



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014**  
**MODIFICACIÓN MENOR Nº 2**

**NUEVO USO DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALLE CORINO MELIÁN SOTO**  
**AJUSTE DE USO DOTACIONAL PARA VELATORIO EN EL NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ**  
**AUMENTO DE OCUPACIÓN EN CANCHAS DEPORTIVAS ANEJAS A CENTROS EDUCATIVOS**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

MAYO DE 2018

**04.- NORMATIVA URBANÍSTICA****NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
(DO\_NOP)**

## ÍNDICE:

<b>Capítulo Primero:</b>	5
<b>02.01.- CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN</b>	5
Art. 02.01.01.- Objeto	5
Art. 02.01.02.- La ordenación de la edificación en el Suelo Urbano, Urbanizable, y de Asentamiento	5
Art. 02.01.03.- Terminología relativa a la URBANIZACIÓN	6
Art. 02.01.04.- Conceptos y parámetros relativos a la PARCELA	9
Art. 02.01.05.- Condiciones de Posición de la EDIFICACIÓN	10
Art. 02.01.06.- Condiciones de volumen y forma de la EDIFICACIÓN	13
Art. 02.01.07.- Conceptos generales de la ordenación	19
<b>Capítulo Segundo:</b>	21
<b>02.02.- ORDENACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN</b>	21
Art. 02.02.01.- Tipos edificatorios	21
Art. 02.02.02.- Tipología de Edificación Adosada	21
Art. 02.02.03.- Tipología de Edificación Aislada	22
Art. 02.02.04.- Tipología de Edificación en Volumetría Irregular	24
Art. 02.02.05.- Tipos edificatorios aplicables en desarrollo del PGO de Tegueste	24
Art. 02.02.06.- Características normativas	24
<b>Capítulo Tercero:</b>	25
<b>02.03.- EDIFICACIÓN ADOSADA CERRADA</b>	25
Art. 02.03.01.- Condiciones generales de la edificación	25
Art. 02.03.02.- Condiciones de los solares edificables	26
Art. 02.03.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas	26
Art. 02.03.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación	27
Art. 02.03.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas	28
Art. 02.03.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación	28
Art. 02.03.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina	30
Art. 02.03.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas	32
Art. 02.03.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos	34
Art. 02.03.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares	36
Art. 02.03.11.- Ocupación y tratamiento de los espacios libres privados	36
Art. 02.03.12.- Condiciones para las construcciones superiores	36
Art. 02.03.13.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados	37
Art. 02.03.14.- Posibles sótanos y semisótanos	37
Art. 02.03.15.- Tratamiento de los bordes de las parcelas	38
Art. 02.03.16.- Condiciones de los usos	38
Art. 02.03.17.- Reservas y servicios obligatorios	38
Art. 02.03.18.- Situaciones discordantes y transitorias	38
Art. 02.03.19.- Resumen de las condiciones normativas aplicables	38
<b>Capítulo Cuarto:</b>	40
<b>02.04.- EDIFICACIÓN ADOSADA RETRANQUEADA</b>	40
Art.02.04.01.- Condiciones generales de la edificación	40
Art.02.04.02.- Condiciones de los solares edificables	41

Art.02.04.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas .....	42
Art.02.04.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación .....	42
Art.02.04.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas.....	43
Art.02.04.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación.....	44
Art.02.04.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina .....	45
Art.02.04.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas .....	47
Art.02.04.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos .....	48
Art.02.04.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares.....	49
Art.02.04.11.- Condiciones para las construcciones superiores .....	49
Art.02.04.12.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados .....	49
Art.02.04.13.- Posibles sótanos y semisótanos.....	51
Art.02.04.14.- Tratamiento de los bordes de las parcelas.....	51
Art.02.04.15.- Condiciones de los usos .....	51
Art.02.04.16.- Reservas y servicios obligatorios .....	52
Art.02.04.17.- Situaciones discordantes y transitorias .....	52
Art.02.04.18.- Resumen de las condiciones normativas aplicables .....	52
<b>Capítulo Quinto:</b> .....	<b>53</b>
<b>02.05.- EDIFICACIÓN ADOSADA EN HILERA</b> .....	<b>53</b>
Art.02.05.01.- Condiciones generales de la edificación .....	53
Art.02.05.02.- Condiciones de los solares edificables .....	54
Art.02.05.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas .....	54
Art.02.05.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación .....	55
Art.02.05.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas.....	56
Art.02.05.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación.....	56
Art.02.05.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina .....	57
Art.02.05.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas .....	58
Art.02.05.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos .....	59
Art.02.05.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares.....	60
Art.02.05.11.- Condiciones para las construcciones superiores .....	60
Art.02.05.12.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados .....	60
Art.02.05.13.- Posibles sótanos y semisótanos.....	61
Art.02.05.14.- Tratamiento de los bordes de las parcelas.....	61
Art.02.05.15.- Condiciones de los usos .....	62
Art.02.05.16.- Reservas y servicios obligatorios .....	62
Art.02.05.17.- Situaciones discordantes y transitorias .....	62
Art.02.05.18.- Resumen de las condiciones normativas aplicables .....	62
<b>Capítulo Sexto:</b> .....	<b>63</b>
<b>02.06.- VOLUMETRÍA IRREGULAR HORIZONTAL</b> .....	<b>63</b>
Art.02.06.01.- Condiciones generales de la edificación .....	63
Art.02.06.02.- Condiciones de los solares edificables .....	64
Art.02.06.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas .....	65
Art.02.06.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación .....	65
Art.02.06.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas.....	66
Art.02.06.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación.....	67
Art.02.06.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina .....	68
Art.02.06.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas .....	68
Art.02.06.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos .....	69

Art.02.06.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares.....	71
Art.02.06.11.- Ocupación y tratamiento de los espacios libres privados.....	71
Art.02.06.12.- Condiciones para las construcciones superiores.....	71
Art.02.06.13.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados.....	72
Art.02.06.14.- Posibles sótanos y semisótanos.....	72
Art.02.06.15.- Tratamiento de los bordes de las parcelas.....	73
Art.02.06.16.- Condiciones de los usos.....	73
Art.02.06.17.- Reservas y servicios obligatorios.....	73
Art.02.06.18.- Situaciones discordantes y transitorias.....	74
Art.02.06.19.- Resumen de las condiciones normativas aplicables.....	74
<b>Capítulo Séptimo:</b> .....	<b>75</b>
<b>02.07.- VOLUMETRÍA IRREGULAR ATERRAZADA</b> .....	<b>75</b>
Art.02.07.01.- Condiciones generales de la edificación.....	75
Art.02.07.02.- Condiciones de los solares edificables.....	76
Art.02.07.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas.....	77
Art.02.07.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación.....	77
Art.02.07.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas.....	78
Art.02.07.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación.....	78
Art.02.07.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina.....	79
Art.02.07.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas.....	79
Art.02.07.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos.....	81
Art.02.07.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares.....	82
Art.02.07.11.- Ocupación y tratamiento de los espacios libres privados.....	83
Art.02.07.12.- Condiciones para las construcciones superiores.....	83
Art.02.07.13.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados.....	83
Art.02.07.14.- Posibles sótanos y semisótanos.....	84
Art.02.07.15.- Tratamiento de los bordes de las parcelas.....	84
Art.02.07.16.- Condiciones de los usos.....	85
Art.02.07.17.- Reservas y servicios obligatorios.....	85
Art.02.07.18.- Situaciones discordantes y transitorias.....	85
Art.02.07.19.- Resumen de las condiciones normativas aplicables.....	85
<b>Capítulo Octavo:</b> .....	<b>86</b>
<b>02.08.- EDIFICACIÓN AISLADA EN CIUDAD JARDÍN</b> .....	<b>86</b>
Art.02.08.01.- Condiciones generales de la edificación.....	86
Art.02.08.02.- Condiciones de los solares edificables.....	87
Art.02.08.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas.....	88
Art.02.08.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación.....	88
Art.02.08.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas.....	90
Art.02.08.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación.....	91
Art.02.08.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina.....	92
Art.02.08.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas.....	92
Art.02.08.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos.....	94
Art.02.08.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares.....	94
Art.02.08.11.- Ocupación y tratamiento de los espacios libres privados.....	95
Art.02.08.12.- Condiciones para las construcciones superiores.....	95
Art.02.08.13.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados.....	95
Art.02.08.14.- Posibles sótanos y semisótanos.....	96
Art.02.08.15.- Tratamiento de los bordes de las parcelas.....	96
Art.02.08.16.- Condiciones de los usos.....	97

