  - b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).



- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
  - 3) Separación entre edificios dentro de la parcela: Tres metros (3 m).
  - c. Relativas a la intensidad de edificación:
    - 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
    - 2) Superficie máxima ocupable: No se fija.
  - d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
    - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.
    - 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).
4. Condiciones de los usos:
- a. El régimen y condiciones de los usos serán los establecidos con carácter general para las zonas de ordenación A.VAG definidos en el artículo 180 de esta Normativa.
  - b. Será de aplicación específica para la ZO.A-VAG.4, lo siguiente:  
  
Se admite el uso pormenorizado Comercial, en la categoría A, tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

**Artículo 185. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación A.VAG-5.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta zona de ordenación son las recogidas en el cuadro resumen V.1.8 del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Les será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación A.VAG-5, las condiciones generales y régimen de usos establecidos para las zonas de ordenación A.VAG en los artículos 179 y 180 de la presente Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación A.VAG-5 :



a. Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario V.1.8
- 2) No se admite el agrupamiento de parcelas.

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

- 1) Retranqueos mínimos:
  - a) A vial: Dos metros (2 m).
  - b) Restantes linderos: Dos metros (2 m).
- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
- 3) Separación entre edificios dentro de la parcela: Cuatro metros (4 m).

c. Relativas a la intensidad de edificación:

- 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
- 2) Superficie máxima ocupable: No se fija.

d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.
- 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).

4. Condiciones de los usos:

- a. El régimen y condiciones de los usos serán los establecidos con carácter general para las zonas de ordenación A.VAG definidos en el artículo 180 de esta Normativa.
- b. Será de aplicación específica para la ZO.A-VAG.5, lo siguiente:

Se admite para las parcelas con frente a la Avenida Islas Canarias, y exclusivamente con carácter de uso alternativo y tolerado de la parcela, el



uso comercial de categoría A, B y C.

### **CAPÍTULO 3. REGULACIÓN ZONAS DE ORDENACIÓN DEL USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO ALOJAMIENTO TURÍSTICO.**

#### **Artículo 186. Condiciones generales de las Zonas de Ordenación T.**

1. Para estas zonas de ordenación, con carácter general se determina como uso característico el de alojamiento turístico, por lo que les será de aplicación los contenidos y determinaciones que regulan con carácter general los usos, y en particular el uso de alojamiento turístico en los artículos 69 a 77 de esta Normativa y los contenidos que regula el sistema de ordenación de edificación exenta en el Título 5, Capítulos 1 y 2, de esta Normativa.

2. En el Anexo 4.2.2 Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui se recogen los cuadros parcelarios de las parcelas destinada por el PGO al uso pormenorizado de alojamiento turístico.

#### **Artículo 187. Intervenciones en establecimientos turísticos de alojamiento.**

El PGO, en el marco de la vigente legislación sectorial turística define las siguientes actuaciones de intervención en los establecimiento turísticos:

1. Actuación de conservación edificatoria turística. Se entienden como tal las actividades que tienen por objeto mantener y rehabilitar los inmuebles e instalaciones turísticos en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística.

2. Actuación de renovación edificatoria turística. Se entiende como tal la actuación que tiene por objeto el incremento de la calidad de los establecimientos turísticos. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente (rehabilitación total o rehabilitación parcial), o por sustitución, con o sin traslado.



3. Actuación de rehabilitación total. Se entiende como tal la que conlleva obras de mejora que afectan de un modo integral y genérico a un establecimiento turístico y cuya inversión asciende al mínimo establecido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

4. Actuación de rehabilitación parcial: Se entiende como tal la que conlleva obras de mejora que afectan de un modo parcial a un establecimiento turístico.

5. Actuación de sustitución edificatoria: Se entiende como tal la que conlleva obras de demolición de un establecimiento turístico y edificación de otro nuevo.

#### **Artículo 188. Categorías autorizables.**

Las categorías de los diferentes establecimientos alojativos autorizables, serán las siguientes:

1. Establecimientos Hoteleros:

- a. Nuevos establecimientos: La categoría mínima que establece el artículo 4.2 de Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 103, de 310.5.2013, o aquella que la sustituya o modifique, en su caso por la normativa sectorial vigente en el momento de su autorización, y en desarrollo de ésta la que fije el planeamiento, insular o territorial turístico.
- b. Para la renovación de establecimientos se estará a lo que a tal fin fija la legislación sectorial vigente y en particular en los artículo 10 y siguientes de la referida Ley 2/2013, y en su caso, por los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere al artículo 7 de la mencionada Ley 2/2013.

2. Establecimientos Extrahoteleros

- a. Nuevos establecimientos: La categoría mínima que establece el artículo 4.2 de Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 103, de 310.5.2013, o aquella que la sustituya o modifique, en su caso por la normativa sectorial vigente en el momento de



su autorización, y en desarrollo de ésta la que fije el planeamiento, insular o territorial turístico.

- b. Para la renovación de establecimientos se estará a lo que a tal fin fija la legislación sectorial vigente y en particular en los artículos 10 y siguientes de la referida Ley 2/2013, y en su caso, por los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere al artículo 7 de la mencionada Ley 2/2013.

#### **Artículo 189. Capacidad máxima de los establecimientos alojativos.**

La capacidad alojativa de las parcelas es fijada por el PGO en función de la concreta situación en que se encuentren. Siendo estas las siguientes:

1. Situación A.1.: Es la que corresponde a aquellas parcelas donde de acuerdo a los términos y condiciones fijados en el artículo 4.2 de la Ley 2/2013, sería posible la autorización de nuevos establecimientos alojativos.

La capacidad alojativa que corresponde a las parcelas en Situación A.1 se determinará en base a la aplicación de los siguientes estándares:

- a. Un estándar de densidad mínimo de sesenta metros cuadrados de superficie de parcela neta por plaza (60 m<sup>2</sup>s/plaza).
- b. Un estándar mínimo de treinta y cinco metros cuadrados edificables de uso alojativo, por plaza alojativa (35 m<sup>2</sup>c/plaza).

Las parcelas en Situación A.1 se recogen en los cuadros parcelarios TE.3 y TH.2 del Anexo 4.2.2. del Plan General.

2. Situación A.2: Es la que corresponde a aquellas parcelas cuyas licencias fueron anuladas por los tribunales de justicia, estén o no con obras iniciadas, paralizadas o ejecutadas.

La capacidad alojativa que corresponde a las parcelas en Situación A.2 (parcelas 210, 214, 242-B, 244-F y 4123), se determina mediante la aplicación de los mismos estándares anteriormente establecidos para las parcelas en situación A.1.



Las parcelas en Situación A.2 se recogen en los cuadros parcelarios TE.3 y TH.2 del Anexo 4.2.2. del Plan General.

3. Situación A.3. Es la que corresponde a las parcelas con establecimiento alojativo, en cualquier modalidad y tipología, que habiendo contado con autorización previa, hubiese cesado en su actividad y que el marco del PGO, o en su caso, de un plan de modernización turística, pretendan renovarse con la finalidad de retomar la misma.

La capacidad alojativa será la fijada por el PGO para las parcelas (219.B, 218.A, 218.B, 222.A; 222.B, 233.1, 280, 4130 y 4134), salvo que de la aplicación de los contenidos de la Ley 2/2013, o en su caso, de acogerse a un plan de modernización, se derive distintas capacidades alojativas.

Las parcelas en Situación A.3 se recogen en los cuadros parcelarios TE.3 y TH.2 del Anexo 4.2.2. del Plan General.

4. Situación B.1: Es la que corresponde a las parcelas con autorización previa y establecimiento alojativo en explotación turística. Para estas parcelas el PGO considera que debe mantenerse la capacidad alojativa que tienen autorizada.

La capacidad alojativa que tienen actualmente autorizada los establecimientos en situación B.1 se recogen, de acuerdo a los datos facilitados por la Oficina de Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote de fecha 06.06.2013, en los cuadros parcelarios TE.1 y TH.1 del Anexo 4.2.2 del Plan General.

5. Situación B.2: Es la que corresponde a aquellas parcelas con establecimientos alojativos ejecutados al amparo de licencia anulada por sentencia judicial.

A juicio del PGO, de la anulación de la licencia en estos casos, no se deriva automáticamente la anulación de las plazas autorizadas, por lo que considera que por seguridad jurídica, que se debe asignar a estas parcelas (parcelas 318.21 y 318.22 una capacidad alojativa no inferior a la que consta en la información facilitada por Oficina de Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote de fecha 06.06.2013, con independencia de que requieran o no su regularización en el marco del planeamiento



aplicable, o en su caso, en un plan de modernización.

Las capacidades alojativas reservadas por el PGO para las parcelas en Situación B.2 se recogen en los cuadros parcelarios TE.2 del Anexo 4.2.2 del Plan General.

6. Situación B.3: Es la que corresponde a aquellas parcelas turísticas donde han sido desarrolladas viviendas al amparo de Modificación aprobada por el Ayuntamiento de Tegui, mediante la cual las parcelas cambian de uso turístico a residencial. Al ser anulada la Modificación Puntual por la Sala del TSJ de Canarias, de conformidad con la sentencia del TSJ de Canarias de 16 de julio de 2010 (nº 133/2010), recurso 1695/2002, las parcelas son calificadas por el PGO como alojamiento turístico.

La capacidad alojativa máxima que el PGO asigna a estas parcelas (parcelas 217.A.1 y 217.A.2) se recogen en los cuadros parcelarios TE.3 del Anexo 4.2.2.

#### **Artículo 190. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación T.**

Con carácter general, salvo determinación más restrictiva del PGO para una concreta ZO, le será de aplicación el siguiente régimen de usos:

1. Uso pormenorizado de alojamiento turístico: tendrá el carácter de uso característico, con las siguientes condiciones:

- a. Se regula de con carácter general de acuerdo a la legislación sectorial vigente, y el particular de acuerdo a los contenidos del Capítulo 4 del Título 3 de la presente Normativa.
- b. Para la autorización de los establecimientos se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial vigente, y en particular por el Título Primero de la Ley 2/2013 (LRMTC).

2. El uso de equipamiento turístico complementario tendrá el carácter de uso alternativo, tolerado y en su caso asociado. Este uso se regula de acuerdo a la legislación sectorial vigente y en particular por el contenido de los artículos 78 y 79 de esta Normativa.





3. Se admite, para estas Zonas de Ordenación T, en establecimientos existentes, y exclusivamente con carácter de uso asociado de la parcela, los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.

4. Los usos pormenorizados de Infraestructuras Urbanas, al servicio de la edificación o el uso desarrollado, tendrán carácter de uso asociado y/o vinculado.

5. El resto de los usos serán compatibles, siempre que de acuerdo a la normativa sectorial o las necesidades de los establecimientos, puedan considerarse asociado o vinculado al uso de alojamiento turístico.

6. Usos pormenorizados incompatibles: Todos los pormenorizados que concretan el uso global residencial.

7. Para aquellas parcelas con usos consolidados, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

#### **Artículo 191. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación T.H.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta zona de ordenación son las recogidas en el cuadro resumen del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Le será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación T.H, las condiciones generales y parámetros establecidos para el sistema de ordenación de edificación exenta de esta Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación T.H:

a. Relativas a la parcela:



- 1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario T.H:
- 2) Frente mínimo de parcela: El de la parcela mínima.
- b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

Retranqueo mínimo a cualquier lindero: Diez metros (10 m), en ningún caso inferior a la altura de la edificación.
- c. Relativas a la intensidad de edificación:
  - 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
  - 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.
- d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
  - 1) Número máximo de plantas sobre rasante:
    - a) Nuevos establecimientos: Cuatro (4) plantas.
    - b) Establecimientos existentes: será igual al número máximo de plantas que tenía el establecimiento alojativo una vez autorizado, de acuerdo a la licencia otorgada.
  - 2) Altura máxima a cornisa:
    - a) Nuevos establecimientos: Quince metros (15 m).
    - c) Establecimientos existentes: será igual a la altura máxima a cornisa que tenía el establecimiento alojativo una vez autorizado, de acuerdo a la licencia otorgada.
  - 3) Para los establecimientos incorporados en el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui se estará a lo dispuesto por dicho Plan.
4. Condiciones de los usos:



- a. Uso pormenorizado de alojamiento turístico, tendrá el carácter de uso característico en la modalidad alojativa de Hotel. con la siguientes condiciones particulares:
- 1) Se regulan de acuerdo a la normativa sectorial vigente, y en particular, a los contenidos del Capítulo 4, del Título 3 de esta Normativa
  - 2) Los nuevos establecimientos alojativos estarán obligados a reservar con destino a equipamientos turísticos complementarios, la edificación mínima fijada en el referido cuadro parcelario T.H.
- b. Uso pormenorizado de equipamiento turístico complementario: tendrá el carácter de uso alternativo, tolerado y en su caso asociado.
- c. El uso pormenorizado comercial se admite, en función de sus categorías:
- 1) Con carácter de uso alternativo con la categoría D. En las parcelas 206, 212 y 317, en cuyo caso se deberá destinar a este uso el 100% de la superficie de la parcela y la edificación que a ésta le corresponda, permitiendo una altura máxima sobre rasante a dos (2) plantas/doce (12) metros de altura a cornisa.
  - 2) Con carácter de uso tolerado con las categorías A, B, y C.
- d. Los usos pormenorizados restauración y bares tendrá carácter de uso alternativo y tolerado. Debiendo cumplir para la implantación de la actividad musical con lo indicado en el artículo 100.c de la presente Normativa.
- e. Para el resto de los usos se estará a lo dispuesto con carácter general para las zonas de ordenación T definidos en el artículo 190 de esta Normativa.



## **Artículo 192. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación T.A.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta zona de ordenación son las recogidas en el cuadro resumen del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Le será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación T.H, las condiciones generales y parámetros establecidos para el sistema de ordenación de edificación exenta de esta Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación T.A:

a. Relativas a la parcela:

1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario T.A:

2) Frente mínimo de parcela: El de la parcela mínima.

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

Retranqueo mínimo a cualquier lindero: Cinco metros (5 m), en ningún caso inferior a la altura de la edificación.

c. Relativas a la intensidad de edificación:

1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.

2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.

d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

1) Número máximo de plantas sobre rasante:

a) Nuevos establecimientos: Dos (2) plantas.

b) Establecimientos existentes: será igual al número máximo de plantas que tenía el establecimiento alojativo una vez autorizado,



de acuerdo a la licencia otorgada.

2) Altura máxima a cornisa:

a) Nuevos establecimientos: Siete metros (7m).

b) Establecimientos existentes: será igual a la altura máxima a cornisa que tenía el establecimiento alojativo una vez autorizado, de acuerdo a la licencia otorgada.

4. Condiciones de los usos:

a. Uso pormenorizado de alojamiento turístico, tendrá el carácter de uso característico en la modalidad alojativa extrahotelera. con la siguientes condiciones particulares:

1) Se regulan de acuerdo a la normativa sectorial vigente, y en particular, a los contenidos del Capítulo 4, del Título 3 de esta Normativa.

2) Los nuevos establecimientos alojativos estarán obligados a reservar con destino a equipamientos turísticos complementarios, la edificación mínima fijada en el referido cuadro parcelario T.A.

b. Se admite la modalidad de hotel, en cuyo caso le será de aplicación las condiciones del uso que corresponde a la ZO. T.H.

c. Uso pormenorizado de equipamiento turístico complementario: tendrá el carácter de uso alternativo, tolerado y en su caso asociado.

f. El uso pormenorizado comercial tendrá carácter de uso alternativo y tolerado, en las categorías A, B, y C.

g. Los usos pormenorizados restauración y bares tendrá carácter de uso alternativo y tolerado. Debiendo cumplir para la implantación de la actividad musical con lo indicado en el artículo 100.c de la presente Normativa.

h. Para el resto de los usos se estará a lo dispuesto con carácter general



para las zonas de ordenación T definidos en el artículo 190 de esta Normativa.

### **Artículo 193. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación Tc.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta zona de ordenación son las situadas al suroeste del Pueblo Marinero y al sureste de la Avenida de El Jablillo, siendo las recogidas en el cuadro resumen del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui.

2. Le será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación T<sub>c</sub>, las condiciones generales y parámetros establecidos para el sistema de ordenación de edificación exenta de esta Normativa.

3. Condiciones específicas de la zona de ordenación T<sub>c</sub>:

a. Relativas a la parcela:

1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario T<sub>c</sub>:

2) Frente mínimo de parcela: El de la parcela mínima.

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

Retranqueo mínimo a cualquier lindero: No se exige.

c. Relativas a la intensidad de edificación:

1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.

2) Superficie máxima ocupable: No se fija

d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

1) Número máximo de plantas sobre rasante: Tres (3) plantas

2) Altura máxima a cornisa: Doce metros (12 m).



4. Condiciones de los usos:
  - a. Uso pormenorizado de alojamiento turístico: tendrá carácter de uso característico, en la modalidad extrahotelera.
  - b. Uso pormenorizado de equipamiento turístico complementario: tendrá el carácter de uso alternativo, tolerado y en su caso asociado.
  - c. El uso pormenorizado comercial tendrá carácter de uso alternativo y tolerado, en las categorías A, B, y C.
  - d. Los usos pormenorizados restauración y bares tendrá carácter de uso alternativo y tolerado. Debiendo cumplir para la implantación de la actividad musical con lo indicado en el artículo 100.c de la presente Normativa.
  - e. Para el resto de los usos se estará a lo dispuesto con carácter general para las zonas de ordenación T definidos en el artículo 190 de esta Normativa.

**Artículo 194. Condiciones de las parcelas incluidas en el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise.**

1. El contenido de este artículo es de aplicación exclusiva para las actuaciones que están incluidas en el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise, aprobado definitivamente mediante Decreto 14/2012, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Costa Teguiise, (BOC nº51, de 13.03.2013), que tendrá los efectos que le confiere la Ley 2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 103, de 31.5.2013), y en particular el artículo 7.

2. De conformidad con la legislación vigente, el PGO de Teguiise recoge las determinaciones de las fichas del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise dentro del ámbito de aplicación de éste. En el caso



de que alguna de las determinaciones del presente PGO contradiga las establecidas por las fichas del Plan de Modernización que aquí se recogen, aquéllas tendrán la consideración de recomendación con respecto a éstas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y el espíritu de la norma.

3. Con independencia de lo determinado en el punto anterior, en coherencia con lo expuesto en el punto H de la Memoria de Ordenación del Plan General, se deja sin efecto las determinaciones de los Ficheros Urbanísticos del Plan de Modernización nº 11 y 12, siendo de aplicación para las parcelas que a ellas estaban adscritas las siguientes condiciones:

- Para las parcelas 241D y 241E, las establecidas en el artículo 192 de esta Normativa para la Zona de Ordenación T<sub>A</sub>.
- Para las parcelas 4123, 4133 y 4135, las establecidas en el artículo 193 de esta Normativa para la Zona de Ordenación T<sub>C</sub>.

Denominación del establecimiento alojativo	Parcela Nº	Fichero Urbanístico específico del Plan de moderniz.	Plazas alojativas actualmente autorizadas (Fuente: Cabildo a 06.06.2013)		
			Fija	Conv	Total Autoriza.
Hotel Gran Tegüise Playa	225	01			<b>600</b>
Hotel Occidental Alegre Oasis	209	02			<b>739</b>
Apartamentos Nazaret	4071	03	110	48	<b>158</b>
Apartamentos Guarapo	44	04	90	40	<b>130</b>
Apartamentos Santa Rosa Tinguaro	219.A	05	459		<b>459</b>
Apartamentos Sand Beach	243-G	10	800	324	<b>1.124</b>
Apartamentos Océanos	4109	13	80	40	<b>120</b>





## **CAPÍTULO 4. REGULACIÓN ZONAS DE ORDENACIÓN DEL USO PORMENORIZADO CARACTERÍSTICO COMERCIAL “P”**

### **Artículo 195. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación P.**

1. Las parcelas que el Plan General adscribe a esta zona de ordenación son las situadas en el Pueblo Marinero, siendo recogidas en el cuadro resumen P del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui, salvo las parcelas 4080 y 4082, que al estar ejecutadas en las mismas un establecimiento alojativo autorizado se incorporan en el cuadro parcelario T.<sub>A</sub>.