Art.02.08.17.- Reservas y servicios obligatorios .....	97
Art.02.08.18.- Situaciones discordantes y transitorias .....	97
Art.02.08.19.- Resumen de las condiciones normativas aplicables .....	97
<b>Capítulo Noveno:</b> .....	98
<b>02.09.- EDIFICACIÓN AISLADA EN BLOQUE</b> .....	98
Art. 02.09.01.- Condiciones generales de la edificación .....	98
Art. 02.09.02.- Condiciones de los solares edificables .....	99
Art. 02.09.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas .....	100
Art. 02.09.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación .....	100
Art. 02.09.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas .....	100
Art. 02.09.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación .....	101
Art. 02.09.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina .....	103
Art. 02.09.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas .....	103
Art. 02.09.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos .....	104
Art. 02.09.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares .....	107
Art. 02.09.11.- Ocupación y tratamiento de los espacios libres privados .....	107
Art. 02.09.12.- Condiciones para las construcciones superiores .....	107
Art. 02.09.13.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados ...	108
Art. 02.09.14.- Posibles sótanos y semisótanos .....	108
Art. 02.09.15.- Tratamiento de los bordes de las parcelas .....	
Art. 02.09.16.- Condiciones de los usos .....	109
Art. 02.09.17.- Reservas y servicios obligatorios .....	109
Art. 02.09.18.- Situaciones discordantes y transitorias .....	109
Art. 02.09.19.- Resumen de las condiciones normativas aplicables .....	109
<b>Capítulo Décimo</b> .....	110
<b>02.10.- CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS</b> .....	110
<b>Capítulo Undécimo:</b> .....	113
<b>02.11.- CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b> .....	113
Art. 02.11.01.- Condiciones generales de las Dotaciones .....	113
Art. 02.11.02.- Condiciones generales aplicables a los Equipamientos .....	113
Art. 02.11.03.- Condiciones aplicables a los Espacios Libres. ....	113
Art. 02.11.04.- Edificabilidad Máxima y Usos Permitidos en los Espacios Libres	114
Art. 02.11.05.- Condiciones relativas a los Servicios de Infraestructura .....	114

**Capítulo Primero:****02.01.- CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN****Art. 02.01.01.- Objeto**1.- Carácter de este documento

Este documento concreto, denominado Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada forma parte del conjunto de trabajos desarrollados para dar cumplimiento al contenido documental exigido legalmente como Plan General de Ordenación de Tegueste, de acuerdo al Art. 32.1.B del *TRLOTENC*).

2.- Carácter de las determinaciones aplicables

Estas Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada, establecen las determinaciones necesarias para permitir la correcta ejecución de las propuestas del Plan. Estas determinaciones específicas permitirán la concreción edificatoria de los aprovechamientos asignados a los distintos usos Permitidos en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado.

3.- Consideración de las Normas en la Ordenación

Dada su relevancia para el resultado final de la ordenación urbanística que se propone, todas las definiciones, criterios y parámetros expresados por estas Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada tendrán la consideración de Normativa de aplicación como términos precisos para legitimar la actividad de ejecución, tal y como establece el epígrafe 2.4 del Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados y a los efectos de lo exigido en el Art. 32.2.B..2 de la *LOTENC*.

**Art. 02.01.02.- La ordenación de la edificación en el Suelo Urbano, Urbanizable, y de Asentamiento**1.- Aplicación de los usos

La aplicación de usos Permitidos, tanto los Característicos como los Compatibles con aquellos, se realizará mediante los aprovechamientos asignados en cada caso a las tipologías de edificación aplicables en cada ámbito de suelo. Esta definición de aprovechamientos asignados se realiza en los Planos de Ordenación Pormenorizada que regulan los distintos núcleos poblacionales existentes en el municipio de Tegueste. La estimación de los usos sobre el terreno considerado como soporte físico se define en los planos de ordenación y puede estar referido a un ámbito territorial, a una manzana o a un recinto de entidad inferior.

2.- Alcance de los Planos de Ordenación Pormenorizada

Los Planos de Ordenación Pormenorizada, referentes al Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado y de Interés Cultural, definen, mediante una etiqueta identificativa para cada manzana o recinto inferior de ordenación, la tipología obligatoria aplicable, el uso característico así como el número de plantas máximo permitido. Esta etiqueta identificativa viene representada en los planos de ordenación pormenorizada según el ejemplo abajo:

3.- Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbanizable

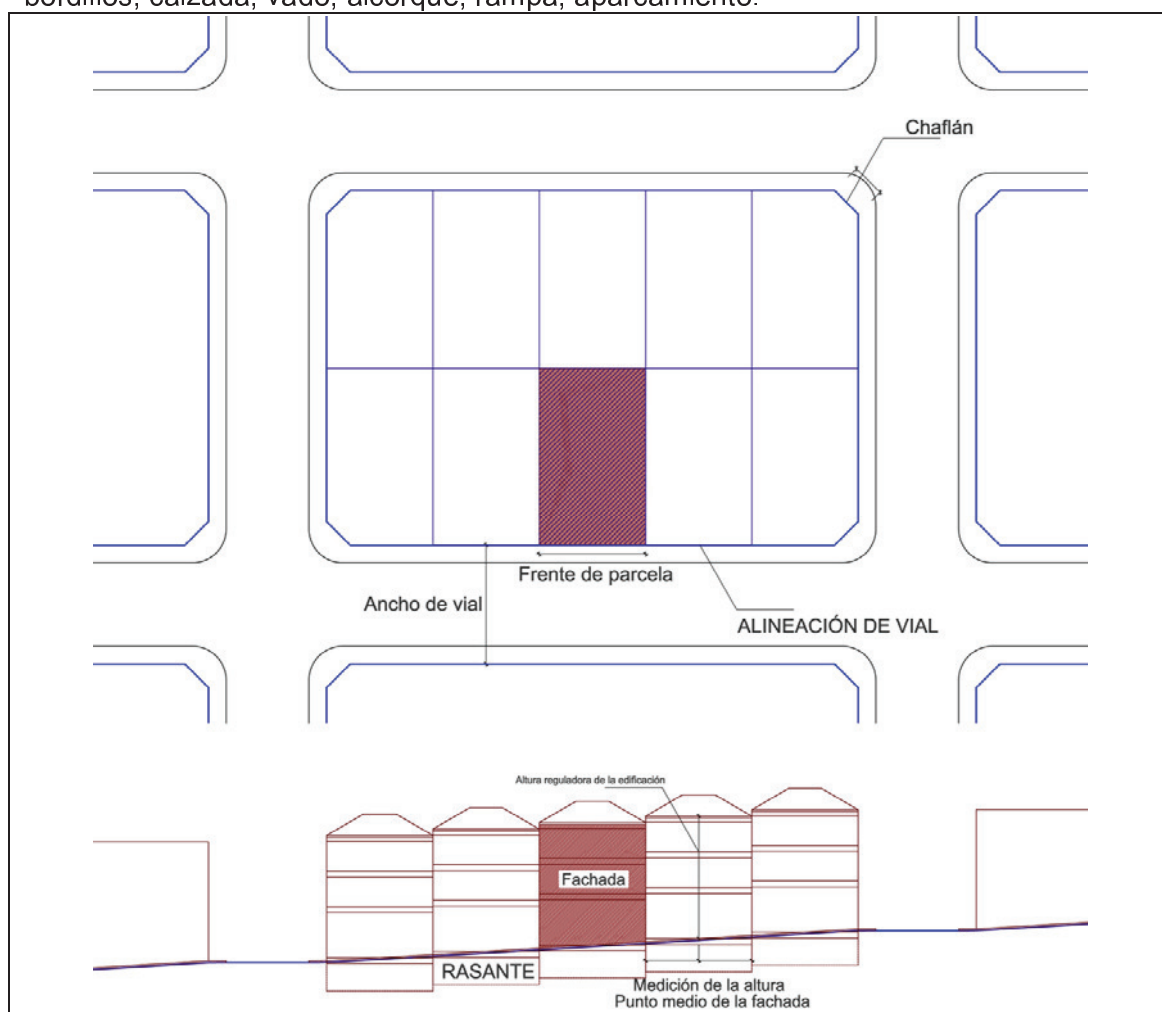
En el Suelo Urbanizable Sectorizado será el Plan Parcial correspondiente el que determine la asignación específica de usos y tipologías a realizar en cada ámbito. Todo ello de acuerdo a los criterios, límites y parámetros establecidos en la ficha correspondiente del Fichero de Ordenación Remitida.

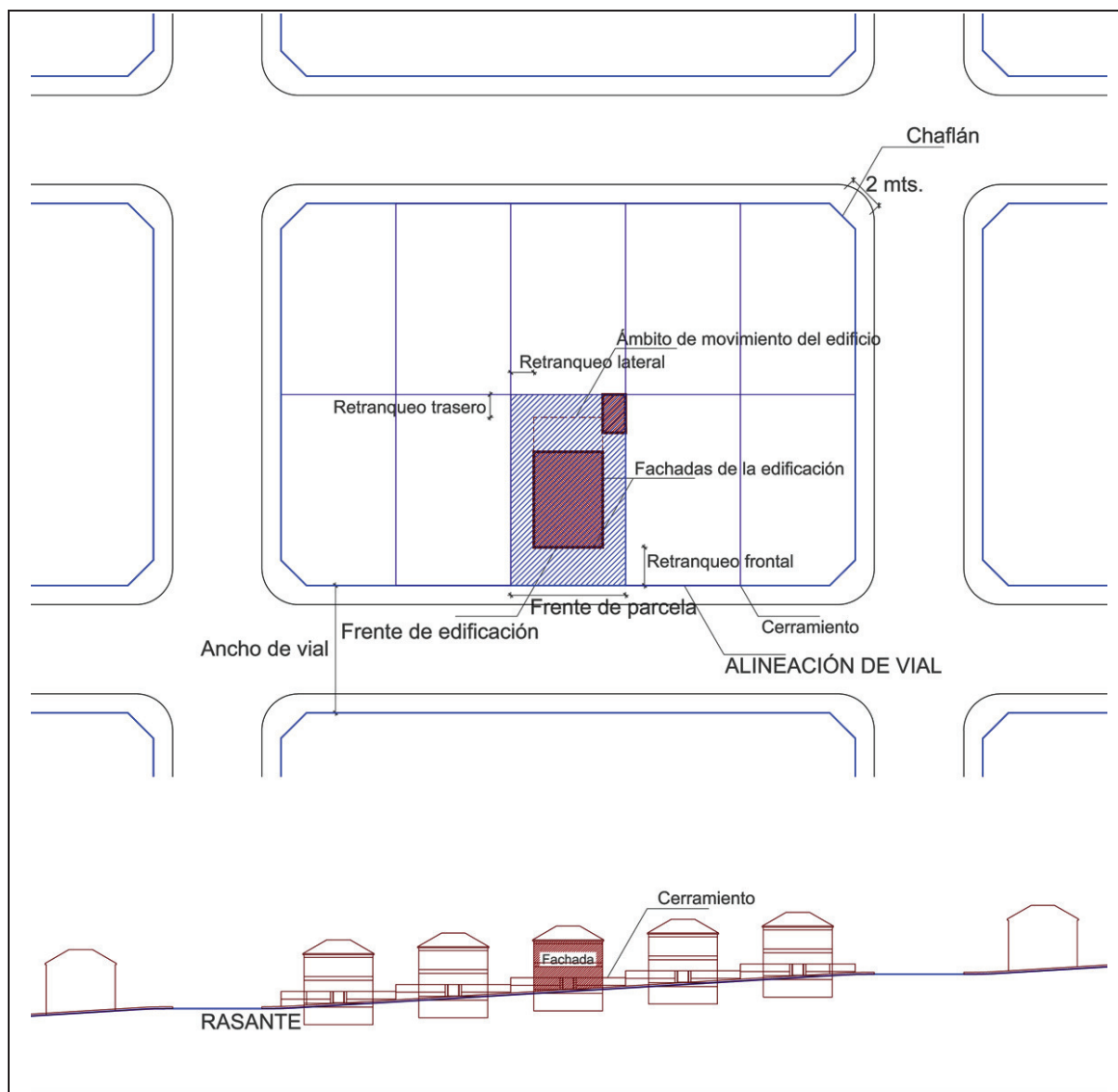
#### **4.- Ordenación Pormenorizada en los Asentamientos Rurales**

En el Suelo Rústico de Asentamiento Rural, este Plan General también ha ordenado pormenorizadamente los distintos ámbitos, definiendo las tipologías aplicables, los usos y el número máximo de plantas en cada caso.

#### **Art. 02.01.03.- Terminología relativa a la URBANIZACIÓN**

La urbanización viene condicionada por una serie de definiciones y parámetros que afectan a su forma y disposición y que se refieren, al menos, a las siguientes cuestiones: manzana, calle o vial, eje y ancho de calle, rasante de vial, acera y bordillos, calzada, vado, alcorque, rampa, aparcamiento.





### 1.- Manzana

Es la superficie de suelo urbano delimitada por varias alineaciones exteriores contiguas que, definen un polígono cerrado.

### 2.- Calle o vial

Espacio urbano de carácter público destinado al tránsito, tanto de vehículos como de peatones. Usualmente consta de acera y calzada

### 3.- Eje y ancho de calle

El eje y el ancho son los elementos básicos que identifican geoméricamente a este tipo de espacios urbanos. En concreto son:

Eje: La línea teórica longitudinal a la calle que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones exteriores de vial opuestas. Se puede señalar en los planos de ordenación con una línea discontinua.

Ancho: Es la medida más corta en cada sección de la calle entre las dos alineaciones de vial opuestas.



#### 4.- Rasante de vial

Es la línea que se corresponde con el perfil longitudinal del eje de las vías. Su posición en el espacio a los efectos de identificación y medición geométrica queda explicitada en los planos de Ordenación Pormenorizada, bien por la cota numérica de la cartografía de base o bien por la cota dibujada que se ha determinado en el cruce de los ejes correspondientes a las nuevas calles previstas.

#### 5.- Acera y bordillo

Las aceras y bordillos son elementos que definen los elementos peatonales de las calles o vías públicas. En las zonas peatonalizadas del municipio la acera se extiende al conjunto completo de la calle o vial.

Acera: Es la zona o espacio de la calle destinado exclusivamente al tránsito peatonal y comprendida entre la alineación exterior de vial y la calzada.

Bordillo: Es la pieza constructiva que normalmente separa la acera de la calzada.

#### 6.- Calzada

Parte de la calle destinada preferentemente al tránsito de vehículos.

#### 7.- Vado

Se entiende como tal a la zona de transición establecida entre la acera y la calzada y que presenta una solución de diseño específica. Su objeto consiste en facilitar la accesibilidad general tanto para peatones en su cruce de las calzadas como el acceso de vehículos en su tránsito desde los viales al interior de las parcelas.

#### 8.- Alcorque

Recinto de protección construido alrededor de los árboles para canalizar el agua de lluvia y retener la de riego. Debe de tener como mínimo unas dimensiones libres interiores de **150 x 90 cms.** y debe contener tierra natural.

#### 9.- Rampa

Superficie plana que sirve para la comunicación de varios sectores peatonales o planos situados a cotas de altitud diferente.

#### 10.- Plaza pública de aparcamiento

En el ámbito de la red viaria, se considera como tal a la superficie de calzada en la cual se puede estacionar un vehículo. Tendrá unas dimensiones mínimas de **2,50 x 5,00 mts.**, tanto cuando se organicen en hilera como en batería.

Su superficie útil no será inferior a los **12,5 m2.**

**Art. 02.01.04.- Conceptos y parámetros relativos a la PARCELA**

La ocupación superficial asignada a los distintos solares está condicionada por una serie de elementos de referencia que afectan a su forma y disposición y que se refieren, al menos, a las siguientes cuestiones: parcela, solar, finca, lindero, frente de parcela y de edificación, rasante natural y rasante oficial, terreno natural y urbanizado.

**1.- Parcela**

Se entiende por parcela toda porción poligonal de suelo natural que este delimitada por los linderos de otras parcelas o las alineaciones de vial. En cualquier caso, esta definición se considera congruente con la establecida en el Ap. 1.3.1 del Anexo relativo a conceptos fundamentales que acompaña a la *LOTENC*.

A los efectos de cómputo normativo de aprovechamiento se establecen en algunos casos limitaciones superficiales mínimas y máximas.

Se distinguen dos casos dependiendo de la clasificación establecida: Solar y Finca.

**Solar:**

Porción de suelo urbano que contiene un edificio o está destinado a ser edificado. En general se considerará como solar a aquel terreno que cumple los requisitos establecida en el *Ap. 1.3.1* del Anexo relativo a conceptos fundamentales que acompaña a la *LOTENC*. En caso de no cumplirse estos requisitos la parcela se considerará como terreno natural sin urbanizar.

**Finca:**

En general se considera como tal cualquier propiedad, inmueble, terreno o edificación. En el caso del Suelo Rústico se considerará como finca a aquella parcela que cumple las condiciones mínimas asignadas por esta ordenanza para dicha categoría.

**2.- Lindero**

Línea límite que establece la separación entre parcelas o solares diferentes o entre éstos y el espacio público.

**3.- Frente de parcela o alineación de vial**

Se considera como tal al tramo de la alineación de vial que pertenece a cada parcela privada concreta.

**4.- Frente de edificación**

Es la línea que establece los límites de la edificación y que puede ser fija (coincidiendo con la alineación de vial o retrasada respecto a ella) u opcional para cada parcela, debiendo respetar en cualquier caso, los retranqueos mínimos y el resto de parámetros normativos aplicables.

**5.- Rasante natural.**

Altitud de cada punto del terreno natural, antes de la preparación de la parcela o de la acción urbanizadora.

**6.- Rasante de edificación:**

Línea que corresponde a la proyección de la rasante de vial, sobre el frente de parcela, aumentada en su caso por la acera.

### 7.- Terreno natural y urbanizado

Se entenderá como terreno natural aquél que corresponde al terreno definido por las condiciones topográficas o naturales previas, antes de cualquier tipo de intervención urbanística o constructiva sobre la parcela; el concepto de terreno natural extiende su definición también al que sea resultado de los abancalamientos agrícolas cuya existencia anterior sea fehaciente.

Se considera como terreno urbanizado el resultante de la acción urbanizadora o constructiva de acondicionamiento o de edificación que sea objeto de petición de Licencia de Obras.

Las superficies horizontales que definen el terreno urbanizado no podrán tener en general desviaciones por encima o por debajo de la rasante natural del terreno mayores de **1,50 mts.** Estas superficies deben de coincidir en altura con la rasante de vial en el ámbito de la alineación exterior en algún punto de su desarrollo.

## **Art. 02.01.05.- Condiciones de Posición de la EDIFICACIÓN**

### 1.-Alineación exterior o de vial

Línea que establece, a lo largo de las calles, rodadas o peatonales, jardines y plazas, el límite entre el espacio o dominio público y el privado, quedando definida en los planos de ordenación del instrumento de ordenación correspondiente con una simbología específica.

Excepcionalmente, entre la calle o calzada y la alineación de vial pueden existir espacios libres públicos.

### 2.- Alineación interior

Es la línea interior a las manzanas que define el límite máximo hasta el cual se puede edificar, o la divisoria para la aplicación de distintas condiciones normativas, tipologías, usos o alturas máximas de la edificación, etc.

### 3.- Retranqueos de la edificación

Retiro o separación que se produce entre la edificación y la alineación de vial o los linderos, dejando un espacio que no se puede ocupar por la edificación.