2. A esta Zona de Ordenación se adscriben las parcelas situadas entre la Playa de las Cucharas y la Avenida de Canarias, conocida como “Pueblo Marinero” y “Las Maretas”. Esta Zona se ha ido configurando como uno de los principales centros de actividad e interés turístico de Costa Tegui, si en un principio fue una zona de usos mixtos (turístico, residencial y comercial), ésta ha ido evolucionando hacia su especialización en usos comerciales, restauración y bares, y ocio-recreo, situación que el Plan propone potenciar.

3. Les será de aplicación, en todo aquello que no contravenga las determinaciones de aplicación específicas para esta zona de ordenación P, las condiciones generales y parámetros establecidos para el sistema de ordenación de edificación compacta (entre medianeras) de esta Normativa.

4. Condiciones específicas de la zona de ordenación **P** :
  - a. Relativas a la parcela:
    - 1) Parcela mínima: La definida en el cuadro parcelario. .
    - 2) Frente mínimo de parcela: El de la parcela mínima.
  - b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:



Retranqueos mínimos: No se establecen. La edificación deberá conservar las alineaciones interiores y exteriores definidas en los planos de alineaciones.

c. Relativas a la intensidad de edificación:

- 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
- 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación.

d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2) plantas.
- 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).

5. Condiciones de los usos:

a. Uso pormenorizado de comercial en categorías A, B y C: tendrá carácter de característico de la ZO, siéndole de aplicación el régimen de usos comercial que concreta el uso global terciario, regulado en los artículos 95 y 96 y concordantes de esta Normativa.

b. Se consideran usos compatibles con el de comercial:

- 1) El pormenorizado de equipamiento turístico complementario, con carácter de uso alternativo.
- 2) El pormenorizado de oficina, categoría B, con carácter de uso alternativo y tolerado.
- 3) El pormenorizada de restauración y bares, en todas sus categorías con carácter de uso alternativo y tolerado.
- 4) El uso pormenorizado de ocio y recreo, categoría A, con carácter de uso alternativo y tolerado.
- 5) Uso pormenorizado de aparcamiento: con carácter de uso tolerado y



vinculado.

6) Se admite, para esta Zona de Ordenación P, en establecimientos existentes, y exclusivamente con carácter de uso asociado de la parcela, los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.

7) Los usos pormenorizados de Infraestructuras Urbanas, al servicio de la edificación o el uso desarrollado, tendrán carácter de uso asociado y/o vinculado.

c. Se consideran usos incompatibles, la autorización de nuevos establecimientos alojativos y viviendas.

6. Para aquellas viviendas y alojamientos turísticos, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.



## **TÍTULO 7. SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.**

### **CAPÍTULO 1. LOS SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.**

#### **Artículo 196. Sistema Local de Dotaciones y Espacios Libres, y Equipamientos Locales.**

1. Los sistemas locales comprenden, los usos y servicios públicos con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, a cargo generalmente del Ayuntamiento, o cualquier otra Administración Pública, que el Plan General no incluya en la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público.

La gestión de los sistemas locales de dotaciones y espacios libres, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

2. Se consideran equipamientos locales, los usos cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y titularidad sean públicas tendrá la consideración de bien patrimonial.

3. Las áreas o parcelas destinadas por el PGO a dotación o equipamiento son identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada del PGO y en esta Normativa con una clave compuesta de cuatro elementos A.B.C.1. El primer dígito determina su condición de dotación "D" o equipamiento "E", el segundo (B) determina el concreto uso pormenorizado a que se destina, el tercero identifica el núcleo de población en que se localiza y el cuarto su número de orden.



4. El Plan General distingue los siguientes sistemas locales de dotaciones, y espacios libres y equipamientos locales:

- a. Dotación Educativa (clave D-E) y Equipamiento Educativo (clave E-E.).
- b. Dotación de Bienestar Social (clave D-BS.) y Equipamiento de Bienestar Social (clave E-BS.).
- c. Dotación Sanitaria (clave D-S.) y Equipamiento Sanitario (clave E-S.).
- d. Dotación Deportiva (clave D-D.) y Equipamiento Deportivo (clave E-D.).
- e. Dotación Sociocultural (clave D-SC.) y Equipamiento Sociocultural (E-SC.).
- f. Dotación Administrativa (clave D-A.).
- g. Dotación Aparcamiento (clave D-AP) y Equipamiento Aparcamiento (E-AP).
- h. Dotación Transporte Público (clave D-TP).
- i. Equipamiento Estación de Servicio (clave E-ES).
- j. Equipamiento Ocio y recreo (clave E-O).
- k. Equipamiento Infraestructuras Urbanas (clave E-IU).
- l. Equipamiento Comercial (clave E-C)
- m. Espacios Libres (clave EL).

5. Para cada uno de los sistemas locales de dotaciones y equipamientos, se incorpora un cuadro resumen con los parámetros urbanísticos siguientes:

- a. Núcleo de población en el que se localizan, incluidos los de asentamiento rural.
- b. Clave identificativa en los términos fijados en el punto 4 de este artículo.
- c. Clase y categoría del suelo al que está adscrito.



- d. Superficie de parcela, que tendrá la condición de parcela mínima, expresada en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).
  - e. Edificación máxima asignada, expresada en metros cuadrados construidos (m<sup>2</sup>c).
  - f. Parámetro relativo a la posición de la edificación en la parcela, es decir, los retranqueos mínimos que se fijan mediante la directa definición del parámetro o indirectamente por su remisión a la Zona de Ordenación.
  - g. Parámetro relativo a la definición del volumen y la forma de la edificación, es decir, la altura máxima que se fija mediante la directa definición del (número de plantas/altura máxima a cornisa) o indirectamente por su remisión a la Zona de Ordenación.
  - h. En caso de ser necesaria la determinación de su vinculación a un sector o unidad de actuación.
6. Para cada uno de los sistemas locales de espacios libres, se incorpora un cuadro resumen de parámetros urbanísticos siguientes:
- a. Núcleo de población en el que se localizan
  - b. Clave identificativa en los términos fijados en el punto 4 de este artículo.
  - c. Clase y categoría del suelo al que está adscrito.
  - d. Superficie de parcela, que tendrá la condición de parcela mínima, expresada en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).
  - e. Categorías: en las que se distinguen tres, en función de la superficie de la parcela a la que está adscrito, así como el diámetro mínimo de la circunferencia que debe poder inscribirse en la parcela.
  - f. En caso de ser necesaria la determinación de su vinculación a un sector o unidad de actuación.



**Artículo 197. Sistema Local de Dotación Educativa y Equipamiento Educativo.**

1. Los Sistemas locales de Dotación y Equipamiento Educativo (E), están constituidos por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado educativo.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: EDUCATIVO			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	D-E-TG-1	SUCU	19.396	9.698,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-E-TG-2	SUCU-IC	185	314,50	E <sub>CH</sub>	E <sub>CH</sub>	100,00%	
NAZARET	D-E-NA-1	SUCU	641	320,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-E-NA-2	SUCU	561	280,50				
GUATIZA	D-E-GU-1a	SUNCU	4.450	2.225,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	UA-GU-3
	D-E-GU-1b	SUCU	4.083	2.041,50				
TIAGUA	D-E-TI-1	SUCU	643	321,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
MOZAGA	D-E-MO-1	SUCU	449	763,30	sin retranqueo	2 p./8,00 m.	100,00%	
TAO	D-E-TAO-1	SUCU	2.625	1.312,50	sin retranqueo	2 p./8,00 m.	50,00%	
MUÑIQUE	D-E-MU-1	SUCU	1.554	777,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
SOO	D-E-SO-1	SUCU	4.243	2.121,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-E-SO-2	SUCU	554	277,00				
TAHICHE	D-E-TA-1	SUSO	1.169	876,75	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	75,00%	SECTOR 5
	D-E-TA-2.a	SUCU	13.180	6.590,00			50%	UA-TA-7
	D-E-TA-2.b	SUNCU	6.957	3.478,50			75,00%	SECTOR 3
	D-E-TA-3	SUSO	2.523	1.892,25				
	D-E-TA-4	SUCU	631	1.072,70	sin retranqueo	2 p./8,00 m.	100,00%	

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: EDUCATIVO			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
TESEGUITE	D-E-TE-1	SRAR	468	234,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
LOS VALLES	D-E-VA-1	SRAR	669	334,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:						SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: EDUCATIVO				
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación				
						Retranqueos			Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)
						a vial/EL (m)	Linderos (m)	Sep. entre edif.		
COSTA TEGUISE	201-C	D-E-CT-3	SUCU	10.816,00	5.408,00	De acuerdo al artículo 206 de la Normativa Pormenorizada.				
	315-C	D-E-CT-9	SUCU	25.000,00	12.500,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					EQUIPAMIENTO EDUCATIVO			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
TAHÍCHE	E-E-TA-1	SUCU	3.233	1.939,80	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	60,00%	
	E-E-TA-2	SUCU	9.538	5.722,80	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	60,00%	

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:						EQUIPAMIENTO EDUCATIVO				
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación				
						Retranqueos			Ocup. Max. (%)	
						a vial (m)	Linderos (m)	Sep. entre edif.		Altura máxima (nº plantas/m)
COSTA TEGUISE	4001	E-E-CT-35	SUCU	14.960,00	99,73	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. edificación
	4002			15.000,00	5.000,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación

3. Condiciones del uso:

- a. Uso característico: Uso pormenorizado Educativo.
- b. Uso alternativo y tolerado: Todos los usos que concretan el uso global comunitario, estos usos podrán llegar a sustituir total o parcialmente al uso característico, siempre que queden suficientemente justificados los niveles mínimos exigibles de prestación del servicio de acuerdo a los planes y organización de las Administraciones Públicas y el propio Plan General.
- c. Usos asociados: Usos pormenorizados deportivo y sociocultural, así como los de restauración y bares, y talleres, siempre que su actividad esté al servicio de la actividad educativa. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
- d. Uso vinculado: Uso pormenorizado de aparcamiento, con una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) de superficie útil, salvo que de acuerdo a la normativa sectorial se exijan mayores dotaciones.





El Ayuntamiento podrá autorizar la reducción del nivel de dotación exigida cuando se disponga de aparcamientos de uso público suficientes en cantidad, situados a una distancia no superior a doscientos metros (200 m) del establecimiento de referencia.

Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- e. Usos incompatibles: Todo uso pormenorizado distinto a los comunitarios, salvo aquellos que puedan considerarse como usos vinculados o asociados, como el de vivienda cuando su destino sea exclusivamente el de residencia del personal de seguridad y custodia de las instalaciones.
- f. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.

### **Artículo 198. Sistema Local de Dotación Bienestar Social y Equipamiento de Bienestar Social.**

1. Los Sistemas Locales de Dotación y Equipamiento de Bienestar Social (BS), están constituidos por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado bienestar social

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere en punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:				SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: BIENESTAR SOCIAL				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN MÁXIMA	Parámetros edificación			OBSERV.
			(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> c)	Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	D-BS-TG-1.a	SUNCU	1.428	999,60	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	UA-TG-1
	D-BS-TG-1.b	SUCU	5.728	4.009,60				



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:				SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: BIENESTAR SOCIAL						
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación				Ocupación máxima (%)
						Retranqueos		Sep. entre edif.	Altura máxima (nº plantas/m)	
a vial/EL (m)	Linderos (m)									
COSTA TEGUISE	S/N	D-BS-CT-15	SUCU	27.100,00	13.550,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación

3. Condiciones del uso:

- a. Uso característico: Uso pormenorizado de Bienestar Social.
- b. Uso alternativo y tolerado: Todos los usos que concretan el uso global comunitario, estos usos podrán llegar a sustituir total o parcialmente al uso característico, siempre que queden suficientemente justificados los niveles mínimos exigibles de prestación del servicio de acuerdo a los planes y organización de las Administraciones Públicas y el propio Plan General.

Usos asociados: Usos pormenorizados deportivo, sanitario y sociocultural, así como los de restauración y bares, y talleres, siempre que su actividad esté al servicio de la actividad de bienestar social. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- c. Uso vinculado: Uso pormenorizado de aparcamiento, con una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de superficie útil, salvo que de acuerdo a la normativa sectorial se exijan mayores dotaciones.

El Ayuntamiento podrá autorizar la reducción del nivel de dotación exigida cuando se disponga de aparcamientos de uso público suficientes en cantidad, situados a una distancia no superior a doscientos metros (200 m) del establecimiento de referencia.

Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- d. Usos incompatibles: Todo uso pormenorizado distinto a los comunitarios, salvo aquellos que puedan considerarse como usos vinculados o asociados, como el de vivienda cuando su destino sea exclusivamente el de residencia del personal de seguridad y custodia de las instalaciones.
- e. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o



instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.

**Artículo 199. Sistema Local de Dotación Sanitaria y Equipamiento Sanitario.**

1. Los Sistemas Locales de Dotación y Equipamiento Sanitario (S), están constituidos por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado sanitario.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere en punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: SANITARIO			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	D-S-TG-1	SUCU	1.448	2.461,60	sin retranqueo	2 p./8,00 m.	100,00%	
TIAGUA	D-S-TI-1	SUCU	2.475	1.732,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	50,00%	Area de movimiento de la edificación.	
TAHÍCHE	D-S-TA-1	SUCU	955	668,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	50,00%	Area de movimiento de la edificación.	

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:						SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: SANITARIO				
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación				
						Retranqueos		Sep. entre edif.	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)
						a vial/EL (m)	Linderos (m)			
COSTA TEGUISE	201.F.2	D-S-CT-7	SUCU	1.500,00	1.500,00	De acuerdo al artículo 206 de la Normativa Pormenorizada.				

3. Condiciones del uso:

- a. Uso característico: Uso pormenorizado Sanitario.
- b. Uso alternativo y tolerado: Todos los usos que concretan el uso global comunitario, estos usos podrán llegar a sustituir total o parcialmente al uso característico, siempre que queden suficientemente justificados los niveles mínimos exigibles de prestación del servicio de acuerdo a los planes y organización de las Administraciones Públicas y el propio Plan General.



Usos asociados: Usos pormenorizados deportivo y sociocultural, así como los de restauración y bares, y talleres, siempre que su actividad esté al servicio de la actividad sanitaria. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- c. Uso vinculado: Uso pormenorizado de aparcamiento, con una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) de superficie útil, salvo que de acuerdo a la normativa sectorial se exijan mayores dotaciones.

El Ayuntamiento podrá autorizar la reducción del nivel de dotación exigida cuando se disponga de aparcamientos de uso público suficientes en cantidad, situados a una distancia no superior a doscientos metros (200 m) del establecimiento de referencia.

Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- d. Usos incompatibles: Todo uso pormenorizado distinto a los comunitarios, salvo aquellos que puedan considerarse como usos vinculados o asociados, como el de vivienda cuando su destino sea exclusivamente el de residencia del personal de seguridad y custodia de las instalaciones.
- e. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.

#### **Artículo 200. Sistema Local de Dotación Deportiva y Equipamiento Deportivo.**

1. Los Sistemas Locales de Dotación y Equipamiento Deportivo (D), están constituidos por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado deportivo.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: DEPORTIVO			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	D-D-TG-1	SUCU	29.067	14.533,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-D-TG-2	SUCU-IC	1.296	2.203	E <sub>CH</sub>	E <sub>CH</sub>	100,00%	
NAZARET	D-D-NA-1	SUCU	1.485	742,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-D-NA-2	SUNCU	703	351,50				UA-NA-4
GUATIZA	D-D-GU-1	SUCU	13.212	6.606,00	a vial:4,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
LOS COCOTEROS	D-D-CO-1	SUNCU	2.037	1.018,50	a vial:3,00 a linderos:2,00	2 p./8,00 m.	50,00%	UA-CO-1
TIAGUA	D-D-TI-1	SUCU	1.513	756,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-D-TI-2	SUNCU	930	465,00				UA-TI-5
MOZAGA	D-D-MO-1	SUCU	3.668	1.834,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-D-MO-2	SUNCU	995	497,50				UA-MO-1
TAO	D-D-TAO-1	SUCU	2.370	1.185,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-D-TAO-2	SUNCU	3.217	1.608,50				UA-TAO-2
MUÑIQUE	D-D-MU-1.a	SUCU	1.406	703,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-D-MU-1.b	SUNCU	1.661	830,50				UA-MU-1
SOO	D-D-SO-1	SUCU	14.914	7.457,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
TAHÍCHE	D-D-TA-1.a	SUCU	29.318	14.659,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-D-TA-1.b	SUNCU	4.798,71	2.399,36				UA-TA-1
	D-D-TA-2	SUNCU	2.329	1.164,50				UA-TA-7
	D-D-TA-3	SUCU	2.011	1.005,50				
	D-D-TA-4.a	SUNCU	2.850	1.425,00				UA-TA-3
D-D-TA-4.b	SUNCU	2.747	1.373,50	UA-TA-8				

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: DEPORTIVO			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
TESEGUITA	D-D-TE-1	SRAR	3.845	961,25	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	25,00%	
LOS VALLES	D-D-VA-1	SRAR	4.547	1.136,75	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	25,00%	
LOS ANCONES	D-D-AN-1	SRAR	864	216,00	AR <sub>100</sub>	AR <sub>100</sub>	25,00%	UA-AN-1

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: DEPORTIVO					
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Retranqueos			Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)
						a vial/EL (m)	Linderos (m)	Sep. entre edif.		
COSTA TEGUISE	S/N	D-D-CT-1	SUCU	26.800,00	2.680,00	5,00	5,00	5,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	S/N	D-D-CT-11	SUCU	57.000,00	11.400,00	5,00	5,00	5,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					EQUIPAMIENTO DEPORTIVO			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	E-D-TG-1	SUCU	3.955	988,75	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	25,00%	
LOS COCOTEROS	E-D-CO-1	SUCU	5.233	1.308,25	a vial:3,00 a linderos:2,00	2 p./8,00 m.	25,00%	
TAHÍCHE	E-D-TA-1	SUCU	15.388	3.847,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	25,00%	

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:						EQUIPAMIENTO DEPORTIVO				
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación				Ocup. Max. (%)
						Retranqueos		Sep. entre edif.	Altura máxima (nº plantas/m)	
		a vial (m)	Linderos (m)							
COSTA TEGUISE	319	E-D-CT-17	SUCU	45.000,00	7.500,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	428	E-D-CT-18	SUCU	5.000,00	450,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	500	E-D-CT-19	SUCU	18.000,00	1.200,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	231	E-D-CT-21	SUCU	33.000,00	2.667,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	208-D	E-D-CT-22	SUCU	16.401,73	109,34	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	211-D	E-D-CT-23	SUCU	12.459,20	83,06	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	48	E-D-CT-33	SUCU	18.320,00	128,24	5,00	5,00	5,00	1p/4,50 m.	Area de mov. Edificación

3. Condiciones del uso:

- a. Uso característico: Uso pormenorizado Deportivo.
- b. Uso alternativo y tolerado: Todos los usos que concretan el uso global comunitario, estos usos podrán llegar a sustituir total o parcialmente al uso característico, siempre que queden suficientemente justificados los niveles mínimos exigibles de prestación del servicio de acuerdo a los planes y organización de las Administraciones Públicas y el propio Plan General.

Usos asociados: Usos pormenorizados sanitario, educativo y sociocultural, así como los de restauración y bares, y talleres, siempre que su actividad esté al servicio de la actividad deportiva. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- c. Uso vinculado: Uso pormenorizado de aparcamiento, con una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) de superficie útil, salvo que de acuerdo a la normativa sectorial se exijan mayores dotaciones.



El Ayuntamiento podrá autorizar la reducción del nivel de dotación exigida cuando se disponga de aparcamientos de uso público suficientes en cantidad, situados a una distancia no superior a doscientos metros (200 m) del establecimiento de referencia.

Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- d. Usos incompatibles: Todo uso pormenorizado distinto a los comunitarios, salvo aquellos que puedan considerarse como usos vinculados o asociados.
- e. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.

#### **Artículo 201. Sistema Local de Dotación Sociocultural y Equipamiento Sociocultural.**

1. Los Sistemas Locales de Dotación y Equipamiento Sociocultural (SC), están constituidos por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado sociocultural.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: SOCIOCULTURAL			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	D-SC-TG-1	SUCU-IC	308	523,60	E <sub>CH</sub>	E <sub>CH</sub>	100,00%	
	D-SC-TG-2	SUCU-IC	535	909,50				
	D-SC-TG-3	SUCU-IC	1.523	2.589,10				
	D-SC-TG-4	SUCU-IC	5.395	9.171,50				
	D-SC-TG-5	SUCU-IC	803	1.365,10				
	D-SC-TG-6	SUCU-IC	865	1.470,50				
	D-SC-TG-7	SUCU-IC	186	316,20				
NAZARET	D-SC-NA-1	SUCU	6.434	4.503,80	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	Area de movimiento de la edificación.	
	D-SC-NA-2	SUCU	232	162,40				
	D-SC-NA-3	SUNCU	1.201	840,70				
GUATIZA	D-SC-GU-1	SUCU	3.810	2.667,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	Area de movimiento de la edificación.	
	D-SC-GU-2	SUCU	703	492,10				
	D-SC-GU-3	SUCU	316	221,20				
TIAGUA	D-SC-TI-1	SUCU	1.154	807,80	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	Area de movimiento de la edificación.	
	D-SC-TI-2	SUCU	3.689	2.582,30				
MOZAGA	D-SC-MO-1	SUCU	1.202	439,60	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	Area de movimiento de la edificación.	
	D-SC-MO-2	SUCU	465	4.214,70				
TAO	D-SC-TAO-1	SUCU	628	1.067,60	sin retranqueo	2 p./8,00 m.	100%	
	D-SC-TAO-2	SUCU	6.021	4.214,70	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	Area de movimiento de la edificación.	
MUÑIQUE	D-SC-MU-1	SUCU	1.771	1.239,70	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	Area de movimiento de la edificación.	
	D-SC-MU-2	SUCU	410	287,00				
SOO	D-SC-SO-1	SUCU	6.085	4.259,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	Area de movimiento de la edificación.	
	D-SC-SO-2	SUCU	916	641,20				
	D-SC-SO-3.a	SUNCU	682	477,40				
	D-SC-SO-3.b	SUNCU	485	339,50				
CALETA CABALLO	D-SC-CC-1	SUCU	320	544,00	sin retranqueo	2 p./8,00 m.	100,00%	
TAHICHE	D-SC-TA-1	SUCU	6.492	4.544,40	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	Area de movimiento de la edificación.	
	D-SC-TA-2	SUCU	1.229	860,30				
	D-SC-TA-3	SUNCU	1.430	1.001,00				

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: SOCIOCULTURAL			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
EL MOJÓN	D-SC-MOJ-1	SRAR	806	322,40	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	40,00%	
	D-SC-MOJ-2	SRAR	2.280	912,00				
TESEGUITÉ	D-SC-TE-1	SRAR	962	384,80	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	40,00%	
	D-SC-TE-2	SRAR	3.178	1.271,20				
LOS VALLES	D-SC-VA-1	SRAR	2.784	1.392,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	D-SC-VA-2	SRAR	2.740	1.096,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	40,00%	
LOS ANCONES	D-SC-AN-1	SRAR	668	1.002,00	AR <sub>100</sub>	AR <sub>100</sub>	100,00%	UA-AN-1





*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:				SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: SOCIOCULTURAL						
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)
						a vial/ EL (m)	Linderos (m)	Sep. entre edif.		
COSTA TEGUISE	S/N	D-SC-CT-8	SUCU	8.300,00	5.810,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Área de mov. edificación
	15	D-SC-CT-12	SUCU	3.200,00	3.840,00	libre	libre	libre	2 p./8,00 m.	Área de mov. Edificación
	4131	D-SC-CT-14	SUCU	391,50	391,50	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Área de mov. Edificación
	S/N	D-SC-CT-16	SUCU	8.980,00	6.286,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Área de mov. Edificación

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:				EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	E-SC-TG-1	SUCU/SUCU-IC	4.637,00	3.245,90	a vial:4,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	E-SC-TG-2	SUCU	2.885,00	2.019,50	a linderos:3,00			
	E-SC-TG-3	SUCU	1.448,00	2.461,60	E <sub>CH</sub>	E <sub>CH</sub>	100,00%	
	E-SC-TG-4	SUCU-IC	612,00	1.040,40				
GUATIZA	E-SC-GU-1	SUCU	355,00	177,50	sin retranqueo	2p./8,00 m	50,00%	
	E-SC-GU-2	SUCU	605,00	302,50				
TAO	E-SC-TAO-1	SUCU	615,00	615,00	sin retranqueo	2p./8,00 m.	100,00%	

3. Condiciones del uso:

- a. Uso característico: Uso pormenorizado Sociocultural.
- b. Uso alternativo y tolerado: Todos los usos que concretan el uso global comunitario, estos usos podrán llegar a sustituir total o parcialmente al uso característico, siempre que queden suficientemente justificados los niveles mínimos exigibles de prestación del servicio de acuerdo a los planes y organización de las Administraciones Públicas y el propio Plan General.

Usos asociados: Usos pormenorizados deportivo y educativo, así como los de restauración y bares, y talleres, siempre que su actividad esté al servicio de la actividad sociocultural. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- c. Uso vinculado: Uso pormenorizado de aparcamiento, con una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) de superficie útil, salvo que de acuerdo a la normativa sectorial se exijan mayores dotaciones.

El Ayuntamiento podrá autorizar la reducción del nivel de dotación exigida



cuando se disponga de aparcamientos de uso público suficientes en cantidad, situados a una distancia no superior a doscientos metros (200 m) del establecimiento de referencia.

Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- d. Usos incompatibles: Todo uso pormenorizado distinto a los comunitarios, salvo aquellos que puedan considerarse como usos vinculados o asociados.
- e. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.

### Artículo 202. Sistema Local de Dotación Administrativa.

1. El Sistema Local de Dotación Administrativa (A), está constituido por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado administrativo.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: ADMINISTRATIVO			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	D-A-TG-1	SUCU-IC	536	911,20	E <sub>CH</sub>	E <sub>CH</sub>	100,00%	
	D-A-TG-2	SUCU-IC	348	591,60				
	D-A-TG-3	SUCU	557	946,90	sin retranqueo	2 p./8,00 m.		
	D-A-TG-4	SUCU	2.885	4.904,50				
	D-A-TG-5	SUCU	2.598	4.416,60				
	D-A-TG-6	SUCU-IC	319	542,30	E <sub>CH</sub>	E <sub>CH</sub>		
	D-A-TG-7	SUCU-IC	390	663,00				
SOO	D-A-SO-1	SUCU	510	357,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:				SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: ADMINISTRATIVO						
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación				
						Retranqueos		Sep. entre edif.	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)
a vial/EL (m)	Linderos (m)									
COSTA TEGUISE	295-A	D-A-CT-2	SUCU	10.000,00	7.000,00	5,00	5,00	5,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	201-E	D-A-CT-5	SUCU	5.353,00	3.747,10	De acuerdo al artículo 206 de la Normativa Pormenorizada.				
	201-F.1	D-A-CT-6	SUCU	4.823,00	3.376,10	De acuerdo al artículo 206 de la Normativa Pormenorizada.				
	217-B	D-A-CT-10	SUCU	28.363,00	14.181,50	libre	libre	libre	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4104	D-A-CT-13	SUCU	19,00	19,00	sin retranqueos	sin retranqueos	no se fija	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	S/N	D-A-CT-18	SUCU	1.000,00	700,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	S/N	D-A-CT-19	SUCU	225,00	225,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación

3. Condiciones del uso:

a. Uso característico: Uso pormenorizado Administrativo.

b. Uso alternativo y tolerado: Todos los usos que concretan el uso global comunitario, estos usos podrán llegar a sustituir total o parcialmente al uso característico, siempre que queden suficientemente justificados los niveles mínimos exigibles de prestación del servicio de acuerdo a los planes y organización de las Administraciones Públicas y el propio Plan General.

Usos asociados: Usos pormenorizados educativo, sanitario y sociocultural, así como los de restauración y bares, y talleres, siempre que su actividad esté al servicio de la actividad administrativa. Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

c. Uso vinculado: Uso pormenorizado de aparcamiento, con una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>) de superficie útil, salvo que de acuerdo a la normativa sectorial se exijan mayores dotaciones.

El Ayuntamiento podrá autorizar la reducción del nivel de dotación exigida cuando se disponga de aparcamientos de uso público suficientes en cantidad, situados a una distancia no superior a doscientos metros (200 m) del establecimiento de referencia.

Usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

d. Usos incompatibles: Todo uso pormenorizado distinto a los comunitarios,



salvo aquellos que puedan considerarse como usos vinculados o asociados.

- e. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.

### **Artículo 203. Sistema Local de Espacios Libres (E.L.).**

1. Los Sistemas Locales de Espacios Libres (EL), están constituidos por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado espacio libre.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 6 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:



**CUADRO RESUMEN: SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE**

**USO CARACTERÍSTICO: ESPACIO LIBRE**

NÚCLEO	CLAVE	CATEGORIZ.	SUP.	CATEGORÍA	OBSERV.
			m <sup>2</sup> s		
LA VILLA DE TEGUISE	EL-TG-1	SUNCU	3.190	B (2)	UA-TG-4
	EL-TG-2	SUCU	186	A (1)	
	EL-TG-3	SUCU-IC	450	A (1)	
	EL-TG-4	SUCU-IC	967	A (1)	
	EL-TG-5	SUNCU	1.170	B (2)	UA-TG-1
	EL-TG-6	SUNCU-IC	3.782	B (2)	UA-TG-6
	EL-TG-7.a	SUNCU	935	B (2)	UA-TG-2
	EL-TG-7.b	SUNCU	1.000		UA-TG-8.A
	EL-TG-7.c	SUNCU	994		UA-TG-10
	EL-TG-7.d	SUNCU	1.121		UA-TG-8.B
	EL-TG-8	SUCU-IC	330	A (1)	
	EL-TG-9	SUCU-IC	1.314	B (2)	
	EL-TG-10	SUCU-IC	473	A (1)	
	EL-TG-11.a	SUNCU	314	B (2)	UA-TG-11
	EL-TG-11.b	SUNCU	2.180		UA-TG-9
	EL-TG-11.c	SUNCU	1.336		UA-TG-11
	EL-TG-12	SUCU-IC	766	A (1)	
	EL-TG-13	SUCU	553	A (1)	
	EL-TG-14	SUCU-IC	293	A (1)	
	EL-TG-15	SUNCU	1.907	B (2)	UA-TG-3
	EL-TG-16	SUCU-IC	1.248	A (1)	
	EL-TG-17	SUCU	3.979	A (1)	
	EL-TG-18	SUCU	1.772	B (2)	
	EL-TG-19	SUCU	1.590	B (2)	
	EL-TG-20	SUCU-IC	420	A (1)	
EL-TG-21	SUCU-IC	1.366	B (2)		
EL-TG-22	SUCU	522	A (1)		
EL-TG-23	SUNCU	670	A (1)	UA-TG-5	
EL-TG-24	SUCU	1.391	A (1)		
EL-TG-25	SUCU	96	A (1)		
NAZARET	EL-NA-1	SUCU	110	A (1)	
	EL-NA-2	SUCU	699	A (1)	
	EL-NA-3.a	SUNCU	1.729	B (2)	UA-NA-1
	EL-NA-3.b	SUCU	830		
	EL-NA-4	SUCU	1.420	B (2)	
	EL-NA-5	SUNCU	1.302	B (2)	UA-NA-2
	EL-NA-6	SUNCU	1.032	B (2)	UA-NA-5
	EL-NA-7	SUNCU	1.254	B (2)	UA-NA-4
EL-NA-8	SUNCU	1.962	B (2)	UA-NA-3	
EL MOJÓN	EL-MOJ-1	SRAR	1.113	B (2)	
	EL-MOJ-2	SRAR	727	A (1)	
TESEGUITÉ	EL-TE-1	SRAR	1.504	B (2)	
	EL-TE-2	SRAR	536	A (1)	
LOS VALLES	EL-VA-1	SRAR	408	A (1)	
	EL-VA-2	SRAR	1.599	A (1)	
	EL-VA-3	SRAR	817	A (1)	
	EL-VA-4	SRAR	376	A (1)	
	EL-VA-5	SRAR	441	A (1)	



USO CARACTERÍSTICO: ESPACIO LIBRE					
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORIZ.	SUP.	CATEGORÍA	OBSERV.
			m <sup>2</sup> s		
GUATIZA	EL-GU-1.a	SUNCU	1.438	B (2)	UA-GU-3
	EL-GU-1.b	SUNCU	600		UA-GU-5
	EL-GU-2	SUCU	777	A (1)	
	EL-GU-3	SUNCU	2.340	B (2)	UA-GU-2
	EL-GU-4	SUCU	1.587	B (2)	
	EL-GU-5.a	SUNCU	1.351	B (2)	UA-GU-1
	EL-GU-5.b	SUNCU	2.128		UA-GU-4
	EL-GU-6	SUCU	1.058	A (1)	
CHARCO DEL PALO	EL-CH-1	SUNCU	3.230	B (2)	UA-CH-1
LOS COCOTEROS	EL-CO-1	SUNCU	1.132	B (2)	UA-CO-1
	EL-CO-2	SUCU	304	A (1)	
TIAGUA	EL-TI-1	SUNCU	1.904	B (2)	UA-TI-1
	EL-TI-2	SUNCU	1.181	B (2)	UA-TI-3
	EL-TI-3.a	SUNCU	2.050	B (2)	UA-TI-5
	EL-TI-3.b	SUNCU	1.100		UA-TI-4
MOZAGA	EL-MO-1	SUCU	683	A (1)	
	EL-MO-2	SUNCU	1.951	B (2)	UA-MO-1
TAO	EL-TAO-1.a	SUNCU	1.082	B (2)	UA-TAO-4
	EL-TAO-1.b	SUNCU	2.049		UA-TAO-3
	EL-TAO-2	SUNCU	1.900	B (2)	UA-TAO-1
	EL-TAO-3	SUCU	494	A (1)	
	EL-TAO-4	SUNCU	2.000	B (2)	UA-TAO-2
MUÑIQUE	EL-MU-1	SUCU	1.544	B (2)	
	EL-MU-2	SUNCU	1.245	B (2)	UA-MU-1
SOO	EL-SO-1	SUCU	471	A (1)	
	EL-SO-2	SUCU	1.799	A (1)	
	EL-SO-3	SUCU	479	A (1)	
	EL-SO-4.a	SUNCU	1.636	B (2)	UA-SO-1
	EL-SO-4.b	SUNCU	494		UA-SO-2
	EL-SO-5.a	SUNCU	319	B (2)	UA-SO-9
	EL-SO-5.b	SUNCU	300		UA-SO-10
	EL-SO-5.c	SUNCU	860		UA-SO-7
	EL-SO-5.d	SUNCU	660		UA-SO-6
	EL-SO-6	SUNCU	1.151	A (1)	UA-SO-1
	EL-SO-7	SUCU	1.912	A (1)	
	EL-SO-8.a	SUNCU	2.040	B (2)	UA-SO-3
	EL-SO-8.b	SUNCU	990		UA-SO-4
EL-SO-9	SUNCU	1.450	B (2)	UA-SO-8	
CALETA CABALLO	EL-CC-1	SUCU	223	A (1)	
	EL-CC-2	SUCU	346	A (1)	
	EL-CC-3	SUCU	262	A (1)	



USO CARACTERÍSTICO: ESPACIO LIBRE					
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORIZ.	SUP.	CATEGORÍA	OBSERV.
			m <sup>2</sup> s		
TAHÍCHE	EL-TA-1	SUNCU	1.857,17	A (1)	UA-TA-1
	EL-TA-2	SUCU	4.085	B (2)	
	EL-TA-3	SUCU	1.440	A (1)	
	EL-TA-4	SUCU	2.062	B (2)	
	EL-TA-5.a	SUNCU	1.032	B (2)	UA-TA-14
	EL-TA-5.b	SUNCU	620		UA-TA-16
	EL-TA-6.a	SUCU	1.940	C (3)	
	EL-TA-6.b	SUNCU	3.750		UA-TA-15
	EL-TA-6.c	SUNCU	2.300		UA-TA-4
	EL-TA-6.d	SUNCU	995		UA-TA-9
	EL-TA-7	SUNCU	2.251	B (2)	UA-TA-11
	EL-TA-8	SUCU	362	A (1)	
	EL-TA-9	SUNCU	1.903	B (2)	UA-TA-5
	EL-TA-10	SUCU	2.146	A (1)	
	EL-TA-11	SUCU	3.672	B (2)	
	EL-TA-12	SUCU	594	A (1)	
	EL-TA-13	SUCU	1.685	B (2)	
	EL-TA-14	SUCU	1.234	A (1)	
	EL-TA-15.a	SUNCU	3.829	C (3)	UA-TA-3
	EL-TA-15.b	SUNCU	2.591		UA-TA-8
	EL-TA-16	SUCU	1.831	A (1)	
	EL-TA-17	SUSO	10.358	C (3)	SECTOR 3
	EL-TA-18	SUNCU	1.855	B (2)	UA-TA-12
	EL-TA-19	SUNCU	2.577	B (2)	SECTOR 5
EL-TA-20	SUNCU	4.768	B (2)	UA-TA-10	
EL-TA-21.a	SUNCU	1.530	C (3)	UA-TA-2	
EL-TA-21.b	SUNCU	1.550		UA-TA-6	
EL-TA-21.c	SUNCU	2.950		UA-TA-8	
EL-TA-22	SUSO	328	A (1)	SECTOR 5	
EL-TA-23	SUNCU	1.310	B (2)	UA-TA-13	
EL-TA-24	SUNCU	2.320	B (2)	UA-TA-7	
<b>COSTA TEGUISE</b>	EL	SUCU	1.708.134		
<b>LAS CALETAS</b>	EL-CA-1	SUCU	105	A (1)	
<b>LOS ANCONES</b>	EL-AN-1	SRAR	944	A (1)	UA-AN-1
	EL-AN-2	SRAR	2.813	B (2)	UA-AN-1
	EL BORDE	SRAR	3.779	A (1)	UA-AN-1

(1) Categoría A: Parcelas de superficie neta inferior a mil (1.000) m<sup>2</sup>s, o aquellas otra de superficie superior donde no pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro mínimo.

(2) Categoría B: Parcelas de superficie neta comprendida entre los mil (1.000) m<sup>2</sup>s y cinco (5.000) m<sup>2</sup>s, donde pueda inscribirse una circunferencia de treinta metro (30) metros de diámetro mínimo.

(3) Categoría C: Parcelas de superficie neta superior a cinco mil (5.000) m<sup>2</sup>s, donde pueda inscribirse una circunferencia de treinta metro (30) metros de diámetro mínimo.