### 4.- Profundidad edificable

Es la distancia máxima respecto a cualquier punto de la Alineación de Vial en la que puede realizarse edificación dentro de los límites globales permitidos.

Normalmente, la profundidad edificable no puede superar los **20 mts.**, aunque su definición concreta se puede establecer detalladamente en una distancia menor para cada Manzana en los planos y fichas de Ordenación Pormenorizada.

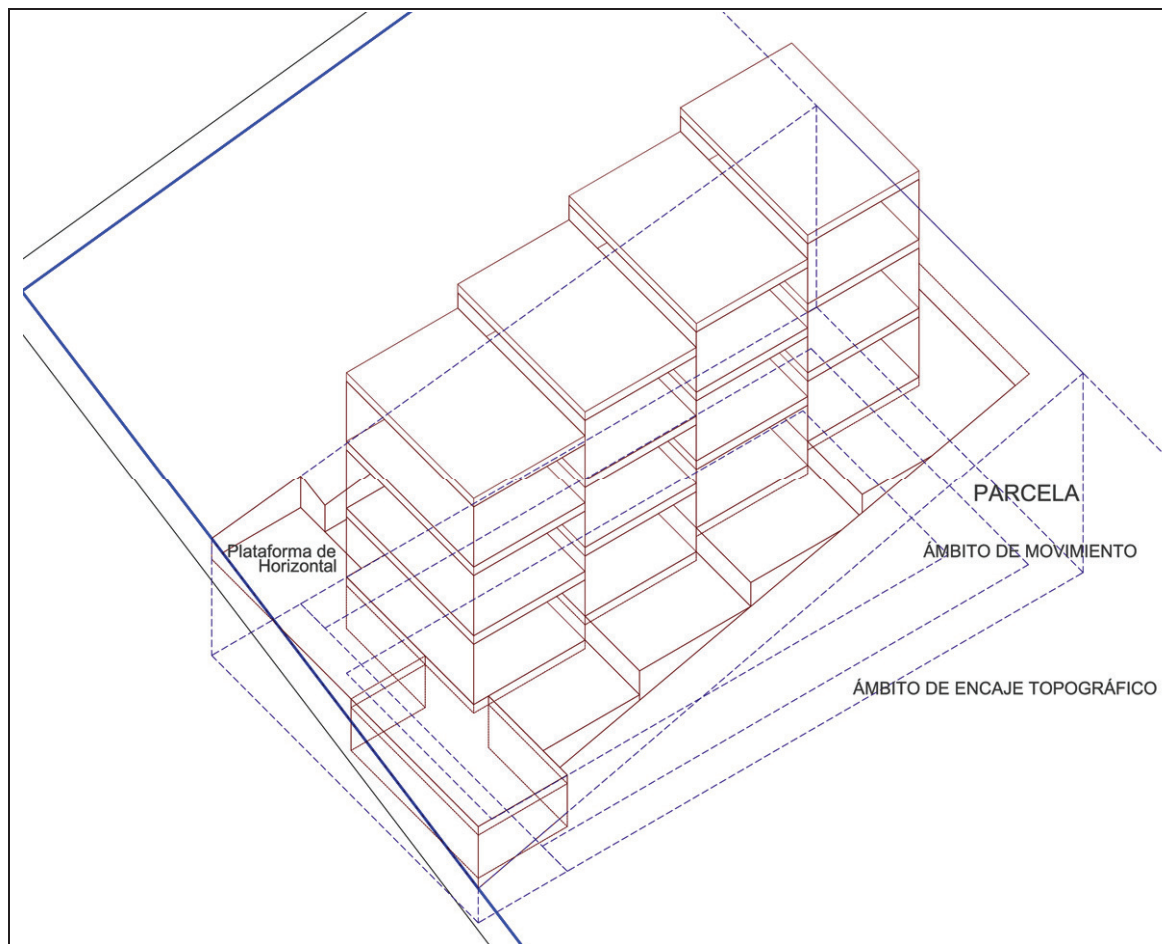
### 5.- Ocupación

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección vertical de los planos de fachada o paredes medianeras de la edificación sobre un plano horizontal.

Generalmente, se mide en % de superficie de edificación sobre superficie de parcela edificable. Los sótanos computan a todos los efectos como ocupación.

En el caso de que los patios interiores coincidan con la altura del espacio libre interior de parcela más bajo, su superficie podrá descontarse a los efectos de cómputo de la ocupación máxima aplicable.

Los cuerpos volados, tal y como quedan definidos en el apartado 7, computarán como ocupación a todos los efectos



#### 6.- Ámbito de movimiento horizontal

Es la superficie en planta resultante de la aplicación de los retranqueos obligatorios, disponible para la disposición horizontal del edificio sin que, en cualquier caso, se pueda superar la máxima ocupación permitida

#### 7.- Cuerpos volados

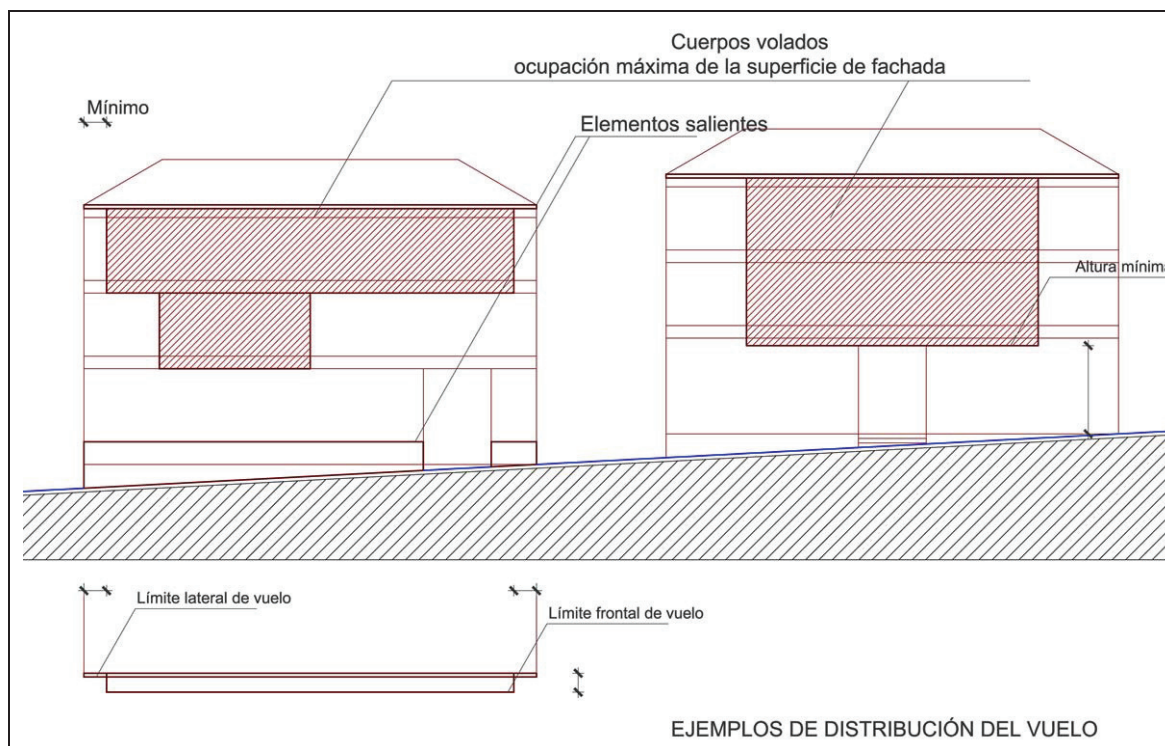
Son todos aquellos volúmenes habitables u ocupables ya sean cerrados o abiertos que sobresalen del frente de edificación o de las fachadas. Se consideran como cuerpos volados los balcones, galerías, terrazas, etc.

A todos los efectos, los cuerpos volados computan como ocupación y edificabilidad.

El límite lateral del vuelo de los cuerpos volados se situará a una distancia de **0,90 mts.** de la medianera. El desarrollo de las fachadas no podrá sobrepasar el plano límite frontal que se define paralelo a la línea de fachada en todo su perímetro.

La disposición de cuerpos volados en las fachadas no podrá suponer su ocupación en una superficie superior al **40%** del total y la altura mínima de estos cuerpos sobre cualquier punto de la rasante de vial no podrá ser inferior a **3,50 mts.**

La ocupación máxima de la línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante esta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones permitidas de varias plantas en una sola, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.



### 8.- Elementos salientes

Son todos aquellos elementos constructivos que son parte de la edificación y sobresalen del frente de edificación o de las fachadas y que no son habitables u ocupables.

Son elementos salientes los zócalos aleros, gárgolas, marquesinas, etc.

En ningún caso, podrán superar en planta baja, una décima parte del ancho de la dimensión de la acera existente o prevista y tendrán **0,15 mts.**, como máximo. En plantas piso y cubierta no podrán superar las dimensiones previstas para los cuerpos volados.

### 9.- Espacio libre interior de parcela

Es el terreno urbanizado que no se ocupa por la edificación y que, en general, se destina a jardines y patios, entradas a garajes, etc.

El espacio libre interior de parcela no puede ocuparse en su subsuelo por ningún tipo de edificación ni pueden ejecutarse construcciones ocupando su superficie, excepto por aquellas definidas en las condiciones tipológicas específicas.