3. Condiciones del uso:
  - a. Uso característico: Uso pormenorizado de Espacios Libres.
  - b. Uso alternativo: Ninguno, cualquier sustitución o parcial del uso característico espacio libre requerirá la previa Modificación del Planeamiento, en los términos establecidos en el artículo 46.5 del TRLOTENC'00.
  - c. Uso tolerado: Todos los usos que concretan el uso global comunitario, con las limitaciones, términos y condiciones que se establecen en el presente artículo para cada una de las categorías de espacios libres definidas.
  - d. Usos asociados y vinculados: Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
  - e. Usos incompatibles: Todos los usos pormenorizados restantes.
  - f. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.
4. Clasificación. Los sistemas locales de espacios libres son clasificados en función de sus dimensiones y características en tres (3) categorías, siendo éstas: las siguientes:
  - a. Categoría A: La que corresponde a las parcelas de superficie neta inferior a mil metros cuadrados de suelo (1.000 m<sup>2</sup>s) o, aquellas otras de superficie superior en la que no sea posible inscribir una circunferencia de treinta metros (30 m) de diámetro mínimo en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie.
  - b. Categoría B: La que corresponde a las parcelas de superficie neta comprendida entre los mil metros cuadrados de suelo (1.000 m<sup>2</sup>s) y cinco mil metros cuadrados de suelo (5.000 m<sup>2</sup>s) en las que se pueda inscribir





una circunferencia de treinta metros (30 m) de diámetro mínimo en más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

- c. Categoría C: La que corresponde a las parcelas de superficie neta superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>s), en las se pueda inscribir una circunferencia de treinta metros (30 m) de diámetro mínimo en al menos el setenta por ciento (70%) de su superficie.
- d. En los ámbitos o parcelas destinadas por el planeamiento a espacios libres que no puedan adscribirse a alguna de las categorías anteriores, solo se permitirán actuaciones de ajardinamiento e instalaciones de infraestructuras urbanas subterráneas, paradas de guaguas u otras similares que no conlleven edificación sobre rasante.

5. Condiciones de urbanización, usos y construcciones autorizables:

a. Para las de Categoría A:

1) Bajo rasante: Se autorizan las construcciones e instalaciones destinadas a infraestructuras urbanas (redes de distribución, estaciones de transformación, cuartos de bombas y similares), así como los accesos y ventilación estrictamente ajustados a las necesidades de las instalaciones.

2) Sobre rasante:

a) Excepcionalmente se autorizan, los accesos peatonales y de vehículos al interior de las parcelas edificables a través del espacio libre, siempre y cuando dichas parcelas se localicen en colindancia con el referido espacio libre.

Con carácter general, salvo que se determine una mayor restricción para una zona de ordenación o parcela, la distancia mínima entre accesos para vehículos no será inferior a quince (15) metros, medidos entre los bordes más cercanos de la zona pavimentada a tal fin.

b) Se autorizan áreas de juegos para niños, limitada al cincuenta por



ciento (50%) de la superficie de la parcela, siempre que quede suficientemente garantizada su accesibilidad y la seguridad de los usuarios.

c) Se autorizan quioscos de superficie no superior a diez metros cuadrados construidos (10 m<sup>2</sup>c) y una (1) planta de altura.

b. Para las de Categoría B:

1) **Bajo rasante:** Se autorizan las construcciones e instalaciones destinadas a aparcamientos e infraestructuras urbanas (redes de distribución, estaciones de transformación, depósitos, almacenes, cuartos de bombas y similares), así como los accesos y ventilación estrictamente ajustados a las necesidades de las instalaciones.

2) **Sobre rasante:**

a) Se autorizan las construcciones e instalaciones destinadas a usos comunitarios y los asociados a éstos, así como infraestructuras de transportes públicos y aparcamientos, en las siguientes condiciones:

- Superficie ocupable máxima de la parcela: veinte por ciento (20%) para el conjunto de construcciones e instalaciones.
- Edificación máxima referida a la superficie ocupada: 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Altura máxima de la edificación: una (1) planta de altura/ cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela: al menos cinco metros (5 m).

b) Se autorizan quioscos, áreas de juegos para niños e instalaciones destinadas al servicios de infraestructuras públicas (estaciones de bombeo, estaciones transformadoras, etc.).

- Superficie ocupable máxima de la parcela: diez por ciento (10%) para el conjunto de construcciones e instalaciones.



- Edificación máxima: diez metros cuadrados construidos (10 m<sup>2</sup>c)
  - Altura máxima de la edificación: una (1) planta de altura/ cuatro (4) metros.
  - Retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela: al menos cinco metros (5 m).
- 3) Deberá estar ajardinada al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
- 4) Cuando la rasante del terreno urbanizado presente desniveles con diferencias de cotas superiores a tres (3) metros, se permitirá bajo la cota de rasante superior, la ubicación de locales con destino a usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario y uso pormenorizado aparcamiento.

La superficie ocupada por estos locales será como máximo, el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela, pudiendo disponer de accesos para vehículos y ventilación desde el exterior sin que con ello pierda la condición de planta bajo rasante.

c. Categoría C:

- 1) Bajo rasante: Se autorizan las construcciones e instalaciones destinadas a aparcamientos e infraestructuras urbanas (redes de distribución, estaciones de transformación, depósitos, almacenes, cuartos de bombas y similares), así como los accesos y ventilación estrictamente ajustados a las necesidades de las instalaciones.
- 2) Sobre rasante:
- a) Se autorizan las construcciones e instalaciones destinadas a usos comunitarios y los asociados a éstos, así como infraestructuras de transportes públicos y aparcamientos, áreas de juegos para niños, instalaciones destinadas al servicios de infraestructuras públicas (estaciones de bombeo, estaciones transformadoras,...), en las



siguientes condiciones:

- Superficie ocupable máxima de la parcela: treinta y cinco por ciento (35%) para el conjunto de construcciones e instalaciones.
  - Edificación máxima referida a la superficie ocupada: 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - Altura máxima de la edificación: dos (2) plantas de altura/ siete (7) metros.
  - Retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela: al menos cinco metros (5 m).
- b) Se autorizan quioscos y otras instalaciones similares:
- Superficie ocupable máxima de la parcela: uno por ciento (1%) para el conjunto de construcciones e instalaciones.
  - Edificación máxima: diez metros cuadrados construidos (10 m<sup>2</sup>c).
  - Altura máxima de la edificación: una (1) planta de altura/ cuatro (4) metros.
  - Retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela: al menos cinco metros (5 m).
- 3) Deberá estar ajardinada al menos el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela.
- 4) Cuando la rasante del terreno urbanizado presente desniveles con diferencias de cotas superiores a tres (3) metros, se permitirá bajo la cota de rasante superior, la ubicación de locales con destino a usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario y uso pormenorizado aparcamiento.

La superficie ocupada por estos locales será como máximo, el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela, pudiendo disponer de accesos para vehículos y ventilación desde el exterior sin



que con ello pierda la condición de planta bajo rasante.

6. Condiciones y recomendaciones para el ajardinamiento y mobiliario urbano.

- a. Las plantaciones vegetales y el mobiliario urbano a utilizar deberán concebirse conjuntamente con los demás elementos del espacio urbano.
- b. Las plantaciones tendrán más un carácter masivo que lineal, salvo cuando interese destacar algún itinerario o contorno.
- c. Para el ajardinamiento se utilizarán preferentemente especies autóctonas o de uso tradicional en la Isla para tal fin, recomendándose el rofe como soporte de plantaciones.
- d. Se evitarán la plantaciones de especies que requieran gran demanda agua de riego.
- e. Los elementos que conforman el mobiliario urbano, tales como bancos, papeleras, vallas de protección, señales orientativas, etc. deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales en consonancia con el carácter del diseño tradicional. Su ubicación se realizará siguiendo un criterio ordenado y global.

7. Los espacios libres de categoría B y C, deberán incluir áreas de sombra mediante la disposición de pérgolas y/o la plantación de árboles de medio o gran porte y copa frondosa.

**Artículo 204. Equipamiento Local Comercial.**

1. El Equipamiento Local Comercial (C), está constituido por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado comercial.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					EQUIPAMIENTO COMERCIAL			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			OBSERV.
					Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	E-C-TG-1	SUCU-IC	175	297,50	E <sub>CH</sub>	E <sub>CH</sub>	100,00%	
	E-C-TG-2	SUCU	6.456	6.456,00	sin retranqueo	2p./8,00 m.	100,00%	
	E-C-TG-3	SUCU	1.178	1.178,00	sin retranqueo	2p./8,00 m.	100,00%	
	E-C-TG-4	SUCU	2.386	1.193,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
NAZARET	E-C-NA-1	SUCU	2.985	1.492,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
GUATIZA	E-C-GU-1	SUCU	1.929	964,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
	E-C-GU-2	SUCU	1.395	348,75			25,00%	
LOS COCOTEROS	E-D-CO-1	SUCU	862	603,40	a vial:3,00 a linderos:2,00	2 p./8,00 m.	70,00%	
TIAGUA	E-C-TI-1	SUCU	2.335	1.167,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	
TAHÍCHE	E-C-TA-1	SUSO	5.079	3.656,88	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	72,00%	SECTOR 3

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					EQUIPAMIENTO COMERCIAL					
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación			Ocup. Max. (%)	
						Retranqueos a vial (m)	Linderos (m)	Sep. entre edif.		
COSTA TEGUISE	245-C	E-C-CT-1	SUCU	2.509,03	2.434,00	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	245-D	E-C-CT-2	SUCU	2.075,82	2.069,00	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	245-B	E-C-CT-3	SUCU	3.373,03	2.507,00	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	245-E	E-C-CT-4	SUCU	2.773,03	1.017,00	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	201-B	E-C-CT-6	SUCU	11.110,00	4.074,00	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	201-A	E-C-CT-7	SUCU	4.809,09	4.008,00	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	201-G	E-C-CT-8	SUCU	5.853,00	4.936,00	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	201-H	E-C-CT-9	SUCU	6.267,00	4.930,00	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	205-B	E-C-CT-10	SUCU	4.537,07	1.950,94	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4039-B	E-C-CT-12	SUCU	4.959,45	2.082,97	2,00	2,00	4,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	315-E	E-C-CT-13	SUCU	3.000,00	60,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	226.9/226.10	E-C-CT-20	SUCU	1.425,95	1.100,00	3,00	3,00	5,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	215-B	E-C-CT-24	SUCU	5.939,00	2.573,57	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	218-C	E-C-CT-25	SUCU	1.971,00	709,56	libre	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	218-D	E-C-CT-26	SUCU	4.055,00	1.459,80	libre	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	219-C	E-C-CT-27	SUCU	5.508,00	2.386,80	libre	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	222-C	E-C-CT-28	SUCU	4.640,00	1.593,07	libre	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	220-B	E-C-CT-29	SUCU	1.233,00	534,30	libre	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	45-B	E-C-CT-30	SUCU	1.057,00	1.268,40	libre	libre	4,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	162-A	E-C-CT-31	SUCU	1.510,00	351,78	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
162-B	E-C-CT-32	SUCU	1.574,00	781,55	3,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación	
224-D	E-C-CT-34	SUCU	3.632,00	1.307,52	libre	libre	libre	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación	



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					EQUIPAMIENTO COMERCIAL					
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m²c)	Parámetros edificación				Ocup. Max. (%)
						Retranqueos		Sep. entre edif.	Altura máxima (nº plantas/m)	
						a vial (m)	Linderos (m)			
COSTA TEGUISE	4067	E-C-CT-36	SUCU	4.263,00	4.263,00	libre	libre	libre	2 p./8,00 m.	libre
	4110	E-C-CT-42	PM	49,00	49,00	sin retranqueos	sin retranqueos	libre	1 p./4,00 m.	libre
	4111	E-C-CT-43	PM	49,00	4,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	1 p./4,00 m.	Area de mov. Edificación
	4105	E-C-CT-44	PM	32,19	32,19	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4106	E-C-CT-45	PM	14,00	14,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4118	E-C-CT-49	SUCU	100,00	100,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4119	E-C-CT-50	SUCU	100,00	100,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4120	E-C-CT-51	SUCU	4.184,00	4.184,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	libre
	4121	E-C-CT-52	SUCU	522,67	522,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	libre
	4127	E-C-CT-53	SUCU	25,00	25,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4128	E-C-CT-54	SUCU	25,00	25,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4132	E-C-CT-55	SUCU	42,00	42,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4133	E-C-CT-56	SUCU	42,00	42,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4102	E-C-CT-57	SUCU	44,76	44,76	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4103	E-C-CT-58	SUCU	30,03	30,03	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4107/4108	E-C-CT-59	SUCU	30,00	30,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4094	E-C-CT-62	SUCU	96,00	96,00	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4096	E-C-CT-63	SUCU	10,66	10,66	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	4099	E-C-CT-64	SUCU	54,70	54,70	sin retranqueos	sin retranqueos	no se fija	2 p./8,00 m.	libre
	4101	E-C-CT-65	SUCU	21,95	21,95	sin retranqueos	sin retranqueos	sin retranqueos	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	107-B	E-C-CT-67	SUCU	2.345,74	2.814,89	libre	libre	libre	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	233-11	E-C-CT-68	SUCU	2.911,00	520,00	libre	libre	libre	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	235-B	E-C-CT-69	SUCU	13.576,31	5.883,07	libre	libre	libre	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
4079	E-C-CT-70	SUCU	2.087,00	350,00	sin retranqueos	sin retranqueos	no se fija	2 p./8,00 m.	libre	
206	E-C-CT-71	SUCU	69.200,00	19.000,00	Las de la ZO T <sub>H</sub> , salvo el uso característico que será pormenorizado comercial.					

3. Condiciones del uso:

a. Uso característico: Uso pormenorizado Comercial en todas sus categorías, excepto la Categoría D.

b. Uso alternativo y tolerado:

1) Usos pormenorizados que concretan el uso global terciario.

2) Usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.

c. Usos asociados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global



terciario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

- d. Uso vinculado: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
- e. Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
- f. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.

### **Artículo 205. Equipamiento Local de Ocio y Recreo.**

1. El Equipamiento Local Ocio y Recreo (O), está constituido por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado ocio y recreo.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					EQUIPAMIENTO OCIO Y RECREO			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN MÁXIMA	Parámetros edificación			OBSERV.
			(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> c)	Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
TAHÍCHE	E-O-TA-1	SUCU	20.147	10.073,50	a vial:4,00 a linderos:3,00	2 p./8,00 m.	50,00%	





*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					EQUIPAMIENTO OCIO Y RECREO						
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación				Altura máxima (nº plantas/m)	Ocup. Max. (%)
						Retranqueos		Sep. entre edif.	Ocup. Max.		
		a vial (m)	Linderos (m)								
COSTA TEGUISE	315-D	E-O-CT-14	SUCU	92.327,38	615,52	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Área de mov. edificación	
	315-B	E-O-CT-15	SUCU	4.869,50	32,46	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Área de mov. Edificación	
	315-A	E-O-CT-16	SUCU	22.461,89	149,75	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Área de mov. Edificación	

3. Condiciones del uso:
- b. Uso característico: Uso pormenorizado Ocio y Recreo en todas sus categorías.
  - c. Uso alternativo: Usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.
  - d. Uso tolerado:
    - 1) Usos pormenorizados que concretan el uso global terciario.
    - 2) Usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.
    - 3) Uso pormenorizado de aparcamiento.
  - e. Usos asociados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
  - f. Uso vinculado: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
  - g. Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
  - h. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan



al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.

#### **Artículo 206. Normativa particular lote 201 de Costa Tegui.**

1. El objeto del presente artículo es el establecimiento de las condiciones particulares de las parcelas incluidas en este lote 201, siendo éstas las identificadas como parcelas 201.A; 201.B; 201.C; 201.D; 201.E, 201.F.1, 201.F.2., 201.G y 201.H en el *Plano C.5.1.4 Parcelario* de Costa Tegui y en los cuadros que se incluyen en los apartados *E.1.-Dotaciones* y *E.2.-Equipamientos* del Anexo nº 4.2.2. Parcelario SUCU Urbanización Costa Tegui de la presente Normativa.

2. Para su desarrollo edificatorio se adscriben al Sistema de Ordenación de edificación exenta. Los parámetros y condiciones específicos correspondientes a las parcelas en cuestión son los siguientes:

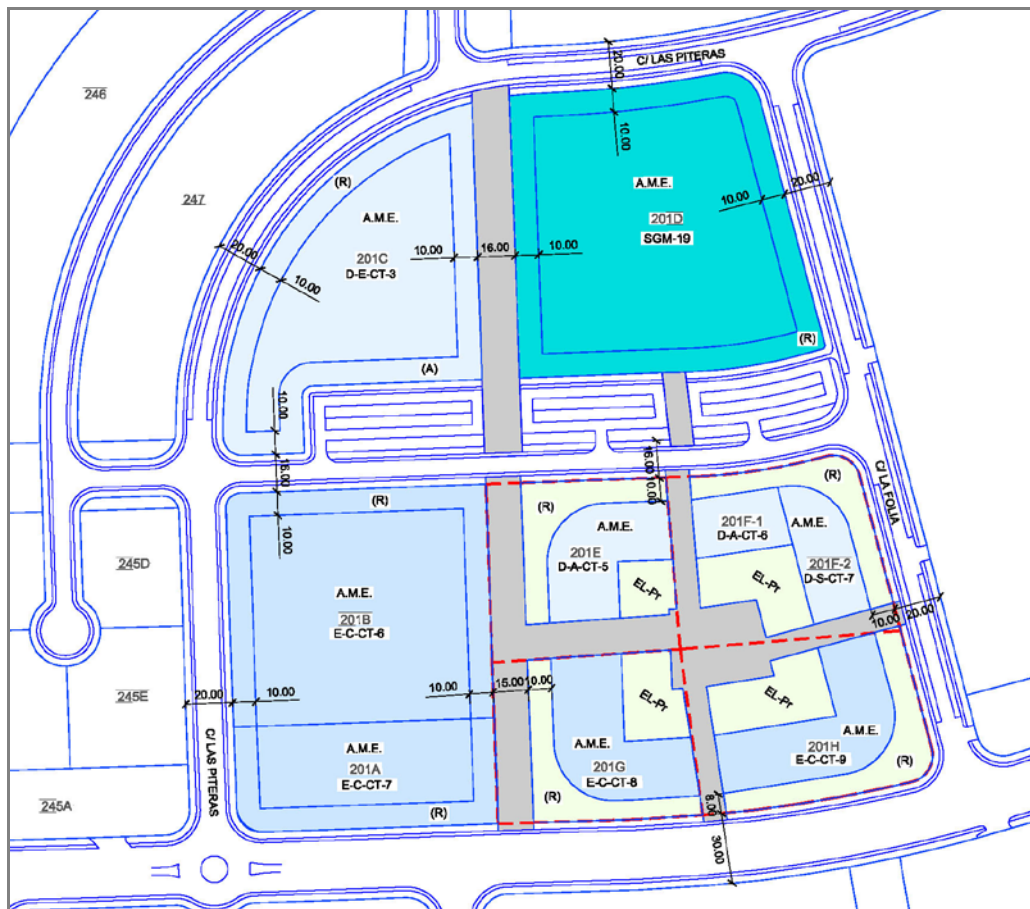
a. Relativas a la parcela:

- 1) Parcela mínima: Las identificada en el punto anterior incluida en el cuadro parcelario, que salvo distinta determinación del PGO para una determinada parcela tendrán la condición de parcela mínima.
- 2) Frente mínimo de parcela: El de la parcela mínima, salvo que expresamente el PGO permita la segregación de la parcela en cuyo caso el frente mínimo a los efectos de segregación o parcelación será el que particularmente se establezca.

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

Retranqueo mínimo a cualquier lindero: se ajustan a los definidos en el esquema adjunto.

La edificación debe situarse en el interior del área de movimiento de la edificación definida en el siguiente esquema:



c. Relativas a la intensidad de edificación:

- 1) Edificación máxima: La asignada a la parcela en el cuadro parcelario.
- 2) Superficie máxima ocupable: La del área de movimiento de la edificación (AME) definida en el esquema incorporado en el punto b, anterior.

d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:

- 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2) plantas.
- 2) Altura máxima a cornisa: Ocho metros (8 m).



- 3) Bajo rasante se podrá el ocupar el 100% de la parcela incluyendo los pasos peatonales interiores, siempre que su destino sea el de aparcamiento, en cuyo caso se podrá mancomunar las plantas bajo rasante.
  - 4) Las zonas de la parcelas exteriores a las AME se considerarán espacios libres privados y peatonales de uso público, no podrán ser ocupados por la edificación sobre rasante, salvo aquellas edificaciones que con carácter general se admitan por el Plan General para estos espacios. Igualmente en dichas zonas se deberá respetar las zonas de paso de personas y vehículos de seguridad y emergencia.
3. Condiciones de los usos:
- a. Parcelas **201 A** (E-C-CT-7), **201.B** (E-C-CT-6), **201.G**(E-C-CT-8), **y 201.H** (E-C-CT-9),:
    - 1) Uso característico: uso pormenorizado comercial.
    - 2) Uso alternativo y tolerado: usos pormenorizados que concreten el uso global terciario.
    - 3) Usos asociados y vinculados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario, y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
    - 4) Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
  - b. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades no considerados incompatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que de acuerdo al uso que implantado le sea exigible de acuerdo a la normativa sectorial vigente, y la de la presente Normativa.



c. Parcelas: **201 C** (D-E-CT-3) y **201 D** (SGM-19 Instituto de Costa Tegui):

1) Uso característico: uso pormenorizado educativo.

Se admite la segregación de la parcela, con las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de las nuevas unidades parcelarias, será la que permita materializar la edificación respetando las condiciones de edificación que corresponde a la parcela de la que se segrega.
  - b) La edificación asignada por metro cuadrado a la parcela neta de las nuevas unidades parcelarias será el mismo que el que corresponda a la parcela objeto de segregación, salvo distinta determinación del PGO para una determinada zona de ordenación o parcela.
  - c) Deberá mantener el régimen de usos establecido para la parcela de la que se segrega.
- 2) Uso alternativo y tolerado: Los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.
- 3) Usos asociados y vinculados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
- 4) Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.

d. Parcelas: **201.E** (D-A-CT-5) y **201.F.1** (D-A-CT-6):

1) Uso característico: uso pormenorizado administrativo.

Se admite la segregación de la parcela, con las siguientes



condiciones:

- a) La superficie mínima de las nuevas unidades parcelarias, será la que permita materializar la edificación respetando las condiciones de edificación que corresponde a la parcela de la que se segrega.
  - b) La edificación asignada por metro cuadrado a la parcela neta de las nuevas unidades parcelarias será el mismo que el que corresponda a la parcela objeto de segregación, salvo distinta determinación del PGO para una determinada zona de ordenación o parcela.
  - c) Deberá mantener el régimen de usos establecido para la parcela de la que se segrega.
- 2) Uso alternativo y tolerado: usos pormenorizados que concreten el uso global comunitario.
  - 3) Usos asociados y vinculados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
  - 4) Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
- e. Parcela: **201.F.2.** (D-S-CT-7):
- 1) Uso característico: uso pormenorizado sanitario.

Se admite la segregación de la parcela, con las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de las nuevas unidades parcelarias, será la que permita materializar la edificación respetando las condiciones de edificación que corresponde a la parcela de la que se segrega.
- b) La edificación asignada por metro cuadrado a la parcela neta de



las nuevas unidades parcelarias será el mismo que el que corresponda a la parcela objeto de segregación, salvo distinta determinación del PGO para una determinada zona de ordenación o parcela.

- c) Deberá mantener el régimen de usos establecido para la parcela de la que se segrega.
- 2) Uso alternativo y tolerado: usos pormenorizados que concreten el uso global comunitario.
- 3) Usos asociados y vinculados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
- 4) Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.

**Artículo 207. Condiciones de las parcelas de equipamiento incluidas en el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise.**

1. El contenido de este artículo es de aplicación exclusiva para las parcelas que están incluidas en el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise, aprobado definitivamente mediante Decreto 14/2012, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Costa Teguiise, (BOC nº51, de 13.03.2013), que tendrá los efectos que le confiere la Ley 2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 103, de 31.5.2013), y en particular el artículo 7.

2. De conformidad con la legislación vigente, el PGO de Teguiise recoge las determinaciones de las fichas del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise dentro del ámbito de aplicación de éste. En el caso de que alguna de las determinaciones del presente PGO contradiga las establecidas



por las fichas del Plan de Modernización que aquí se recogen, aquéllas tendrán la consideración de recomendación con respecto a éstas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y el espíritu de la norma.

<b>Denominación</b>	<b>Parcela Nº</b>	<b>Fichero Urbanístico específico del Plan de modernización:</b>
Equipamiento deportivo Toca Sport	48	06
Equipamiento deportivo Colegio Arenas	4.001	07
Equipamiento Turístico Complementario Las Olas 2	4079	08
Proyecto de Sustitución de establecimiento de restauración por equipamiento turístico complementario	4099	09

#### **Artículo 208. Sistema Local Viario.**

1. El Sistema Local Viario, está constituido por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de los usos pormenorizados que concretan el uso global comunicación e infraestructuras, como son las áreas de acceso a dichas instalaciones, los aparcamientos anejos a la red, instalaciones especialmente ligadas a la movilidad y al transporte, como son paradas de guaguas, y otras instalaciones análogas.

2. El Plan General define el trazado y características del sistema local viario en base a su jerarquía y el tráfico previsto, señalando sus rasantes, alineaciones y distancia de separación entre éstas que definen la superficie de suelo adscrito por el planeamiento al sistema local viario. Dichas determinaciones se recogen para la totalidad del suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado, en los planos de la Ordenación Pormenorizada de cada uno de los núcleos de población delimitados.





3. En los casos en que la ordenación pormenorizada sea remitida a instrumento de desarrollo de Planeamiento Urbanístico se deberá respetar los criterios de diseño y determinaciones que en relación a la red viaria se fijan en el Título 9 relativo a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable.

4. El Plan General jerarquiza las vías que definen el sistema local viario estableciendo las siguientes categorías.

a. Vías de penetración (VP) y travesías (T): Se consideran como tales aquellas vías que conectan la estructura viaria de un núcleo de población con la red viaria exterior, siendo su sección mínima y distribución, salvo distinta determinación en los planos de alineaciones y rasantes, las siguientes:

- 1) Ancho mínimo: Quince metros (15 m), que incluye calzada, aceras y en su caso aparcamientos anejos a la red.
- 2) Calzada: Ancho mínimo de siete metros (7 m).
- 3) Aceras: Deberán disponer de aceras a ambos lados de la vía, siendo su ancho y diseño el que resulte de su adaptación a la normativa sectorial vigente sobre accesibilidad.
- 4) Aparcamientos: Dimensiones mínimas 5.00 X 2,2 m.
- 5) Cuando el trazado de estas vías coincida con un tramo de carretera perteneciente a la red regional o insular, se considerarán tramos urbanos, éstos deberán respetar los criterios y determinaciones establecidos en la vigente legislación de Carreteras.

b. Calles principales de actividad (CA): Esta categoría corresponde a aquellas vías que canalizan los principales flujos de tráfico de vehículos y peatones que se generan en el interior de los núcleos de población. En general con una importante presencia de actividad comercial. Sus dimensiones mínimas serán, salvo distinta determinación del Plan General para una concreta calle o vía, las siguientes:



- 1) Ancho mínimo: Quince metros (15 m), que incluye calzada, aceras y en su caso aparcamientos anejos a la red.
- 2) Calzada: Ancho mínimo de siete metros (7 m).
- 3) Aceras: Deberán disponer de aceras a ambos lados de la vía, siendo su ancho y diseño el que resulte de su adaptación a la normativa sectorial vigente sobre accesibilidad.

Se recomienda disponer de alcorque con plantación de árboles de porte, cuando el ancho de las aceras lo permitan.

- 4) Aparcamientos: Dimensiones mínimas 5.00 X 2,2 metros.
- 5) Cuando el trazado de estas vías coincida con un tramo de carretera perteneciente a la red regional o insular, se considerarán tramos urbanos, éstos deberán respetar los criterios y determinaciones establecidos en la vigente legislación de Carreteras.

c. Calles locales (CL): Esta categoría corresponde a aquellas vías cuyo principal objetivo es dar acceso a parcelas y edificios, con flujo de tráfico de vehículos y peatones poco intenso. Sus dimensiones mínimas serán, salvo distinta determinación del Plan General para una concreta calle o vía, los siguientes:

- 1) Calles de ancho no inferior a doce metros (12 m):
  - a) Calzada: Ancho mínimo de seis metros (6 m).
  - b) Aceras: Deberán disponer de aceras a ambos lados de la vía, siendo su ancho y diseño el que resulte de su adaptación a la normativa sectorial vigente sobre accesibilidad.
  - c) Aparcamientos: Dimensiones mínimas 5.00 X 2,2 metros. No obligatorio.
- 2) Calles de ancho comprendido entre diez (10) y doce (12) metros.



- a) Calzada: Ancho mínimo de seis metros (6 m).
  - b) Aceras: Deberán disponer de aceras a ambos lados de la vía, siendo su ancho y diseño el que resulte de su adaptación a la normativa sectorial vigente sobre accesibilidad.
  - c) Aparcamientos: Dimensiones mínimas 5.00 X 2,2 m. No obligatorio.
- 3) Calles de ancho inferior a diez metros (10 m). Solo se admiten en suelo urbano consolidado por la urbanización.
- a) Calzada: Ancho mínimo de tres metros (3 m).
  - b) Aceras: Deberán disponer de aceras a ambos lados de la vía, siendo su ancho y diseño el que resulte de su adaptación a la normativa sectorial vigente sobre accesibilidad, salvo que por las dimensiones de la vía se justifique la no disposición de acera a ambos lados.
  - c) Aparcamientos: Dimensiones mínimas 5.00 X 2,2 m. No obligatorio.
- 4) Peatonales (P): Esta categoría corresponde a aquellas vías con características adecuadas para su uso preferente por peatones, por lo que deberá estar adaptadas a la normativa sectorial vigente sobre accesibilidad.

En estas vías el paso de vehículos a motor se considera excepcional y restringido a residentes que deban acceder necesariamente a sus viviendas a través de ellas, y a servicios públicos de seguridad, limpieza, ambulancias y similares, siempre que las dimensiones de la vía lo permita.

5. En caso de existir discrepancias entre las determinaciones y criterios contenidos en este artículo y lo establecido en los planos de ordenación pormenorizada, prevalecerán los anchos de vías fijados en los planos, en especial en



los Asentamientos Rurales.

6. Condiciones de diseño:
  - a. Las vías deberán diseñarse de acuerdo a la normativa sectorial sobre accesibilidad vigentes.
  - b. Deberán ajustarse a los anchos establecidos en los Planos de Alineaciones de la Ordenación Pormenorizada del Plan General para cada uno de los núcleos de población así como a los contenidos del presente artículo.
  - c. Así mismo de disponerse de Ordenanzas Municipales de Urbanización, éstas serán de obligado cumplimiento en relación a los criterios de vías urbanas.
  - d. El criterio de las vías situadas en suelos remitidos a Instrumentos de desarrollo Urbanístico será:
    - 1) Respetar el esquema viario que le afecte.
    - 2) Garantizar la continuidad e integración de la estructura interior del ámbito con la red viaria exterior.
    - 3) Respetar los anchos mínimos fijados, secciones y distribución que les sea asignada.
    - 4) En todo caso la estructura viaria que se diseñe, deberá contar con la previa aprobación del Ayuntamiento, en especial en lo que afecta a la estructura viaria exigida.
  - e. Con carácter meramente informativo se mencionan las siguientes normativas:
    - Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.



- Orden VIV 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Reglamento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

7. De conformidad con la legislación vigente, el PGO de Tegui se recoge las determinaciones de las fichas del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui dentro del ámbito de aplicación de éste. En el caso del sistema local viario, las determinaciones del Plan de Modernización tendrán la consideración de recomendación con respecto a lo dispuesto para el mismo por el Plan General, de conformidad con lo contenido en el artículo 7.7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y el espíritu de la norma.

#### **Artículo 209. Equipamiento Local de Estación de Servicio.**

1. El Equipamiento Local de Estación de Servicio (ES), está constituido por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado estación de servicio.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:					EQUIPAMIENTO: ESTACIONES DE SERVICIOS			
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN MÁXIMA	Parámetros edificación			OBSERV.
			(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> c)	Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	E-ES-TG-1	SUCU	3.938	1.969,00	a vial:4,00 a linderos:3,00	1 p./8,00 m.	50,00%	
TAHÍCHE	E-ES-TA-1	SUCU	11.181	2.795,25	a vial. afección LZ-1 a linderos:3,00	1 p./8,00 m.	25,00%	



CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:				EQUIPAMIENTO ESTACIÓN DE SERVICIO						
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación				
						Retranqueos		Sep. entre edif.	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocup. Max. (%)
		a vial (m)	Linderos (m)							
COSTA TEGUISE	245-A	E-ES-CT-5	SUCU	3.269,00	1.199,00	5,00	3,00	3,00	2 p./8,00 m.	Area de mov. Edificación
	S/N	E-ES-CT-11	SUCU	8.184,00	818,40	10,00	5,00	No se fija	1 p./7,00 m.	Libre

3. Condiciones del uso:
  - a. Uso característico: Uso pormenorizado de Estación de Servicio.
  - b. Uso alternativo y tolerado: Ninguno.
  - c. Usos asociados: Uso pormenorizado Comercial Categoría A, Taller Categoría B, Restauración y Bares en todas sus categorías, Infraestructuras Urbanas en todas sus categorías, así como aquellos otros usos tradicionalmente asociados a las estaciones de servicio.
  - d. Uso vinculado: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunicación e infraestructuras.
  - e. Usos incompatibles: Los restantes usos.
  - f. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.

### **Artículo 210. Sistema Local de Dotación de Aparcamiento y Equipamiento de Aparcamiento.**

1. Los Sistemas Locales de Dotación y Equipamiento Aparcamiento (AP), están constituidos por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado de aparcamiento.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el



siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:		SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE- Uso característico: aparcamiento						
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN	Parámetros edificación			OBSERV.
			(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> c)	Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	D-AP-TG-1.a	SUNCU	1.200	60,00	sin retraqueo	1/4,00	5,00%	UA-TG-8.A
	D-AP-TG-1.b	SUNCU	1.964	98,20	sin retraqueo	1/4,00	5,00%	UA-TG-8.B
MOZAGA	D-AP-MO-1	SUNCU	340	17,00	sin retraqueo	1/4,00	5,00%	UA-MO-1

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:		EQUIPAMIENTO: APARCAMIENTO						
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN	Parámetros edificación			OBSERV.
			(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> c)	Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
LA VILLA	E-AP-TG-1	SUCU	3.914	195,70	a vial:4,00 a linderos:3,00	1 p./4,00 m.	5%	
LOS COCOTEROS	E-AP-CO-1	SUCU	329	16,45	a vial:3,00 a linderos:2,00	1 p./4,00 m.	5%	
TAHÍCHE	E-AP-TA-1	SUCU	2.252	112,60	a vial:4,00 a linderos:3,00	1 p./4,00 m.	5%	

3. Condiciones del uso:

- a. Uso característico: Uso pormenorizado de Aparcamiento.
- b. Uso alternativo: Ninguno.
- c. Uso tolerado: Usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.
- d. Usos asociados y vinculados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunicación e infraestructuras.
- e. Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
- f. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.



### **Artículo 211. Sistema Local de Dotación de Instalaciones de Transporte Público.**

1. Los Sistemas Locales de Dotación Transporte Público (TP), están constituidos por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo del uso pormenorizado transporte público.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:				SISTEMAS LOCALES DE DOTACIONES: TRANSPORTE PÚBLICO						
NÚCLEO	Parcela nº	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m <sup>2</sup> c)	Parámetros edificación				
						Retranqueos		Sep. entre edif.	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)
a vial/EL (m)	Linderos (m)									
COSTA TEGUISE	S/N	D-TP-CT-17	SUCU	6.000,00	1.800,00	libre	libre	libre	1p./5,00 m.	Area de mov. Edificación

3. Condiciones del uso:

- a. Uso característico: Uso pormenorizado de Transporte Público. Intercambiador o Estación de Guaguas.
- b. Uso alternativo: Ninguno.
- c. Usos asociados y vinculados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunicación e infraestructuras.
- d. Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
- e. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.





## Artículo 212. Sistema Local de Equipamiento de Infraestructuras urbanas.

1. Los Sistemas Locales de Equipamiento Infraestructuras Urbanas (IU), están constituidos por el suelo y, en su caso, las infraestructuras, construcciones e instalaciones destinadas a proveer de los suministros necesarios de agua potable, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, etc.

2. Los parámetros y condiciones relativos al Sistema de Ordenación al que se refiere el punto 5 del artículo 196 de la presente Normativa, son recogidos en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS:				EQUIPAMIENTO: INFRAESTRUCTURAS URBANAS				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN MÁXIMA	Parámetros edificación			OBSERV.
			(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> c)	Retranqueos mínimos (m)	Altura máxima (nº plantas/m)	Ocupación máxima (%)	
TAHÍCHE	E-IU-TA-1	SUSO	500	400,00	a vial:3,00 a linderos:2,00	1 p./4,00 m.	80,00%	SECTOR 3
	E-IU-TA-2	SUSO	330	231,00	a vial:3,00 a linderos:2,00	1 p./4,00 m.	70,00%	SECTOR 5

3. Condiciones del uso:

- a. Uso característico: Uso pormenorizado de infraestructuras urbanas.
- b. Uso alternativo: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunicación e infraestructuras.
- c. Usos asociados y vinculados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global comunicación e infraestructuras.
- d. Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
- e. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que correspondan al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa.



## **CAPÍTULO 2. SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES.**

### **Artículo 213. Sistemas Generales Municipales y Equipamientos Estructurantes Municipales.**

1. El Plan General define la red básica de reservas de terrenos y construcciones destinados a dotaciones y equipamientos que constituyen los Sistemas Generales Municipales (SGM) y los Equipamientos Estructurantes Municipales (EEM), que garantizan, junto con los Sistemas Generales Insulares (SGI) y los Equipamientos Estructurantes Insulares (EEI), la funcionalidad y calidad de los principales espacios colectivos.