## **Art. 02.01.06.- Condiciones de volumen y forma de la EDIFICACIÓN**

El aprovechamiento volumétrico asignado al espacio edificable está condicionado por una serie de definiciones y parámetros que afectan a su volumen y forma y que se refieren, al menos, a las siguientes cuestiones: edificabilidad, altura reguladora de la edificación, ámbito vertical edificable, ámbito de encaje topográfico, plataforma de enlace horizontal, patio de manzana, chaflán, fachadas de edificación, planta, construcciones por encima de altura reguladora máxima, edificación auxiliar.

### 1.- Edificabilidad

Es el coeficiente que establece la cantidad máxima de techo que es posible edificar dentro de una parcela dada.

Se mide en metro cuadrado de superficie de techo en relación a los metros cuadrados de superficie de parcela edificable (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). La superficie de techo a considerar es la suma del conjunto de cada planta.

Se entiende que queda incluida dentro de la edificabilidad cualquier superficie definida por los elementos construidos en planta excepto los elementos salientes.

Las superficies de sótanos se incluirán a todos los efectos en el cómputo de la edificabilidad máxima global.

### 2.- Altura reguladora de la edificación

La altura reguladora de la edificación es el parámetro que define la dimensión vertical máxima de un edificio. La altura reguladora máxima de la edificación se medirá generalmente desde el punto medio del frente de parcela y en su defecto sobre la rasante del terreno urbanizado en la mitad de la plataforma de enlace horizontal.

Se regulará al menos mediante los requisitos siguientes que deben de cumplirse en cualquier caso:

Altura reguladora máxima: Es la cota máxima que pueden alcanzar las fachadas del edificio medidas verticalmente en su punto medio, desde la rasante de la calle o desde el terreno urbanizado cuando no coincida con la alineación exterior, y la cara inferior del último forjado o su proyección horizontal si éste se encuentra retirado.

Número máximo de plantas: Es el número entero de plantas permitidas por encima de la rasante o del terreno urbanizado que pueden realizarse dentro de la altura reguladora sin incluir entreplantas.

Enterramiento máximo: Es el nivel mínimo inferior al que puede hundirse una edificación por debajo de la rasante media del terreno. Se controlará por la posición de la cota del piso terminado de la planta sótano más baja accesible del edificio.

Plano límite superior: Es un plano inclinado con una pendiente de **30°** que se proyecta hacia arriba a partir de la línea imaginaria que define la Altura Máxima formada por la intersección entre la cara superior del último forjado o su proyección horizontal sobre el plano de fachada o, en su caso, por la proyección vertical del frente de edificación. Este plano límite establece el volumen dentro del que tienen que encajarse todas las construcciones y edificaciones auxiliares que se puedan situar por encima de la altura reguladora máxima, de acuerdo a esta Normativa.

### 3.- Ámbito vertical edificable

Se define como ámbito edificable al espacio definido por los planos límites superior e inferior, de medición de la altura entre los que se permite la edificación, sin que ésta pueda sobrepasar los mismos.

Los planos límite superior e inferior serán siempre paralelos al plano que define la rasante media del terreno, en una distancia igual a la Altura Reguladora Máxima de la Edificación en el primer caso y el Enterramiento Máximo en el segundo

### 4.-Ámbito de encaje topográfico

Es el espacio situado entre los linderos de la parcela y los elementos constructivos permitidos que establecen la concreción de superficies horizontales exteriores en los espacios libres privados. que no puedan ocuparse por ningún tipo de construcción ni edificación al objeto de mantener la rasante natural del terreno. El ámbito de encaje topográfico tendrá un ancho mínimo de 2 mts., excepto junto al frente de parcela que podrá ocuparse eventualmente por los espacios destinados a accesos.

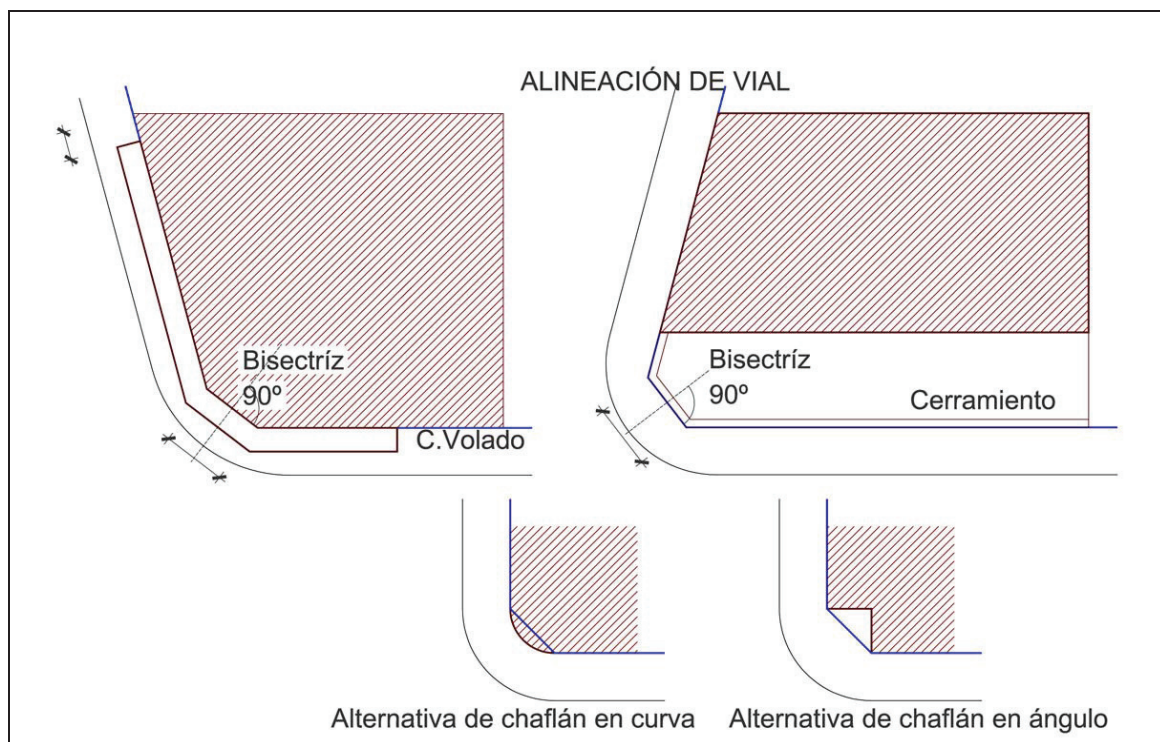
El elemento constructivo que se adopte para absorber los desniveles de la parcela resolverá sus caras vistas con acabados y tratamientos similares al de una fachada. Asimismo el espacio libre del ámbito de encaje topográfico deberá ser tratado con elementos vegetales que mejoren su integración con el entorno.

### 5.- Plataforma de enlace horizontal

Se considera como tal a la superficie horizontal situada junto al frente de parcela que permite el acceso horizontal y la coordinación de la planta baja del edificio con la rasante de vial correspondiente.

En el frente de parcela, la plataforma de enlace horizontal no podrá estar situada más de **1,20 mts.** bajo la rasante de vial ni superarla verticalmente en más de **3,60 mts** y podrá tener una profundidad máxima de **6 mts.**, respecto a la alineación de vial . En el espacio bajo esta plataforma se podrán localizar tanto escaleras como accesos rodados y peatonales al edificio sin ocupar más del **50%** de la longitud del frente de edificación correspondiente.

La plataforma horizontal de enlace solo se permitirá para aquellas tipologías en que sean obligatorios los retranqueos frontales de parcela y su ocupación inferior por volúmenes de acceso si el terreno o la rasante de vial tienen una pendiente superior al **20%**.



### 6.- Chaflán

Cara vertical del cerramiento y de la edificación cuando esta es coincidente con las alineaciones de vial, resultante del corte perpendicular a la bisectriz entre dos alineaciones de vial contiguas. El chaflán afectará a los cerramientos y a los frentes de edificación respectivos si son coincidentes con las alineaciones. En cualquier caso, tendrá una dimensión mínima de **2 mts.** entre las dos alineaciones de vial que lo conforman.

En el ámbito del chaflán, los frentes de edificación cuando puedan ser coincidentes con la alineación, ésta no será obligatoria pudiendo la edificación retrasarse hacia el interior al objeto de cuadrar las diferencias internas o definir un arco, cuyo diámetro mínimo será de **2 mts.**

A los efectos de la aplicación de la ordenanza de vuelo, el límite definido por el chaflán se tomará como origen para medir la dimensión de los cuerpos y elementos salientes.

En aquellas parcelas que tengan su edificación consolidada y el chaflán no esté reflejado en los planos de ordenación pormenorizada, no será obligatoria su aplicación.



### 7.- Fachadas de la edificación

Son las caras exteriores visibles de un edificio. Normalmente coinciden con planos son la proyección vertical de los frentes de edificación que separan los edificios de los espacios libres interiores de parcela, las calles o plazas.

### 8.- Planta

Es la proyección horizontal de las superficies edificadas comprendidas dentro de los límites exteriores definidos por los planos de las Fachadas de la Edificación reales o virtuales verticales o inclinadas. Dentro de una misma edificación se pueden distinguir las siguientes plantas:

Planta Baja.- Es la planta cuyo nivel está más próximo a la rasante de la calle o a la cota del terreno urbanizado por la cual se realiza el acceso al edificio. En cualquier caso, el nivel del pavimento terminado de la Planta Baja no podrá situarse más bajo de **1,20 mts.**, medido desde el punto más desfavorable de la rasante de la calle cuando el Frente de edificación coincide con la Alineación Exterior ni superar los **0,60 mts.** sobre el terreno urbanizado.