2. Se incluyen dentro de los SGM y los EEM, los definidos en el siguiente cuadro:



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES						
CLAVE	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN SUELO	CATEG.	SUP. (m <sup>2</sup> s)
SGM-1	CEMENTERIO DE LA VILLA DE TEGUISE	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	RÚSTICO	SRPI-8	17.637
SGM-2	SOCIOCULTURAL VILLA DE TEGUISE	COMUNITARIO	SOCIOCULTURAL	URBANO	SUCU-IC	2.080
SGM-3	PERRERA DE TEGUISE	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	RÚSTICO	SRPI-8	846
SGM-4	ESPACIO LIBRE NAZARET 1	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	5.148
SGM-5	EDUCATIVO TAHÍCHE	COMUNITARIO	EDUCATIVO	URBANIZABLE	SUSO	13.505
SGM-6	DEPORTIVO TAHÍCHE	COMUNITARIO	DEPORTIVO	URBANIZABLE	SUSNO	15.017
SGM-7.a	RAMBLAS TAHÍCHE 1	COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURA VIARIA	URBANIZABLE	SUNS-E	18.680
SGM-7.b	RAMBLAS TAHÍCHE 2	COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURA VIARIA	RÚSTICO	SRPI/SRPT	40.564
SGM-8.a	ESPACIO LIBRE TAHÍCHE 1	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	19.304
SGM-8.b	ESPACIO LIBRE TAHÍCHE 1	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUNCU	524,30
SGM-8.c	ESPACIO LIBRE TAHÍCHE 1	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANIZABLE	SUNS-D	15.481
SGM-9.a	ESPACIO LIBRE TAHÍCHE 2	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANIZABLE	SUSNO	3.002
SGM-9.b	ESPACIO LIBRE TAHÍCHE 2	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANIZABLE	SUSNO	15.048
SGM-9.c	ESPACIO LIBRE TAHÍCHE 2	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANIZABLE	SUSO	2.800
SGM-10	ESPACIO LIBRE TAHÍCHE 3	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANIZABLE	SUSNO	4.500
SGM-11.a	SOCIOCULTURAL TAHÍCHE	COMUNITARIO	SOCIOCULTURAL	URBANIZABLE	SUSNO	2.500
SGM-11.b	SOCIOCULTURAL TAHÍCHE	COMUNITARIO	SOCIOCULTURAL	URBANIZABLE	SUSNO	13.205
SGM-12	CEMENTERIO DE GUATIZA	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	RÚSTICO	SRPI-8	4.337
SGM-13	CEMENTERIO DE TAO	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	RÚSTICO	SRPI-8	3.486
SGM-14.a	AYTO. DE TEGUISE	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	URBANO	SUCU-IC	1.278
SGM-14.b	AYTO. DE TEGUISE	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	URBANO	SUNCU-IC	546
SGM-15	ESPACIO LIBRE VILLA DE TEGUISE 1	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	9.394
SGM-16	INSTITUTO DE TEGUISE	COMUNITARIO	EDUCATIVO	URBANO	SUCU	16.668
SGM-17	PUNTO LIMPIO DE CALETA CABALLO	COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	RESIDUOS URBANOS	URBANO	SUCU	562
SGM-18	ESPACIO LIBRE VILLA DE TEGUISE 2	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU-IC	15.160
SGM-19	INSTITUTO DE COSTA TEGUISE	COMUNITARIO	EDUCATIVO	URBANO	SUCU	15.293
SGM-20	ESPACIO LIBRE TAO	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	1.923
SGM-21	ESPACIO LIBRE SOO	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	5.208
SGM-22	ESPACIO LIBRE GUATIZA	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	1.636
SGM-23	ESPACIO LIBRE NAZARET 2	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	3.754
SGM-24	ESPACIO LIBRE LOS VALLES	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	RÚSTICO	SRAR	4.302
SGM-25	ESPACIO LIBRE LOS COCOTEROS	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	1.519
SGM-26	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 1	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	35.001
SGM-27.a	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	36.724
SGM-27.b	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	30.967
SGM-27.c	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	76.348
SGM-27.d	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	52.615
SGM-27.e	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	24.685

EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES MUNICIPALES						
CLAVE	DENOMINACIÓN	USO	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN	CLA/CAT	SUP. (m <sup>2</sup> s)
EEM-1	MUSEO ECOLÓGICO "EL PATIO"	COMUNITARIO	SOCIOCULTURAL	RÚSTICO	SRPI-4	139.318
EEM-2	OCIO Y RECREO TAHÍCHE	TERCIARIO	OCIO Y RECREO	URBANO	SUNCU	50.548

**Artículo 214. Sistemas Generales Municipales. Condiciones específicas.**

Se distinguen los siguientes Sistemas Generales Municipales para su ordenación específica:



- Sistemas Generales Municipales de uso global comunitario.
- Sistemas Generales Municipales de uso global comunicación e infraestructuras

**A. SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES, USO GLOBAL COMUNITARIO:**

Se distinguen los siguientes en función del uso pormenorizado que concreta el uso global Comunitario al que se adscriben con carácter de uso característico:

- SGM- Administrativo.
- SGM- Educativo.
- SGM- Sociocultural.
- SGM- Deportivo.
- SGM- Espacios Libres

**1. Sistemas Generales Municipales, uso pormenorizado característico Administrativo.**

- a. Sistemas Generales Municipales de carácter Administrativo, **SGM-1, SGM-12 y SGM-13, destinado a cementerios.**

CLAVE	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN SUELO	CATEG.	SUP. (m <sup>2</sup> )
SGM-1	CEMENTERIO DE LA VILLA DE TEGUISE	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	RÚSTICO	SRPI-8	17.637
SGM-12	CEMENTERIO DE GUATIZA	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	RÚSTICO	SRPI-8	4.337
SGM-13	CEMENTERIO DE TAO	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	RÚSTICO	SRPI-8	3.486

Siendo estos los siguientes:

- **SGM-1:** al que se adscriben las actuales instalaciones del **Cementerio de la Villa de Tegui.**
- **SGM-12:** al que se adscriben las actuales instalaciones del **Cementerio de Guatiza.**



- **SGM-13:** al que se adscriben las actuales instalaciones del **Cementerio de Tao.**

1) Clasificación y Categorización del suelo:

- SGM-1: Suelo Rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPI-8).
- SGM-12: Suelo Rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPI-8).
- SGM: 13: Suelo Rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPI-8).

2) Uso Global: Comunitario.

3) Usos pormenorizados:

- **Uso Característico:** Administrativo, específico de cementerio y las instalaciones y edificaciones vinculadas a este como tanatorio, crematorio, forense, oficinas de administración, almacenes y asimilables y aparcamientos.
- **Compatibles:** Los que concretan el uso comunitario, y en particular el administrativo.
- **Usos alternativos y tolerados:** todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario, debiendo mantener en todo caso la condición de sistema general municipal.
- **Usos asociados y vinculados:** Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
- **Incompatibles:** Turístico y vivienda, salvo la vivienda destinada al personal de guarda de las instalaciones con una superficie útil máxima de noventa (90) metros cuadrados.

4) Condiciones de la edificación.



- a. Superficie de los ámbitos de referencias:
    - SGM-1: 17.637 m<sup>2</sup>s.
    - SGM-12. 4.337 m<sup>2</sup>s.
    - SGM-13. 3.486 m<sup>2</sup>s.
  - b. Edificación máxima: 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - c. Altura máxima de la edificación: Tres (3) metros.
  - d. Ocupación máxima por la edificación: 35% de la superficie delimitada.
  - e. Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.
- 5) Otras condiciones.
- a. Los usos existentes, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.
  - b. Cuando se localicen en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lanzarote, como es el caso del SGM.1, se respetarán las limitaciones de altura y régimen de autorizaciones establecidas en la normativa sectorial sobre servidumbres aeronáuticas que en su caso le sea de aplicación, así como las determinadas que al respecto contiene el Título VI. Normas de Protección, de la Normativa de Ordenación Estructural.



- b. Sistema General Municipal de carácter Administrativo, **SGM-14 Ayuntamiento de Tegui**, destinado a la sede del **Ayuntamiento de Tegui** y su ampliación.

CLAVE	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN SUELO	CATEG.	SUP. (m <sup>2</sup> s)
SGM-14.a	AYTO. DE TEGUISE	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	URBANO	SUCU-IC	1.278
SGM-14.b	AYTO. DE TEGUISE	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	URBANO	SUNCU-IC	546

1) Clasificación y categorización del suelo:

- SGM-14.a: Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural: zona que corresponde a las actuales instalaciones del ayuntamiento.
- SGM-14.b: Suelo Urbano No Consolidado de Interés Cultural: zona adscrita a la UA-TG-6.

2) Uso Global: Comunitario.

3) Usos pormenorizados:

- Uso Característico: Administrativo, específico de Ayuntamiento y las instalaciones y edificaciones vinculadas al funcionamiento y la prestación de servicio de éste.
- Compatibles: Los que concretan el uso comunitario, y en particular el administrativo.
- Usos alternativos y tolerados: todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario, debiendo mantener en todo caso la condición de sistema general municipal.
- Usos asociados y vinculados: Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
- Incompatibles: Turístico y vivienda.

4) Condiciones de la edificación: Las de la Zona de Ordenación E-CH, regulada en la Normativa Pormenorizada.



5) Otras Condiciones:

- a. Los usos existentes, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.
- b. Dado que se localiza en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lanzarote, se estará obligado a respetar las limitaciones de altura y régimen de autorizaciones establecidas en la normativa sectorial sobre servidumbres aeronáuticas que en su caso le sea de aplicación, así como las que al respecto contiene el Título VI. Normas de Protección, de la Normativa de Ordenación Estructural.
- c. Sistema General Municipal de carácter Administrativo, **SGM-3 Perrera de Tegui**, **destinado** a albergue para animales abandonados y su ampliación.

CLAVE	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN SUELO	CATEG.	SUP. (m <sup>2</sup> )
SGM-3	PERRERA DE TEGUISE	COMUNITARIO	ADMINISTRATIVO	RÚSTICO	SRPI-8	846

- 1) Clasificación y categorización del suelo: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras SPPI-8.
- 2) Uso Global: Comunitario.
- 3) Usos pormenorizados:





- Uso Característico: Administrativo, específico de albergue para animales abandonados y las instalaciones y edificaciones vinculadas al funcionamiento y la prestación de servicio de éste.
  - Compatibles: Los que concretan el uso comunitario, y en particular el administrativo.
  - Usos alternativos y tolerados: todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario, debiendo mantener en todo caso la condición de sistema general municipal.
  - Usos asociados y vinculados: Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
  - Incompatibles: Turístico y vivienda.
- 4) Condiciones de la edificación:
- a. Superficie del ámbito de referencia: 846 m<sup>2</sup>s.
  - b. Edificación máxima: 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - c. Altura máxima de la edificación: Una planta (4) metros.
  - d. Ocupación máxima por la edificación: 70% de la superficie delimitada.
  - e. Retranqueo de la edificación a linderos: Libre.
- 5) Otras condiciones:
- a. Los usos existentes, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el



Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

- b. Cuando se localicen en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lanzarote, como es el caso del SGM.1, se respetarán las limitaciones de altura y el régimen de autorizaciones establecidas en la normativa sectorial sobre servidumbres aeronáuticas que en su caso le sea de aplicación, así como las determinaciones que al respecto contiene el Título VI. Normas de Protección, de la Normativa de Ordenación Estructural.

## 2. **Sistemas Generales Municipales uso pormenorizado característico Educativo.**

El PGO considera como tales los **SGM-5, SGM-16 y SGM-19**, recogidos en el siguiente cuadro:

CLAVE	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN SUELO	CATEG.	SUP. (m <sup>2</sup> s)
SGM-5	EDUCATIVO TAHÍCHE	COMUNITARIO	EDUCATIVO	URBANIZABLE	SUSO	13.505
SGM-16	INSTITUTO DE TEGUISE	COMUNITARIO	EDUCATIVO	URBANO	SUCU	16.668
SGM-19	INSTITUTO DE COSTA TEGUISE	COMUNITARIO	EDUCATIVO	URBANO	SUCU	15.293

Siendo estos los siguientes:

- **SGM-5 Educativo Tahíche**, reserva de suelo en Tahíche, adscrito al SUSO-3.
  - **SGM-16 Instituto de Teguiise**, al que se adscribe el IES de Teguiise.
  - **SGM-19 Instituto de Costa Teguiise**, al que se adscribe el IES de Costa Teguiise.
- a. Condiciones específicas del **SGM-5 Educativo Tahíche:**



- 1) Clasificación y Categorización del suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado, adscrito al Sector SUSO-3.
  - 2) Uso Global: Comunitario.
  - 3) Usos pormenorizados: El educativo, siéndole de aplicación las condiciones de uso determinadas para los sistemas locales educativos desarrolladas de la presente Normativa.
  - 4) Condiciones de la edificación:
    - a. Tipología edificatoria: Edificación exenta.
    - b. Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>s.
    - c. Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
    - d. Altura máxima: dos (2) plantas/ ocho (8) metros.
    - e. Retranqueos mínimos: Cinco (5) metros a cualquier lindero.
    - f. Ocupación máxima: La del área de movimiento de la edificación.
- b. Condiciones específicas del **SGM-16 Instituto de Tegui**:
- 1) Clasificación y Categorización del suelo: Suelo Urbano Consolidado.
  - 2) Uso Global: Comunitario.
  - 3) Usos pormenorizados: El educativo, siéndole de aplicación las condiciones de uso determinadas para los sistemas locales educativos desarrolladas de la presente Normativa.
  - 4) Condiciones de la edificación:
    - a. Tipología edificatoria: Edificación exenta.
    - b. Parcela mínima: la delimitada.



- c. Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - d. Altura máxima: dos (2) plantas/ ocho (8) metros.
  - e. Retranqueos mínimos: Cinco (5) metros a cualquier lindero.
  - f. Ocupación máxima: La del área de movimiento de la edificación.
- 5) Otras condiciones:
- a. Los usos existentes, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.
  - b. Dado que se localiza en zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lanzarote, se deberán respetar las limitaciones de altura y el régimen de autorizaciones establecidas en la normativa sectorial sobre servidumbres aeronáuticas que en su caso le sea de aplicación, así como las determinaciones que al respecto contiene el Título VI. Normas de Protección, de la Normativa de Ordenación Estructural.
- c. Condiciones específicas del **SGM-19 Instituto de Costa Tequise:**
- 1) Clasificación y Categorización del suelo: Suelo Urbano Consolidado.
  - 2) Uso Global: Comunitario.
  - 3) Usos pormenorizados: El educativo, siéndole de aplicación las condiciones de uso determinadas para los sistemas locales educativos desarrolladas de la presente Normativa.



- 4) Condiciones de la edificación: Las que corresponden a la parcela 201-D de la Urbanización de Costa Tegui (artículo 206 de la presente Normativa)

3. **Sistemas Generales Municipales, uso pormenorizado característico Sociocultural.**

El PGO considera como tales los **SGM-2 y SGM-11**, recogidos en el siguiente cuadro:

CLAVE	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN SUELO	CATEG.	SUP. (m <sup>2</sup> s)
SGM-2	SOCIOCULTURAL VILLA DE TEGUISE	COMUNITARIO	SOCIOCULTURAL	URBANO	SUCU-IC	2.080
SGM-11.a	SOCIOCULTURAL TAHICHE	COMUNITARIO	SOCIOCULTURAL	URBANIZABLE	SUSNO	2.500
SGM-11.b	SOCIOCULTURAL TAHICHE	COMUNITARIO	SOCIOCULTURAL	URBANIZABLE	SUSNO	13.205

Siendo estos los siguientes:

- El **SGM-2 Sociocultural Villa de Tegui**, que corresponde al antiguo cementerio de La Villa, incluido en el Catalogo Etnográfico Municipal, elemento nº27.
- El **SGM-11.a Sociocultural Tahiche**, adscrito al Sector 4.1.
- El **SGM-11.b Sociocultural Tahiche**, incluido al Sector 4.2.

a. Condiciones específicas del **SGM-2 Sociocultural Villa de Tegui**:

- 1) Clasificación y Categorización del suelo: Suelo Urbano Consolidado de Interés Cultural.
- 2) Uso Global: Comunitario.
- 3) Usos pormenorizados: Dada su condición de elemento etnográfico protegido su uso será exclusivamente el sociocultural y los asociados a éste siempre que sean compatibles con los valores objeto de protección.



b. Condiciones específicas del **SGM-11.a y SGM-11.b Sociocultural Tahíche:**

- 1) Clasificación y Categorización del suelo: Suelo Urbanizable adscrito a los Sectores 4.1 y 4.2.
- 2) Uso Global: Comunitario.
- 3) Usos pormenorizados: El sociocultural, siéndole de aplicación las condiciones de los usos determinadas para los sistemas locales socioculturales de la presente Normativa.
- 4) Condiciones de la edificación:
  - a. Tipología edificatoria: Edificación exenta.
  - b. Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>s.
  - c. Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - d. Altura máxima: dos (2) plantas/ ocho (8) metros.
  - e. Retranqueos mínimos: Cinco (5) metros a cualquier lindero.
  - f. Ocupación máxima de la edificación; 50%.

4. **Sistema General Municipal uso pormenorizado característico Deportivo.**

El PGO considera como tal el **SGM.6 Deportivo Tahíche**, recogido en el siguiente cuadro:

CLAVE	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN SUELO	CATEG.	SUP. (m <sup>2</sup> s)
SGM-6	DEPORTIVO TAHICHE	COMUNITARIO	DEPORTIVO	URBANIZABLE	SUSNO	15.017

Las condiciones de ordenación específicas son las que siguientes:



- 1) Clasificación y Categorización del suelo: Suelo Urbanizable incluido al Sector 2 de Tahíche.
- 2) Uso Global: Comunitario.
- 3) Usos pormenorizados: El deportivo, siéndole de aplicación las condiciones de los usos determinadas para los sistemas locales deportivos de la presente Normativa.
- 4) Condiciones de la edificación:
  - a) Tipología edificatoria: Edificación exenta.
  - b) Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>s.
  - c) Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - d) Altura máxima: dos (2) plantas/ ocho (8) metros.
  - e) Retranqueos mínimos: Cinco (5) metros a cualquier lindero.
  - f) Ocupación máxima de la edificación: 50%.
5. **Sistemas Generales Municipales, uso pormenorizado Espacio Libre.**
  - a. Las piezas de suelo que el PGO califica como Sistemas Generales de Espacios Libres, son los que se recogen en el siguiente cuadro:



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

CLAVE	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN SUELO	CATEG.	SUP. (m <sup>2</sup> s)
SGM-4	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	5.148
SGM-8.a	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	19.304
SGM-8.b	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUNCU	524,30
SGM-8.c	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANIZABLE	SUNS-E	15.481
SGM-9.a	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANIZABLE	SUSNO	3.002
SGM-9.b	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANIZABLE	SUNS-E	15.048
SGM-9.c	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANIZABLE	SUSO	2.800
SGM-10	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANIZABLE	SUSNO	4.500
SGM-15	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	9.394
SGM-18	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	15.160
SGM-19	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	9.538
SGM-20	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	1.923
SGM-21	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	5.208
SGM-22	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	1.636
SGM-23	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	3.754
SGM-24	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	RÚSTICO	SRAR	4.302
SGM-25	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	1.519
SGM-26	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	35.001
SGM-27.a	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	36.724
SGM-27.b	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	30.967
SGM-27.c	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	76.348
SGM-27.d	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	52.615
SGM-27.e	ESPACIO LIBRE	COMUNITARIO	ESPACIO LIBRE	URBANO	SUCU	24.685

b. Régimen de uso y edificación:

- 1) Uso Global: Comunitario.
- 2) Usos pormenorizados: El de espacios libres públicos, siéndole de aplicación las condiciones de los usos determinadas para los sistemas locales de espacios libres de la presente Normativa.
- 3) Las condiciones de la edificación serán las que en función de su categoría corresponda de acuerdo a la presente Normativa.
- 4) Les serán de aplicación las condiciones de urbanización y ajardinamiento que se establecen para los sistemas locales de espacios libres en la presente Normativa.

**B. SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES, USO COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS:**

El PGO califica como Sistemas Generales, uso global comunicación e





infraestructuras, los **SGM-7 y SGM-17** que se recogen en el siguiente cuadro:

CLAVE	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN SUELO	CATEG.	SUP. (m <sup>2</sup> )
SGM-7.a	RAMBLAS TAHICHE 1	COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURA VIARIA	URBANIZABLE	SUNS-E	18.680
SGM-7.b	RAMBLAS TAHICHE 2	COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURA VIARIA	RÚSTICO	SRPV/SRPT	40.564
SGM-17	PUNTO LIMPIO DE CALETA CABALLO	COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	RESIDUOS URBANOS	URBANO	SUCU	562

Se distinguen los siguientes en función de la infraestructura que desarrollan:

- Sistema General Municipal de infraestructura viaria, al que el PGO adscribe el **SGM-7 Ramblas Tahiche**.
- Sistema General Municipal de eliminación de residuos, al que se adscribe el **SGM-17 Punto Limpio de Caleta Caballo**.

a. Condiciones específicas del **SGM-7 Ramblas Tahiche**:

1) Clasificación y categorización del suelo:

- SGM-7.a. Suelo Urbanizable, incluido al Suelo Urbanizable Estratégico SUNS-E-1.
- SGM-7.b Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos y Suelo Rústico de Protección Territorial.

2) Uso Global: Comunicación e Infraestructuras.

3) Uso pormenorizado de infraestructura viaria, se ajustará a los contenidos de la Normativa Estructural en lo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de red viaria, debiendo además ajustarse a las alineaciones, rasantes y secciones que gráficamente se recogen el Plano de Ordenación Pormenorizada nº C.4.1.3 de Alineaciones y Rasantes de Tahiche.

b. Condiciones específicas del **SGM-17 Punto Limpio de Caleta Caballo**.

1) Clasificación y categorización del suelo: Suelo Urbano Consolidado.