Planta Sótano.- Se entiende por tal aquella planta del edificio enterrada o semienterrada que normalmente se sitúa bajo la Planta Baja y en la cual no es posible realizar aberturas al exterior en todo su perímetro de dimensión vertical superior a **0,60 mts.**

En ningún caso, la altura del techo terminado correspondiente a la Planta Sótano, medida desde cualquier punto de la Rasante de la calle cuando el frente de edificación coincide con la Alineación Exterior tampoco, podrá superar los **1,20 mts.** sobre aquella o **0,30 mts.**, hasta el nivel inferior del forjado de planta baja sobre el terreno urbanizado en el resto de casos.

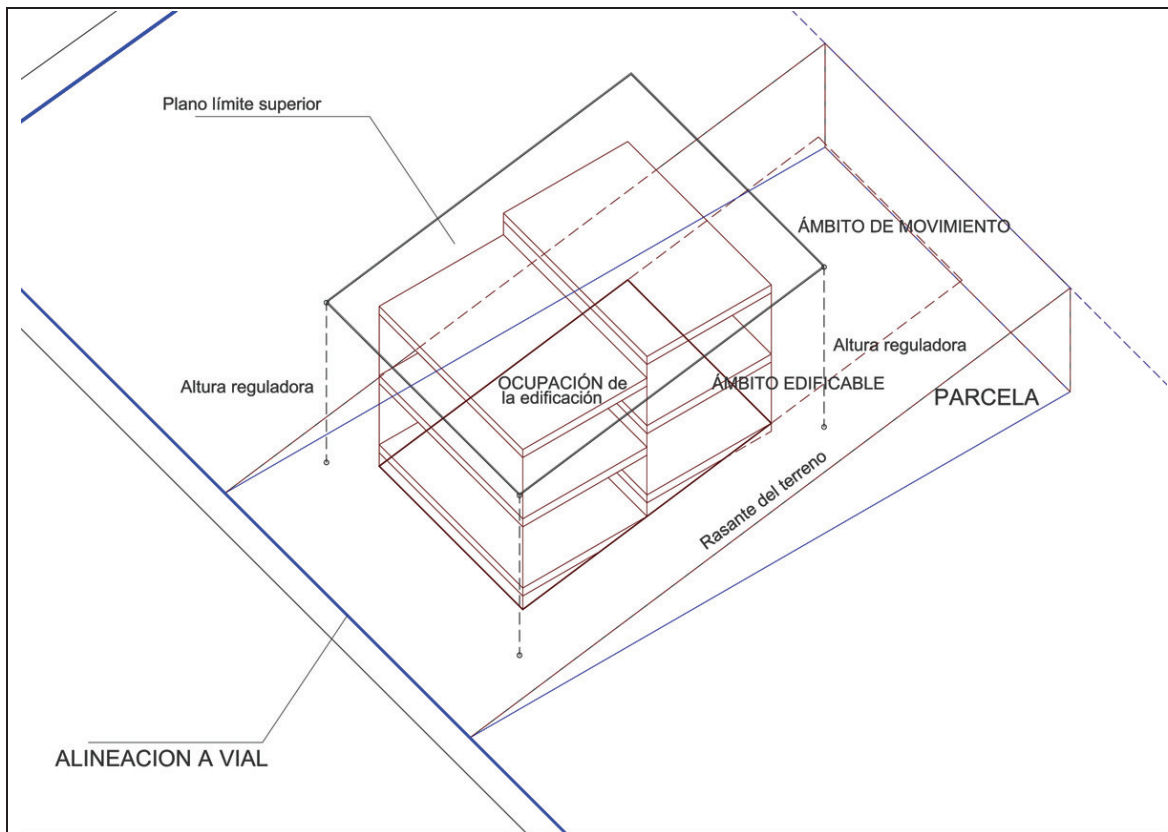
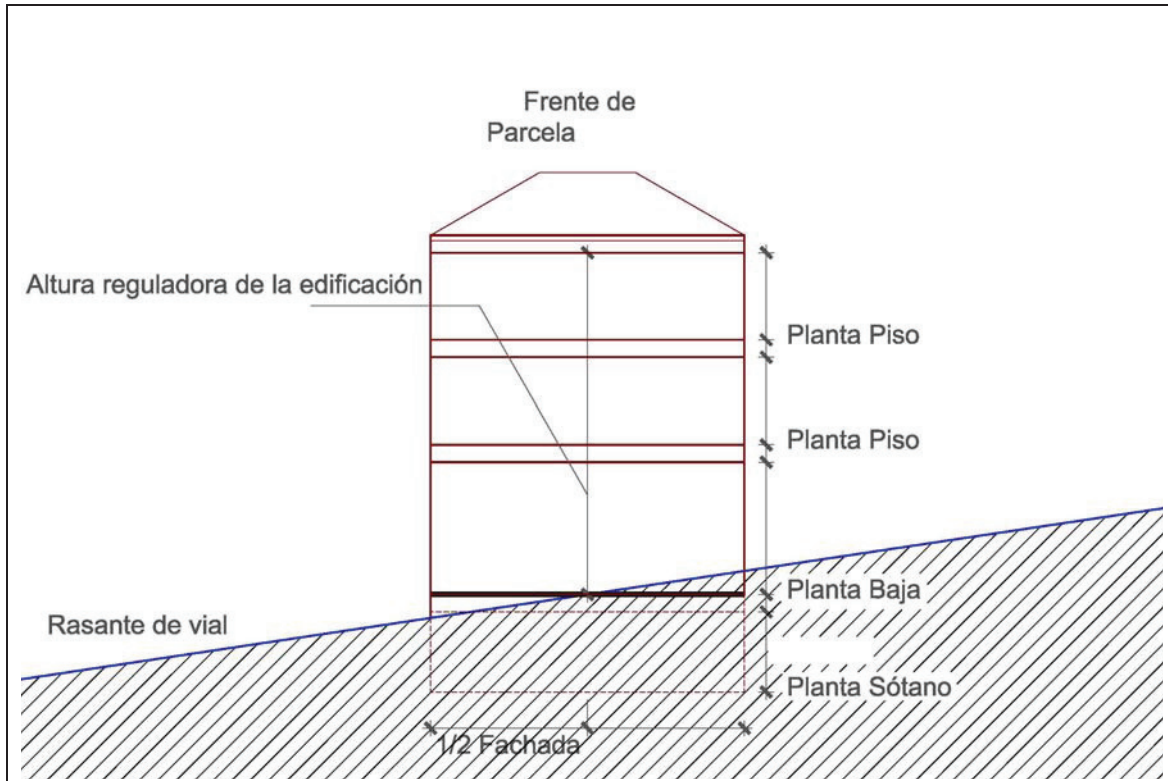
Las plantas sótano no son habitables ni podrán destinarse a ningún tipo de usos residenciales, terciarios o dotacionales. Solo se permiten los garajes, almacenes, instalaciones técnicas y de servicio o similares, siempre y cuando cumplan con las condiciones mínimas de seguridad aplicables.

La ocupación en sótanos no puede superar a la de las Plantas Bajas.

Planta Semisótano.- Se considerará semisótano a aquella planta situada bajo la rasante de vial que da acceso al edificio en la cual se puedan abrir huecos al exterior de dimensión superior a **0,60 mts.** La planta semisótano se podrá destinar a usos terciarios y otros auxiliares en espacios bajo rasante y usos residenciales bajo rasante escalonada siempre cuando se cumplan las condiciones legales de habitabilidad y las definidas en esta Normativa.

Planta Piso.- Es toda planta con espacios habitables de la edificación situada por encima de la planta baja.

Planta de Cubierta.- Es la planta última del edificio y puede rematarse mediante azotea plana o cubierta inclinada.



### 9.- Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora pueden existir algunos elementos o construcciones entre los que se permiten los siguientes:

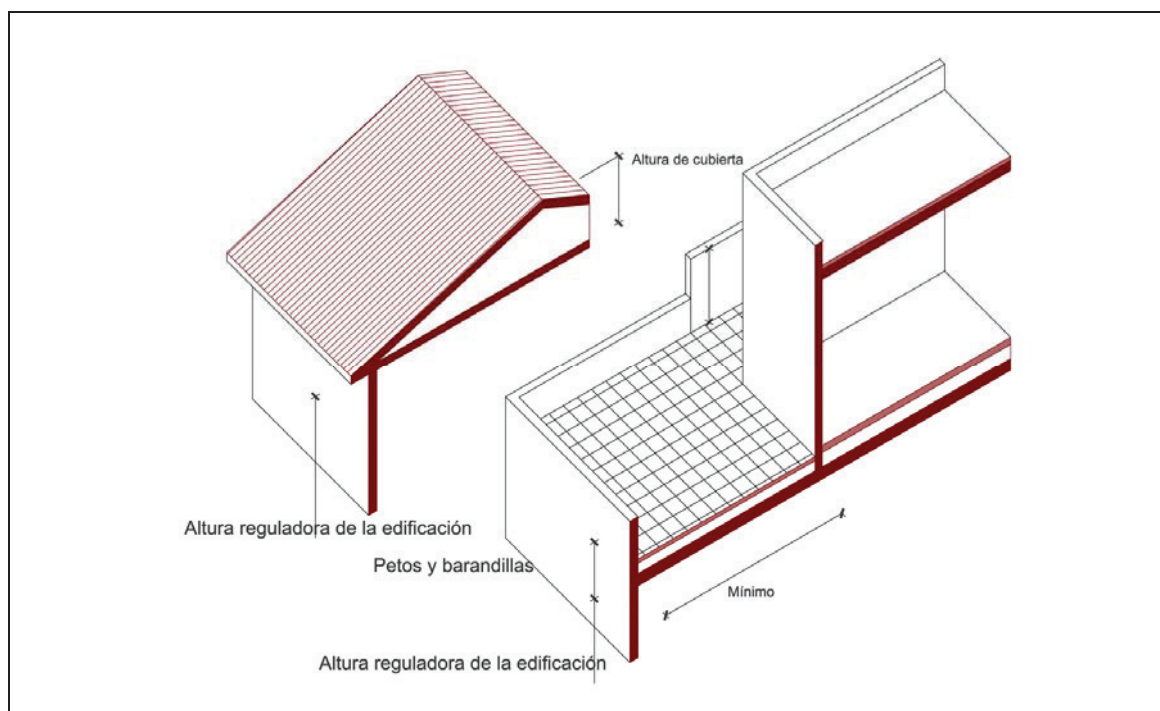
Cubierta del edificio cuyo arranque no podrá superar en ningún caso a la altura reguladora máxima en más de **0,30 mts**. Su pendiente no podrá superar los  $30^{\circ}$  o el 55% y no podrá tener una altura de coronación superior a **3 mts**. por encima de la altura reguladora máxima.