- 2) Uso Global: Comunicación e Infraestructuras.
- 3) Usos pormenorizados:
  - Uso Característico: Infraestructura de residuos, y en especial punto limpio de recogida de residuos en Caleta Caballo.
  - Usos alternativos y tolerados: Se admite con carácter de uso alternativo los que concretan el uso comunitario o de comunicación e infraestructuras. Se admite con carácter de uso tolerado, todos los usos que concretan el uso global de comunicación e infraestructuras.
- 4) Condiciones de edificación:
  - a) Superficie del ámbito delimitado: 562 m<sup>2</sup>s.
  - b) Edificación máxima: 0,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - c) Altura máxima de la edificación: Una (1) planta/ cuatro (4) metros.
  - d) Ocupación máxima por la edificación: sobre rasante el 20% de la superficie delimitada y bajo rasante el 100%
  - e) Retranqueo de la edificación a linderos: cinco (5) metros.

#### **Artículo 215. Equipamientos Estructurantes Municipales. Ordenación específica.**

El PGO considera como Equipamientos Estructurantes Municipales (EEM) los **EEM-1** y **EEM-2**, recogidos en el siguiente cuadro:

CLAVE	DENOMINACIÓN	USO	USO CARACTERÍSTICO	CLASIFICACIÓN	CLA/CAT	SUP. (m <sup>2</sup> s)
EEM-1	MUSEO ECOLÓGICO "EL PATIO"	COMUNITARIO	SOCIOCULTURAL	RÚSTICO	SRPI-4	139.318
EEM-2	OCIO Y RECREO TAHICHE	TERCIARIO	OCIO Y RECREO	URBANO	SUNCU	50.548

Siendo estos los siguientes:

- **EEM-1:** denominado **Museo Ecológico "El Patio"** en Tiagua.



- **EEM-2:** denominado **Ocio y recreo Tahíche**, que abarca el suelo destinado al desarrollo mediante Plan Especial de Ordenación (PER-2) de la cantera situada al pie de la Montaña de Tahíche.

1. Condiciones específicas del **EEM-1 Museo Ecológico El Patio.**

- a. Clasificación y categorización del suelo: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRPI-4).
- b. Uso Global: Comunitario.
- c. Usos pormenorizados:
  - 1) Compatibles: todos los que concretan el uso global comunitario y en particular el sociocultural y educativo, que tendrán carácter de usos característicos.
  - 2) Incompatibles: Los asociados al residencial y el alojamiento turístico.
  - 3) Uso característico: Sociocultural y educativo y los asociados a éstos.
  - 4) Usos alternativos: Ninguno.
  - 5) Usos y actividades asociadas a los usos característicos: Salas de exposiciones, aulas, instalaciones deportivas con destino principal la práctica de deportes tradicionales, talleres de artesanía, elaboración de productos alimenticios tradicionales (repostería, gofio, queso, etc.), establecimientos ganaderos y asimilados, indisolublemente vinculados a la explotación del EEM-1.
  - 6) Asimismo, dada su condición de museo agrícola se permitirá en el suelo no ocupado por la edificación, los usos, actividades y construcciones que corresponden al Suelo Rústico de Protección Agrícola SRPAG-3.
  - 7) Usos asociados y vinculados: Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.



- d. Condiciones de edificación:
    - 1) Superficie del ámbito delimitado: 139.318 m<sup>2</sup>s.
    - 2) Edificación máxima: La edificación actualmente consolidada, sobre la cual se permite un incremento del 50%.
    - 3) Altura máxima de la edificación: Dos (2) plantas/ ocho (8) metros.
    - 4) Ocupación máxima por la edificación: 20% de la superficie delimitada.
    - 5) Retranqueo de la edificación a linderos: cinco (5) metros.
  - e. Los usos existentes, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.
2. Condiciones específicas del **EEM-2 Ocio y recreo Tahíche**: Instalaciones de ocio y recreo en la Cantera de la Montaña de Tahíche.
- a. Clasificación y categorización del suelo: Suelo Urbano No Consolidado. Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial de Ordenación. Ficha de Ordenación PER-2 del Anexo nº 4.2.1: Fichero de Ámbitos, Sectores y Planeamiento Remitido.
  - b. Uso Global: Terciario.
  - c. Usos pormenorizados programables por el PER-2:
    - 1) Compatibles: Los que concretan el uso global terciario así como los comunitarios de sociocultural, deportivo y espacios libres, y los asociados y vinculados a estos tales como: Salas de reuniones, centros de interpretación, auditorio al aire libre, aulas, instalaciones



deportivas con destino a la práctica de deportes tradicionales, talleres de artesanía, restaurantes y locales de venta de productos artesanales y asimilados.

2) Usos asociados y vinculados: Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

3) Incompatibles: Residencial y alojamiento turístico.

d. Condiciones de la edificación:

1) Edificación bruta máxima: 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

2) Altura máxima de la edificación: Dos (2) plantas/ ocho (8) metros.

3) Ocupación máxima por la edificación: 10% de la superficie delimitada.

4) Retranqueo de la edificación a linderos: Diez (10) metros



## **TÍTULO 8. UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

### **Artículo 216. Unidades de Actuación.**

1. Las unidades de actuación en que el Plan General divide los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, actúan como unidades espaciales de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente, y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento, de acuerdo al artículo 72 del TRLOTENC'00 y concordantes del Decreto 183/2004.

2. Las unidades de actuación delimitadas por el Plan General se distinguen, en función de que éstas incorporen la ordenación pormenorizada completa o bien remita su establecimiento a Plan Parcial de Ordenación, entre:

- a. Unidades de Actuación Ordenadas, cuando el PGO, o en su caso, un instrumento urbanístico de desarrollo de éste, delimita e incorpora directamente su ordenación pormenorizada. Dicha ordenación viene recogida en los Planos de Ordenación Pormenorizada del PGO y en la correspondiente Ficha de Ordenación (Anexo nº 4.2.1. Ficheros de Ámbitos, Sectores y Planeamiento remitido).
- b. Unidades de Actuación No Ordenadas, cuando el PGO remite su ordenación pormenorizada a Plan Parcial de Ordenación, el cual deberá respetar para su establecimiento, las condiciones que con carácter general se establecen en el presente Título, y en particular en su correspondiente Ficha de Ordenación (Anexo nº 4.2.1. Ficheros de Ámbitos, Sectores y Planeamiento remitido).



Cuando un instrumento urbanístico de desarrollo delimite unidades de actuación éstas deberán ser directamente ordenadas por éste.

3. Las características y requisitos que, para el desarrollo de la actividad de ejecución, corresponden a cada una de las unidades de actuación delimitadas, se recogen en cada una de las fichas individualizadas incorporadas en el Anexo nº 4.2.1. Ficheros de Ámbitos, Sectores y Planeamiento remitido.

4. Una vez entre en vigor el Plan General, los terrenos incluidos en una unidad de actuación quedan en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencia de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio que en su caso corresponda. Los instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria, son los recogidos en el artículo 32 del Decreto 183/2004, siendo éstos los que siguen:

- Convenios urbanísticos de gestión concertada.
- Proyectos de Compensación,
- Convenios urbanísticos de ejecución empresarial.
- Proyectos de Reparcelación.

5. Los plazos máximos para la gestión y ejecución serán los previstos en las Fichas de Ordenación, y, en su ausencia, los establecidos en el artículo 16 del Decreto 183/2004. El incumplimiento de los plazos máximos de ejecución tendrá los efectos previstos en el artículo 17 de dicho Decreto.

6. Las condiciones para el desarrollo de las Unidades de Actuación será el fijado en el artículo 22 del Decreto 183/2004.

#### **Artículo 217. Condiciones para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de las Unidades de Actuación No Ordenadas.**

1. Las condiciones y determinaciones contenidas en este artículo serán de aplicación para aquellas Unidades de Actuación No Ordenadas que el PGO delimita en Suelo Urbano No Consolidado No Ordenado (SUNC-NO), remitiendo el



establecimiento de su ordenación pormenorizada a Plan Parcial de Ordenación, en los términos y condiciones determinados para esta categoría de suelo e instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los artículos 34, 35 y 72 del TRLOTENc'00 y Título II y III del Decreto 183/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del Planeamiento, de acuerdo al artículo 35.2 del TRLOTENc'00, además de las siguientes:

- a. Respetar la estructura viaria grafiada por el Plan General, por lo que se deberá:
  - 1) Respetar el esquema viario que le afecte.
  - 2) Garantizar la continuidad e integración de la estructura interior del ámbito con la red viaria exterior.
  - 3) Respetar los anchos mínimos fijados, secciones y distribución que les sea asignada.
  - 4) Se admite soluciones alternativas del esquema viario establecido siempre que cumplan con las condiciones anteriores. En todo caso la estructura viaria que se diseñe, deberá contar con la previa aprobación del Ayuntamiento, en especial en lo que afecta a la estructura viaria exigida.
- b. Respetar el régimen de deberes fijados en el artículo 72.2 del TRLOTENc'00. En ningún caso, las cesiones de suelo con destino a espacios libres públicos y dotaciones será inferior a cuarenta (40) metros de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, de los cuales al menos el cincuenta por ciento de esta superficie deberá destinarse a espacios libres públicos. Quedando excluidos de este estándar los equipamientos.
- c. Respetar los criterios y determinaciones que para la ordenación





pormenorizada de estas piezas de suelo se establezcan en su correspondiente Ficha de Ordenación.

d. Se admiten los siguientes márgenes de tolerancia:

- 1) Sobre la delimitación de la pieza de suelo, las establecidas en el artículo 7 y 8 del Decreto 183/2004. En todo caso, la edificación máxima que corresponde a la pieza de suelo será la determinada en la Ficha de Ordenación para la superficie de suelo en ella delimitada.
- 2) En relación al coeficiente de edificabilidad que corresponde a la zonas de ordenación a que deben adscribirse las parcelas se admite, con objeto de facilitar los ajustes de edificación y aprovechamiento de éstos, y sin que ello suponga dispensa del cumplimiento del máximo de edificación bruta que le corresponda a la UA en aplicación de los dispuesto en el apartado 1) anterior, una tolerancia de  $\pm 10\%$ .

**Artículo 218. Cuadro resumen de la Unidades de Actuación delimitadas.**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO (SUNCU-NO)					
NÚCLEOS	CLAVE	CATEGORIZ	SUP. (m <sup>2</sup> s)	USO GLOBAL	FICHA ORDENACIÓN ASOCIADA (ANEXO nº 4,2,1)
VILLA DE TEGUISE	UA-TG-12	SUNCU-NO	10.544	RESIDENCIAL	UA.TG-12
MOZAGA	UA-MO-2	SUNCU-NO	7.995	RESIDENCIAL	UA.MO-2
	UA-MO-3	SUNCU-NO	10.970	RESIDENCIAL	UA.MO-3
	UA-MO-4	SUNCU-NO	5.674	RESIDENCIAL	UA.MO-4
TIAGUA	UA-TI-2	SUNCU-NO	6.377	RESIDENCIAL	UA.TI-2

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL. UNIDADES DE ACTUACIÓN					
NÚCLEOS	CLAVE	CATEGORIZ	SUP. (m <sup>2</sup> s)	USO GLOBAL	FICHA ORDENACIÓN ASOCIADA (ANEXO nº 4,2,1)
LOS ANCONES	UA-AN-1	SRAR	40.445	RESIDENCIAL	UA.AN-1



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO (SUNCU)					
NÚCLEOS	CLAVE	CATEGORIZ	SUP. (m <sup>2</sup> s)	USO GLOBAL	FICHA ORDENACIÓN ASOCIADA (ANEXO nº 4,2,1)
TAHÍCHE	UA-TA-1	SUNCU	28.794	RESIDENCIAL	UA.TA-1
	UA-TA-2	SUNCU	7.781	RESIDENCIAL	UA.TA-2
	UA-TA-3	SUNCU	44.143	RESIDENCIAL	UA.TA-3
	UA-TA-4	SUNCU	5.511	RESIDENCIAL	UA.TA-4
	UA-TA-5	SUNCU	29.765	RESIDENCIAL	UA.TA-5
	UA-TA-6	SUNCU	7.397	RESIDENCIAL	UA.TA-6
	UA-TA-7	SUNCU	39.940	RESIDENCIAL	UA.TA-7
	UA-TA-8	SUNCU	54.247	RESIDENCIAL	UA.TA-8
	UA-TA-9	SUNCU	12.203	RESIDENCIAL	UA.TA-9
	UA-TA-10	SUNCU	29.456	RESIDENCIAL	UA.TA-10
	UA-TA-11	SUNCU	10.243	RESIDENCIAL	UA.TA-11
	UA-TA-12	SUNCU	16.303	RESIDENCIAL	UA.TA-12
	UA-TA-13	SUNCU	6.709	RESIDENCIAL	UA.TA-13
	UA-TA-14	SUNCU	7.623	RESIDENCIAL	UA.TA-14
	UA-TA-15	SUNCU	23.070	RESIDENCIAL	UA.TA-15
	UA-TA-16	SUNCU	4.605	RESIDENCIAL	UA.TA-16
GUATIZA	UA-GU-1	SUNCU	12.960	RESIDENCIAL	UA.GU-1
	UA-GU-2	SUNCU	20.080	RESIDENCIAL	UA.GU-2
	UA-GU-3	SUNCU	22.910	RESIDENCIAL	UA.GU-3
	UA-GU-4	SUNCU	16.478	RESIDENCIAL	UA.GU-4
	UA-GU-5	SUNCU	4.653	RESIDENCIAL	UA.GU-5
VILLA DE TEGUISE	UA-TG-1	SUNCU	16.147	RESIDENCIAL	UA.TG-1
	UA-TG-2	SUNCU	5.609	RESIDENCIAL	UA.TG-2
	UA-TG-3	SUNCU	17.026	RESIDENCIAL	UA.TG-3
	UA-TG-4	SUNCU	29.036	RESIDENCIAL	UA.TG-4
	UA-TG-5	SUNCU	20.634	RESIDENCIAL	UA.TG-5
	UA-TG-6	SUNCU-IC	7.778	RESIDENCIAL	UA.TG-6
	UA-TG-7	SUNCU	15.243	RESIDENCIAL	UA.TG-7
	UA-TG-8.A	SUNCU	10.180	RESIDENCIAL	UA.TG-8
	UA-TG-8.B	SUNCU	12.573	RESIDENCIAL	UA.TG-9
	UA-TG-9	SUNCU	9.409	RESIDENCIAL	UA.TG-9
	UA-TG-10	SUNCU	5.394	RESIDENCIAL	UA.TG-10
UA-TG-11	SUNCU	10.823	RESIDENCIAL	UA.TG-11	
LOS COCOTEROS	UA-CO-1	SUNCU	16.322	RESIDENCIAL	UA.CO-1
SOO	UA-SO-1	SUNCU	19.621	RESIDENCIAL	UA.SO-1
	UA-SO-2	SUNCU	7.817	RESIDENCIAL	UA.SO-2
	UA-SO-3	SUNCU	15.506	RESIDENCIAL	UA.SO-3
	UA-SO-4	SUNCU	7.600	RESIDENCIAL	UA.SO-4
	UA-SO-5	SUNCU	12.937	RESIDENCIAL	UA.SO-5
	UA-SO-6	SUNCU	4.260	RESIDENCIAL	UA.SO-6
	UA-SO-7	SUNCU	6.409	RESIDENCIAL	UA.SO-7
	UA-SO-8	SUNCU	11.939	RESIDENCIAL	UA.SO-8
	UA-SO-9	SUNCU	4.837	RESIDENCIAL	UA.SO-9
	UA-SO-10	SUNCU	4.972	RESIDENCIAL	UA.SO-10
TAO	UA-TAO-1	SUNCU	15.807	RESIDENCIAL	UA.TAO-1
	UA-TAO-2	SUNCU	29.694	RESIDENCIAL	UA.TAO-2
	UA-TAO-3	SUNCU	11.857	RESIDENCIAL	UA.TAO-3
	UA-TAO-4	SUNCU	7.220	RESIDENCIAL	UA.TAO-4
NAZARET	UA-NA-1	SUNCU	12.497	RESIDENCIAL	UA.NA-1
	UA-NA-2	SUNCU	19.229	RESIDENCIAL	UA.NA-2
	UA-NA-3	SUNCU	13.676	RESIDENCIAL	UA.NA-3
	UA-NA-4	SUNCU	13.618	RESIDENCIAL	UA.NA-4
	UA-NA-5	SUNCU	8.587	RESIDENCIAL	UA.NA-5
MOZAGA	UA-MO-1	SUNCU	16.684	RESIDENCIAL	UA.MO-1
CHARCO DEL PALO	UA-CH-1	SUNCU	16.683	RESIDENCIAL	UA.CH-1
TIAGUA	UA-TI-1	SUNCU	12.901	RESIDENCIAL	UA.TI-1
	UA-TI-3	SUNCU	8.265	RESIDENCIAL	UA.TI-3
	UA-TI-4	SUNCU	7.109	RESIDENCIAL	UA.TI-4
	UA-TI-5	SUNCU	19.235	RESIDENCIAL	UA.TI-5
	MUÑIQUE	UA-MU-1	SUNCU	18.688	RESIDENCIAL



## **TÍTULO 9. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **Artículo 219. Ordenación de carácter pormenorizado del suelo urbanizable sectorizado.**

1. Para el suelo clasificado como urbanizable y categorizado como sectorizado, el Plan General procede a su división en sectores, así como a determinar las condiciones generales y particulares que condicionan el establecimiento de la Ordenación Pormenorizada por el correspondiente Plan Parcial.

2. El Plan Parcial de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada de un sector deberá respetar las condiciones de carácter general y particular exigidas, y justificar su cumplimiento.

3. En el caso que la ordenación pormenorizada del sector sea incorporada directamente por el Plan General, es decir cuando esté categorizado como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SUSO), corresponderá a éste justificar el cumplimiento de las condiciones de carácter general y particular exigidas.

4. Los sectores de suelo urbanizable sectorizados son los siguientes:



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014*

SECTORES									
NÚCLEOS	CLAVE	CATEGORÍA	SECTOR	SUP. (m <sup>2</sup> s)	EDIF. BRUTA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	DENSIDAD (viv/Has)	SISTEMAS GENERALES		FICHA ORDENACIÓN ASOCIADA
							INCLUIDOS	ADSCRITOS	
TAHICHE	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 1	52.329	0,350	32	SGM-10		S.TA-1
	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 2	161.386	0,500	42	SGM-6		S.TA-2
	SUSO	ORDENADO	SECTOR 3	89.527	0,359	30		SGM-5	S.TA-3
	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 4.1	21.169	0,350	32		SGM-11.a	S.TA-4.1
	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 4.2	107.576	0,350	32	SGM-11.b		S.TA-4.2
	SUSO	ORDENADO	SECTOR 5	28.638	0,353	32		SGM-9.c	S.TA-5
	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 6	25.256	0,350	32		SGM-9.a	S.TA-6
COSTA TEGUISE	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 7	202.962	0,250		SGI-5.3.A y SGI-5.3.B		S.CT-1
SOO	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 8	23.275	0,350	22	SGI-5.2.A		S.SO-1
GUATIZA	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 9	21.639	0,350	22			S.GU-1
LOS COCOTEROS	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 10	21.032	0,340	30			S.CO-1
CHARCO DEL PALO	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 11	33.101	0,250	14			S.CH-1
TAHICHE	SUSNO	NO ORDENADO	SECTOR 12	102.089	0,270		SGM-9.b		S.TA-7
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DELIMITADO</b>				<b>889.979</b>					

5. Las condiciones específicas para la ordenación pormenorizada de cada uno de los sectores se fijan en la correspondiente Ficha de Ordenación, siendo éstas las siguientes:

- a. Superficie del Sector, fijada en metros cuadrados de suelo, se admite su ajuste siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los artículos 23.7 y 8 del Decreto 183/2004.
- b. La Edificabilidad Bruta, fijada mediante un coeficiente en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, que aplicado sobre la superficie del sector, determina la edificación máxima, expresada en metros cuadrados construidos (m<sup>2</sup>c) desarrollable en el sector. A estos efectos, no se considerará la superficie edificada asignada a las parcelas de cesión obligatoria destinada a espacios libres públicos y dotaciones.
- c. Densidad de vivienda, fijada en número de viviendas por hectárea, parámetro que aplicado sobre la superficie del sector, determina el número máximo de viviendas desarrollables en el sector, con independencia de su tipología, modalidad o régimen al que estén sometidas.
- d. El Aprovechamiento Urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), y por el coeficiente de



homogenización correspondiente fijado por el PGO, expresándose el resultando en unidades de aprovechamiento (UA). A estos efectos no se consideran las parcelas de cesión obligatoria destinada a espacios libres públicos y dotaciones,

- e. El Aprovechamiento Urbanístico del sector será la suma de los aprovechamientos urbanísticos que correspondan a todas las áreas diferenciadas.
- f. El Aprovechamiento Urbanístico Medio (UA/m<sup>2</sup>s) de cada sector se obtiene dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluyendo la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector. El resultado viene expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadro de suelo (UA/m<sup>2</sup>s).
- g. Las reservas de suelo con destino a espacios libres y dotaciones, no serán inferiores a las que resulte de aplicar un estándar de cuarenta metros de suelo por cada cien metros de edificación, de los que al menos el 50% se destinarán a espacios libres y el 10% a dotaciones, salvo distinta determinación del PGO para un determinado sector.
- h. Las condiciones de edificación de las parcelas destinadas a dotaciones serán fijadas por el Plan Parcial de Ordenación en función del sistema de ordenación establecido para el desarrollo del sector por el PGO.
- i. Para la concreción de las reservas de dotaciones y el uso pormenorizado comunitario al que se adscriben, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria Décima del TRLOTENc'00, en virtud de la cual, será de aplicación supletoria el Anexo al Reglamento de Planeamiento estatal (RD2159/1978), salvo para los espacios libres.
- j. Las reservas de edificación con destino a equipamientos no podrán superar el 15% de la superficie edificable que corresponda al Sector. La cifra incorporada podrá ser ajustada por el Plan Parcial.
- k. Las reservas de edificación con destino a la construcción de viviendas



sometidas a regímenes de protección pública no serán inferiores a 40% de las edificación destinada al uso pormenorizado de viviendas por el Plan Parcial. Las cifras propuestas podrán ser ajustadas por el Plan Parcial sin que ello suponga dispensa del cumplimiento del porcentaje mínimo exigido.