Cámaras de aire y elementos de cubrición en el caso de cubiertas planas con una altura no superior a los **0,75 mts**.

Barandillas y petos en fachadas y patios interiores, hasta una altura de **1,70 mts**. por encima de la altura reguladora máxima, siempre y cuando se cumpla con el Código Técnico de la Edificación. En medianeras laterales estos petos podrán aumentar hasta 1,80 cms a partir de 5 mts de las fachadas.

Mástiles y elementos de telecomunicaciones, para la instalación de antenas, pararrayos y otro tipo de elementos. Deberán ser completamente desmontables al igual que sus dispositivos de apoyo en las estrictas dimensiones necesarias para su correcto uso y funcionamiento. Provisionalmente, solo se podrán autorizar sobre edificios públicos excepto iglesias y catalogados patrimonialmente hasta tanto exista ordenanza municipal al efecto. En su defecto, se someterán a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Construcciones técnicas auxiliares, tales como depósitos, cajas de escaleras, tendederos, etc. Sus elementos constructivos más altos no podrán superar una altura de **3,5 mts**. por encima de la altura reguladora máxima y sin ocupar más del **20%** en planta de la superficie de azotea. Las construcciones técnicas no serán habitables, no podrán destinarse a usos residenciales ni a otros usos diferentes a los correspondientes a las instalaciones técnicas. Estas construcciones técnicas deberán retirarse en todo el desarrollo las fachadas principales y traseras **5 mts**. como mínimo y no podrán superar el 20% de la superficie de la cubierta ni utilizarse para otros usos que los técnicos.



## 10.- Edificación auxiliar

Son aquellas construcciones destinadas a usos permitidos compatibles con el característico, tales como garajes, instalaciones y que se pueden situar dentro del espacio libre interior de parcela. La edificación auxiliar no podrá superar en ningún caso **1** planta de altura sobre la rasante o terreno urbanizado.

### **Art. 02.01.07.- Conceptos generales de la ordenación**

#### 1.- Vivienda

Unidad de habitación básica de la ordenación urbanística. Recinto edificado destinado a albergar a una unidad familiar.

#### 2.- Local

Recinto edificado destinado a otros usos distintos del residencial. Normalmente albergan usos comerciales o de oficinas.

#### 3.- Espacio habitable

Se entiende por espacio habitable aquel recinto interior de la edificación en el que sea posible abrir un hueco practicable de dimensiones superiores a **0,60 mts.** de altura y se destine a los usos característicos habituales.

#### 4.- Patios interiores

Espacio descubierto o cubierto que queda en el interior de los edificios y a través del que conectan con el exterior algunos espacios de las viviendas y locales mediante ventanas u otros huecos o instalaciones. La función primordial de los patios interiores consiste en garantizar iluminación y ventilación a distintas dependencias del edificio no conectadas con las fachadas al objeto de cumplir las condiciones de habitabilidad mínimas exigibles.

Si los patios interiores se mancomunaran con los de otras propiedades a los efectos de completar las dimensiones mínimas que establecen estas Normas, será indispensable para su autorización que esta servidumbre figure inscrita con la anotación pertinente en la descripción de las fincas afectadas en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse mientras alguna de las propiedades o patios implicados lo requiera para cumplimentar las dimensiones mínimas señaladas.

Con carácter general, los patios interiores no podrán tener una dimensión inferior a **3 mts.** de lado y deberá poder inscribirse un círculo con esa mínima dimensión.

#### 5.- Patios ingleses

Se considera como tal a aquel espacio descubierto que se sitúa bajo la rasante colindante con la alineación exterior de vial. Estarán dotados de elementos de protección o cerramiento contra la caída en todo su perímetro, tales como barandillas, muros, etc. y que no podrán tener una altura inferior a **1,10 mts.** ni exceder los **2,00 mts.**

#### 6.- Pared medianera

Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas que normalmente coincide con el lindero y que se puede elevar desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios interiores.

Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos o condiciones de ocupación, queden medianeras al descubierto respecto a las edificaciones colindantes, deberán tratarse con acabados similares a los empleados en las fachadas.

#### 7.- Plaza de aparcamiento privado

Define el espacio, construido o no, situado en el interior de las parcelas, destinado a estacionar un vehículo. Con carácter general, tendrá unas dimensiones mínimas de **2,50 x 5,00 mts.**, y su superficie útil no podrá ser inferior a los **12,5 m<sup>2</sup>**.

#### 8.- Muro exterior

Se considera como tal a aquellos elementos constructivos necesarios para el sostenimiento de los terrenos que se sitúan fuera del perímetro asignado a la edificación de acuerdo a los parámetros específicos de la tipología aplicable. En cualquier caso no podrán ocupar el ámbito de encaje topográfico.

#### 9.- Terraza exterior

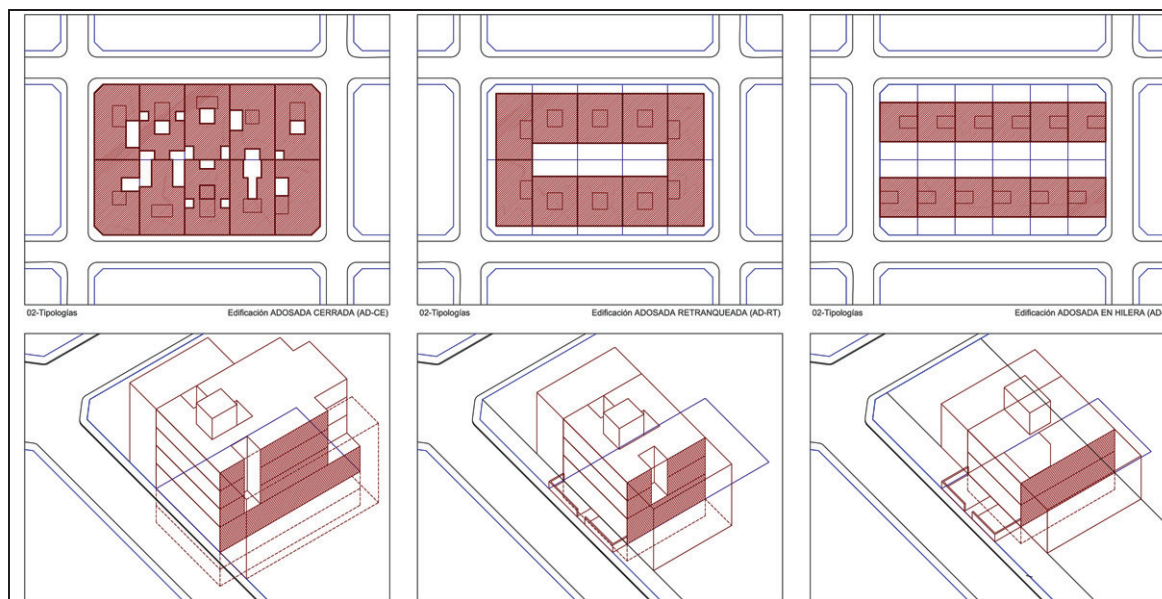
Se refiere a las superficies horizontales ligadas a la edificación que surgen como consecuencia del abanalamiento de los terrenos y que, normalmente, se sitúan por encima de los muros exteriores.

## Capítulo Segundo:

**02.02.- ORDENACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN****Art. 02.02.01.- Tipos edificatorios**

Los tipos edificatorios para la identificación de las condiciones de edificación aplicables en la futura ordenación se basan en las definiciones siguientes:

Se establecen tres tipos básicos de ordenación de la edificación en la parcela, la Edificación Adosada, la edificación Aislada y la de Volumetría Irregular atendiendo a la forma en que se produce la ocupación de la superficie neta edificable, la disposición de las alturas y, en definitiva, el volumen final resultante.

**Art. 02.02.02.- Tipología de Edificación Adosada**

El tipo de Edificación **Adosada (AD)** corresponde al que ocupa masivamente la parcela y en la que la ocupación se ejecuta completando el plano de fachada en continuidad con los edificios colindantes, siendo este su elemento urbano más característico. Corresponde a sectores de los núcleos urbanos más antiguos o tradicionales en los que la edificación se produce normalmente entre medianeras.