- i. Para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del uso de vivienda, el Plan fija las Zonas de Ordenación a las que pueden adscribirse, debiendo el Plan Parcial ajustarse a la condiciones tipológicas que correspondan a cada una de ellas. Las condiciones de intensidad de uso podrán ser ajustadas por el Plan Parcial con un margen de tolerancia de  $\pm 10\%$ .
- m. El Plan General para los sectores ordenados, identifica con el sufijo VP las parcelas que adscribe a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- n. Asimismo, cuando el suelo esté afectado por servidumbres de Costas, se deberá respetar lo dispuesto para estas zonas en los Títulos II y III de la Ley 22/1988, y en especial el artículo 30 de la Ley de Costas y 58 de su Reglamento. Esta disposición afecta a los Sectores de Charco del Palo y Los Cocoteros.
- o. Cuando el suelo esté afectado por carreteras pertenecientes a la red regional o insular y las zonas de afección establecidas por éstas, se deberán respetar las condiciones establecidas en la Ley 9,1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 131/1995, y de forma especial, los artículos 65 y 66, del Reglamento.
- p. Cuando el suelo esté afectado por servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote, se deberá respetar las limitaciones de altura y el régimen de autorizaciones establecidas en la normativa sectorial sobre servidumbres aeronáuticas que en su caso le sea de aplicación, así como las determinaciones que al respecto contiene el Título VI. Normas de Protección, de la Normativa de Ordenación Estructural.



## **TÍTULO 10. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL.**

### **CAPÍTULO 1. DIPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 220. Definiciones y determinaciones generales**

1. Los contenidos del presente Título serán de aplicación exclusiva en el suelo rústico categorizado por el PGO como asentamiento rural (AR).

2. Para establecer las condiciones de ordenación pormenorizada que corresponden a esta categoría de suelo rústico, el Plan General identifica las siguientes Zonas de Ordenación: **AR-100**; **AR-500**; **AR-1000**; siendo el subíndice asociado a cada una de las clases identificativas, el que define la superficie mínima de la unidad apta para la edificación que lleva asociada.

3. Las Zonas de Ordenación, señaladas en el punto anterior, son adscritas para su desarrollo edificatorio a alguno de los dos Sistemas de Ordenación, regulados en el Título 5 de esta Normativa, así:

- a. Las Zonas de Ordenación **AR-500**; **AR-1000**, son adscritas al Sistema de Ordenación en tipología de edificación exenta.
- b. La Zona de Ordenación **AR-100**, es adscrita al Sistema de Ordenación en tipología de edificación compacta.

4. Serán de aplicación a estas Zonas de Ordenación las condiciones y definiciones que con carácter general se establecen para estos Sistemas de Ordenación en el referido Título 5. A efectos de su interpretación se considerará la unidad apta para la edificación como parcela.



5. Para que las unidades aptas para la edificación alcancen la condición de edificables, deberán cumplir las condiciones que se establecen para cada una de las Zonas de Ordenación.

6. A los efectos de regulación de los usos pormenorizados admisibles en el suelo rústico de asentamiento rural serán de aplicación las definiciones, conceptos y determinaciones establecidos con carácter general en el Título 3 de la presente Normativa .

7. Con carácter general, el acondicionamiento de la rasante natural de las unidades aptas para la edificación en suelo rústico de asentamiento rural se deberá realizar de acuerdo a los siguientes criterios y determinaciones:

- a. Cuando en la parcela existan abancalamientos agrícolas, se deberá respetar el perfil del terreno definido por éstos. Dicho perfil se considerará rasante natural del terreno, sobre la cual se deberá insertar la edificación y los accesos que sean necesarios a ésta, procurando en todo caso alterar lo menos posible los bancales.
- b. Cuando no existan abancalamientos, el acondicionamiento de la parcela se hará de acuerdo a lo establecido con carácter general en el artículo 134 de la presente Normativa.
- c. Cuando sea necesario modificar o restituir muros de contención o de cerramiento de la parcela, éstos deberán realizarse de forma tal que se mantengan las condiciones estéticas de materiales, color y textura de los muros preexistentes en la parcela o su entorno cercano.
- d. Los cerramientos situados en el frente de parcela a vial, se situarán, salvo distinta determinación del PGO para una determinada zona de ordenación o parcela, a una distancia de un (1) metro, medido desde la alineación exterior de la vía a la que da frente la parcela.

Este espacio de la parcela, comprendida entre el cerramiento y la vía, tendrá la consideración de espacio libre de la parcela y como tal, su superficie será computable a efectos de edificabilidad máxima. En este





espacio no se admite ningún tipo de edificación, si bien se admite su pavimentación con tratamiento de acera. Deberá disponer de los accesos necesarios para personas y vehículos.

8. La implantación de nuevas vías públicas requerirá la previa modificación del Plan General de Ordenación, y solo se admitirán cuando tengan por objeto posibilitar la colmatación interior del asentamiento.

9. En ningún caso se admitirán segregaciones o parcelaciones cuando para ello se requiera la apertura de nuevas vías para darles acceso, con independencia de que su carácter sea privado o público.

10. Para la materialización del aprovechamiento edificatorio en la parcela, el propietario deberá cumplir previamente los deberes legales definidos en el artículo 194 Decreto 183/2004 por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

11. Asimismo, el propietario debe garantizar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones objeto de licencia urbanística en la forma exigida por el TRLOTENc'00 y el presente PGO. En este sentido, se consideran como servicios mínimos exigibles, los siguientes.

- a. Acceso rodado desde la vía pública reconocida por el planeamiento, pavimentada y abierta al uso público en condiciones adecuadas.
- b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para satisfacer las demandas de la edificación, construcción o instalación prevista.
- c. Disponer de aljibe o depósito con capacidad de reserva de diez (10) días de carencia. Estas reservas podrán reducirse siempre que quede suficientemente justificada su innecesaridad al disponer de garantía de suministro certificado por la compañía suministradora de abastecimiento de agua.
- d. Evacuación de aguas residuales mediante conexión a la red general de saneamiento. No obstante, de no disponer de red de saneamiento, se



admite que el saneamiento de aguas residuales se realice mediante depuradoras, fosas sépticas individuales y pozos o depósitos de acumulación, quedando expresamente prohibidos los pozos negros.

- e. A efecto de asegurar el cumplimiento de la ejecución de tales servicios, el propietario deberá prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, o asumir directamente su ejecución material.
- f. En el supuesto de que el propietario asuma directamente la ejecución material de la urbanización, la licencia conllevará la obligación para éste de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.
- g. El deber de no ocupación y utilización de la edificación hasta completar la urbanización deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

12. Previamente a su edificación se deberá proceder a la normalización de fincas de acuerdo a los contenidos del artículo 195 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. Dicha normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de la parcela, a las determinaciones del PGO.

13. La ordenación pormenorizada de los sistemas locales de dotación y espacio libre, y equipamiento local se ajustará a la recogida en el Título 7 de la presente Normativa.

14. En los ámbitos de suelo rústico de asentamiento rural, que de acuerdo al Plano de Ordenación Estructural B.8.1, se encuentren afectados por Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Lanzarote, les será de aplicación los contenidos de los artículos 117 a 119 de la Normativa de Ordenación Estructural. Con carácter previo al otorgamiento de la preceptiva licencia se deberá



solicitar la autorización de la administración aeronáutica.

#### **Artículo 221. Delimitación de unidades de actuación.**

1. Para el suelo adscrito al asentamiento rural de Los Ancones, el PGO delimita, de acuerdo a lo previsto por el artículo 97.b del TRLOTENC'00 y concordantes del Decreto 183/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión, una unidad de actuación.

2. El objeto de dichas delimitaciones es servir de referencia para desarrollar en ellas las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente, así como la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento, optando el PGO para su desarrollo por el Sistema de Cooperación.

3. Una vez entre en vigor el presente PGO los terrenos incluidos en la unidad de actuación definida quedan en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencia de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación.

### **CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN EXENTA .**

#### **Sección 1ª. Zonas de ordenación en tipología de edificación exenta (AR.500 y AR.1000).**

#### **Artículo 222. Régimen de usos de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación exenta.**

1. Con carácter general se aplicará el régimen de uso que en su caso corresponda, de los contenidos en el Título 3 de la presente Normativa, en todo aquello que no contravenga al régimen de usos particulares que a continuación se



define:

- a. Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO, siendo autorizables exclusivamente en la modalidad de vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente.

Se permite el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por unidad parcelaria, con carácter general, en todos los núcleos de población con esta zona de ordenación, en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.

- b. Uso pormenorizado de alojamiento turístico: tendrá carácter de uso alternativo exclusivamente en la modalidad de "Casa y Hotel Rural" en los términos y condiciones definidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de de la Actividad Turística de Alojamiento o aquel que los sustituya.

- c. Todos los usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario: tendrán carácter de uso alternativo y tolerado.

- d. Uso pormenorizado de industria: en función de sus categorías:

- 1) Categoría A y B: tendrán carácter de uso alternativo y tolerado, cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrado de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).

Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

- 2) Resto de categorías: tendrán carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 84.3 de esta Normativa.

- e. Uso pormenorizado de almacén: en función de sus categorías:



- 1) Categoría A: tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

- 2) Resto de categorías: tendrán carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 84.3 de esta Normativa.

- f. Uso pormenorizado de taller: en función de sus categorías:

- 1) Categoría A (taller doméstico): tendrá carácter de uso asociado.

- 2) Categoría B: tendrá carácter de uso alternativo y tolerado.

Para las nuevas autorizaciones se requerirá que no existan instalaciones del mismo tipo en un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).

- 3) Categoría C: tendrá carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 84.3 de esta Normativa.

- g. Uso pormenorizado de comercial: en función de sus categorías:

- 1) Categoría A y B: tendrán carácter de uso alternativo, y tolerado cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie de venta (250 m<sup>2</sup>).

- 2) Resto de categorías: tendrán carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de esta Normativa.



h. Uso pormenorizado de oficina: en función de sus categorías:

- 1) Categoría A (despacho doméstico): tendrá carácter de uso asociado.
- 2) Categoría B: tendrá carácter de uso alternativo y tolerado, cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).
- 3) Categoría C: tendrá carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de esta Normativa.

i. Uso pormenorizado de restauración y bares: tendrán carácter de uso alternativo y tolerado en todas sus categorías, cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de esta Normativa.

j. Uso pormenorizado de ocio y recreo: en función de sus categorías:

- 1) Categoría A (sala de reunión): tendrá carácter de uso alternativo y tolerado, cuando el local no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida (250 m<sup>2</sup>c).
- 2) Categoría B (sala de espectáculos): tendrá carácter de uso incompatible.

Para las instalaciones existentes, con independencia de su categoría les será de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 93.3 de esta Normativa.

k. Los usos pormenorizados de movilidad y transporte: en función de sus categorías:



- 1) Aparcamiento: tendrá carácter de uso vinculado. Dotación mínima uno (1) por vivienda más uno adicional por cada doscientos metros cuadrados de edificación.
- 2) Estación de servicio: tendrá carácter de uso incompatible.
- 3) Instalaciones de transporte público: tendrán carácter de uso incompatible.
  - I. Los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas: tendrán carácter de uso asociado y vinculado en todas sus categorías.
  2. En todo caso cada uno de los usos pormenorizados con independencia de sus categorías, deberán respetar las condiciones y determinaciones que con carácter general se establecen para cada uno de ellos, salvo limitaciones y restricciones establecidas en la presente Normativa para cada una de las zonas de ordenación o parcela.
  3. Serán compatibles las explotaciones ganaderas tipo A, a que se refiere el artículo 49.6.4) de la Normativa de carácter Estructural del presente Plan General.
  4. Para aquellas parcelas con usos consolidados, actualmente erigidos con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de la nueva ordenación urbanística establecida por el PGO, resultasen disconformes con las nuevas determinaciones fijadas por el PGO, les será de aplicación las determinaciones recogidas en el Capítulo 3 Título 4 de la presente Normativa y el artículo 24 de la Normativa de Ordenación Estructural.

**Artículo 223. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación AR-500.**

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación a la Zona de Ordenación **AR-500**, las siguientes:



- a. Relativas a la parcela:
    - 1) Parcela mínima: quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>s).
    - 2) Frente mínimo de parcela: Diez metros (10 m).
    - 3) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de diez metros (10 m).
  
  - b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
    - 1) Retranqueos mínimos:
      - a) A vial: Cinco metros (5 m).
      - b) Restantes linderos: Tres metros (3 m).
    - 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
  
  - c. Relativas a la intensidad de edificación:
    - 1) Coeficiente de edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
    - 2) Coeficiente de ocupación: 40%.
  
  - d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
    - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.
    - 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).
    - 3) Superficie edificada en planta alta: será como máximo el 70% de la superficie edificada en la planta baja.
1. Condiciones de los usos:
- a. Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO. Serán autorizadas en las siguientes condiciones y modalidades:
    - 1) En la modalidad de vivienda unifamiliar aislada.
    - 2) Se autoriza el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por





unidad parcelaria, con carácter general, en todos los núcleos de población con esta zona de ordenación, en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.

a) Para la determinación del número máximo de viviendas autorizables en la unidad parcelaria se utilizará un estándar de densidad de doscientos metros cuadrados de superficie de parcela por unidad de vivienda (200 m<sup>2</sup>s/vivienda).

b) La separación entre edificaciones: situados en la misma unidad parcelaria: Cuatro metros (4 m).

3) Con carácter general, se admitirán las viviendas y los desarrollos de viviendas amparadas en licencia otorgada con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general en los términos y condiciones en que les fue otorgada la autorización.

b) El régimen de compatibilidades de usos será el establecido para las zonas de ordenación en tipología de edificación exenta definidas en el artículo 222 de esta Normativa.

#### **Artículo 224. Condiciones específicas de la Zona de Ordenación AR<sub>1000</sub>.**

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación exenta de aplicación a la Zona de Ordenación **AR<sub>1000</sub>**, las siguientes:

a. Relativas a la parcela:

1) Parcela mínima: mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>s).

2) Frente mínimo de parcela: Quince metros (15 m).

3) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de quince metros (15 m).

b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:

1) Retranqueos mínimos:



- a) A vial: Seis metros (6 m).
- b) Restantes linderos: Cinco metros (5 m).
- 2) Fondo máximo edificable: No se fija.
- c. Relativas a la intensidad de edificación:
  - 1) Coeficiente de edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
  - 2) Coeficiente de ocupación: 30%.
- d. Relativas a la definición del volumen y la forma de la edificación:
  - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2).plantas.
  - 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).
  - 3) Superficie edificada en planta alta: será como máximo el 60% de la superficie edificada en la planta baja.
2. Condiciones de los usos:
  - a. Uso pormenorizado de vivienda: tendrá el carácter de uso característico de la ZO. Serán autorizadas en las siguientes condiciones y modalidades:
    - 1) En la modalidad de vivienda unifamiliar aislada.
    - 2) Se autoriza el desarrollo de dos viviendas unifamiliares aisladas por unidad parcelaria, con carácter general, en todos los núcleos de población con esta zona de ordenación, en los términos y condiciones fijados en el artículo 67 de la presente Normativa.
      - a) Para la determinación del número máximo de viviendas autorizables en la unidad parcelaria se utilizará un estándar de densidad de trescientos metros cuadrados de superficie de parcela por unidad de vivienda (300 m<sup>2</sup>s/vivienda).
      - b) La separación entre edificaciones: situados en la misma unidad



parcelaria: Cuatro metros (4 m).

- 3) Con carácter general, se admitirán las viviendas y los desarrollos de viviendas amparadas en licencia otorgada con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan general en los términos y condiciones en que les fue otorgada la autorización.
- b. El régimen de compatibilidades de usos será el establecido para las zonas de ordenación en tipología de edificación exenta definidas en el artículo 222 de esta Normativa.

## **Sección 2ª. Zonas de ordenación en tipología de edificación compacta (AR.100).**

### **Artículo 225. Condiciones específicas Zona de Ordenación AR-100.**

1. Se determinan como parámetros y condiciones definitorios del Sistema de Ordenación de Edificación compacta de aplicación a la Zona de Ordenación **AR-100**, de aplicación exclusiva en el asentamiento rural de Los Ancones, las siguientes:

- a. Relativas a la parcela:
  - 1) Parcela mínima: cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>s).
  - 2) Frente mínimo de parcela: siete metros (7 m).
  - 3) Círculo inscrito: Diámetro mínimo de siete metros (7 m).
- b. Relativas a la posición de la edificación en la parcela:
  - 1) Retranqueos mínimos a vial:
    - a) Las nuevas edificaciones deberán estar alineadas a vial en al menos las dos terceras partes de su frente a vial.
    - b) Edificaciones existentes: libre.



- 2) Retranqueos a linderos laterales.
    - a) Las nuevas edificaciones deberán estar adosadas al menos uno de sus linderos. En ningún caso la separación a lindero será inferior a dos metros (2 m).
    - b) Edificaciones existentes: libre.
  - 3) Fondo máximo edificable: Veinte metros (20 m).
  - c. Relativas a la intensidad de edificación:
    - 1) Coeficiente de edificabilidad: 1.40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
    - 2) Coeficiente de ocupación máxima: El que resulte de aplicar los parámetros y condiciones que definen la posición de la edificación.
  - d. Relativas al volumen y forma de la edificación:
    - 1) Número máximo de plantas sobre rasante: Dos (2) plantas.
    - 2) Altura máxima a cornisa: Siete metros (7 m).
2. Condiciones de los usos:
- a. Uso pormenorizado de vivienda: tendrá carácter de uso característico de la ZO. Serán autorizadas exclusivamente en la modalidad de vivienda unifamiliar entre medianera.
  - b. El régimen de compatibilidades de usos será el establecido para las zonas de ordenación en tipología de edificación exenta definidas en el artículo 222 de esta Normativa.