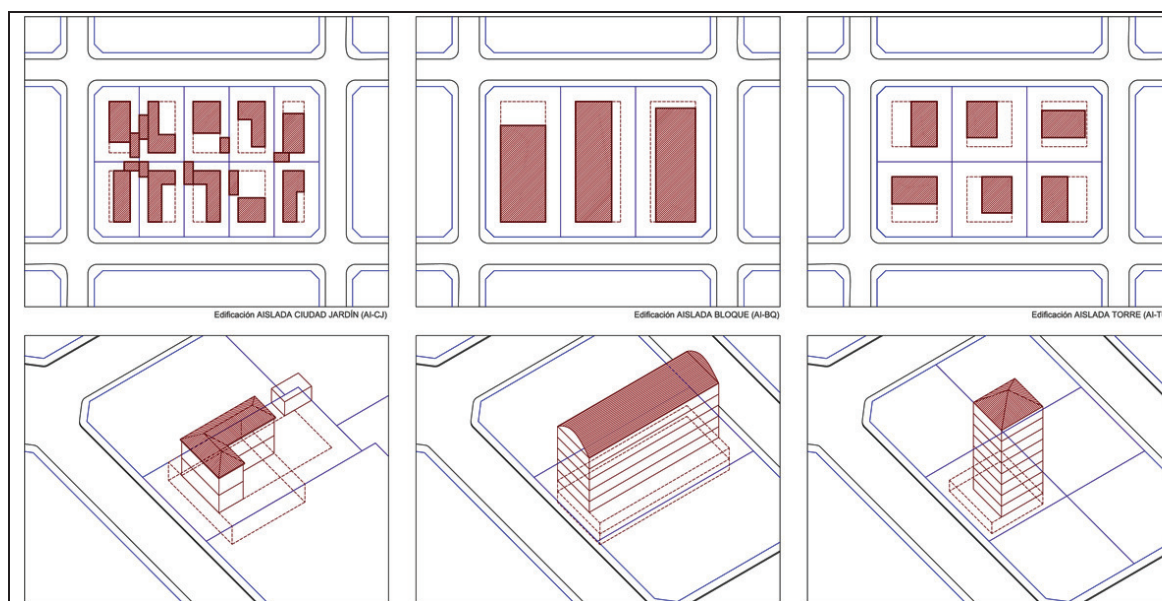
De acuerdo a lo anterior y a los efectos del análisis urbanístico realizado y de la futura ordenación, se considerará como de Edificación Adosada cualquier construcción que tenga o pueda tener un frente edificado completo en su alineación y la ocupación de la parcela sea en cualquier caso superior al 60% de la superficie neta del solar. En esta tipología, los parámetros principales que se consideran son los que definen el plano de la fachada y la profundidad edificable.

A los efectos de clarificar la ordenación urbanística futura, se consideran tres subtipos respecto a la Edificación Adosada:

**Cerrada (AD-CE):** Se considerará que la Edificación Adosada es Cerrada cuando la construcción permitida ocupa la práctica totalidad de la superficie de la parcela. Constituye la forma tradicional de ordenación de la edificación en los entornos más antiguos o primitivos de los núcleos urbanos.

**Retranqueada (AD-RT):** Se refiere a aquellas manzanas donde es obligatorio retrasar paralelamente la fachada respecto a la alineación de vial disponiendo espacios libres en fachada que suelen ocuparse con jardines delanteros.

**Hilera (AD-HI):** En el caso que la ordenación urbana haya previsto fachadas alineadas continuas y retranqueadas tanto en lo que se refiere a la alineación exterior como al lindero trasero es de aplicación el subtipo de Edificación Adosada en Hilera.



### Art. 02.02.03.- Tipología de Edificación Aislada

La Edificación **Aislada (AI)** corresponde al sistema en base al cual se han venido produciendo recientemente las urbanizaciones residenciales exclusivas de vivienda unifamiliar así como en algunos ámbitos plurifamiliares y turísticos desarrollados, sobre todo, a partir de la segunda mitad del siglo XX. En las ordenaciones de Edificación Aislada el factor determinante del tejido urbano es la parcela, disponiéndose las construcciones totalmente separadas de los linderos del solar, estar constituidas por volúmenes independientes y no formar frentes continuos de fachada al espacio público.

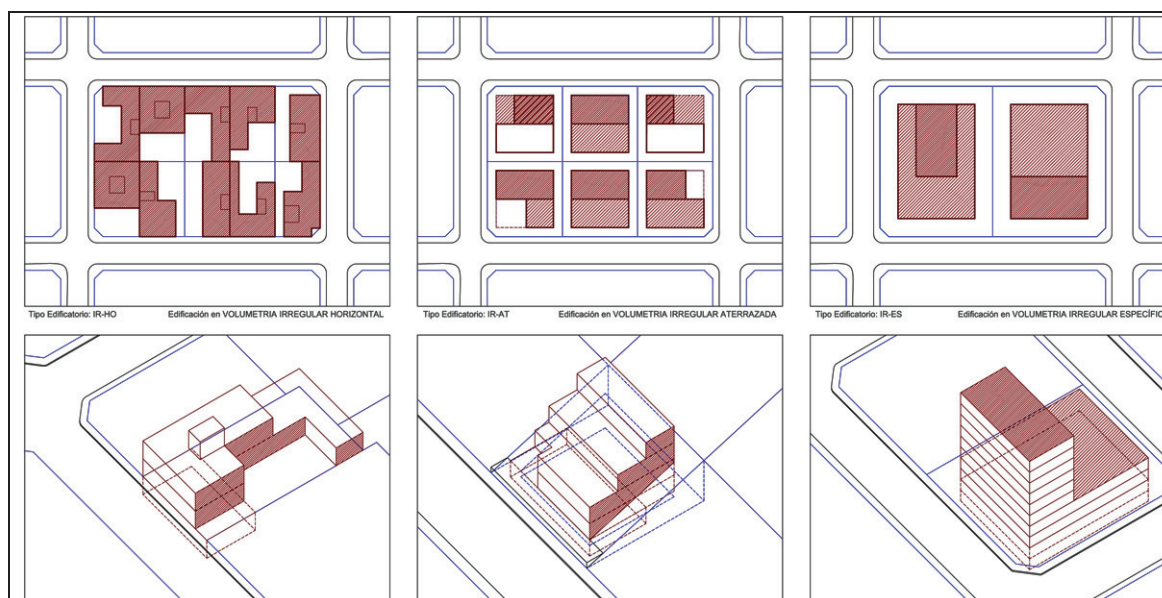
A los efectos de este Plan se considera zona de Edificación Aislada a aquellos ámbitos en los que la edificación se ha desarrollado totalmente separada de los linderos de parcela y en las que el conjunto de las construcciones que se permiten generan una ocupación inferior normalmente al 40% de la superficie neta existente.

La Edificación Aislada puede presentar tres subtipos, que se establecen considerando la posición y forma de la construcción en la parcela y el destino final de la misma. Los subtipos que se definen para Edificación Aislada son los siguientes:

**Ciudad Jardín (AI-CJ):** Se refiere a aquellos ámbitos en los que el tipo edificatorio es el habitual en urbanizaciones de baja densidad destinadas a residencias unifamiliares aisladas dentro de su parcela. En las zonas definidas como de ciudad jardín se dispone una edificación de baja altura totalmente rodeada de espacios libres privados y ajardinados siendo esta su característica más relevante.

**Bloque (AI-BQ):** Se considerará la ordenación como Aislada en Bloque cuando los parámetros de edificación aplicables a las parcelas conduzcan a la construcción de volúmenes en los cuales su altura sea inferior a una cualquiera de sus dimensiones horizontales. Los parámetros volumétricos, en cualquier caso, serán superiores a los definidos para Ciudad Jardín.

**Torre (AI-TO):** El subtipo de Torre corresponde a aquellas ordenaciones de Edificación Aislada en las cuales la volumetría resultante se caracteriza por una menor ocupación de la parcela y sin una limitación definida de la altura sobre rasante aplicable (En este Plan General no se ha contemplado esta tipología).



Este sistema de ordenación edificatoria denominado de Volumetría Irregular (IR) se define por la presencia de construcciones que no responden a una forma volumétrica simple y que son el resultado de una ordenación aleatoria de la ocupación y edificabilidad permitidas por el planeamiento o derivadas de la práctica tradicional de organización de la edificación en los ámbitos rurales.

Se caracteriza como Volumetría **Irregular** a aquellas parcelas en las que la edificación se ha realizado de una forma anómala, existiendo bien adoses parciales de los volúmenes en la parcela, como aterrazamientos o retranqueos volumétricos respecto a la forma edificada principal tanto en altura como en superficie. En general, la edificación en Volumetría Irregular da como resultado construcciones con una ocupación y edificabilidad mayor que la que se produce en Edificación Aislada sin llegar a los niveles de densificación de la edificación Adosada.



**Art. 02.02.04.- Tipología de Edificación en Volumetría Irregular**

La edificación en **Volumetría Irregular** admite tres variantes en relación a la forma en que es posible producir su ordenación y que se establecen teniendo en cuenta los adoses a linderos y la necesidad de escalonamiento en virtud de la topografía de la parcela. Los subtipos que pueden producirse en Volumetría Irregular serían los siguientes:

**Horizontal (IR-HO):** Corresponde a aquellas edificaciones que generalmente tienen una altura inferior a tres plantas y que se organizan produciendo tanto retranqueos como adoses a las medianeras o líneas de fachada de una manera irregularmente distribuida en planta.

**Aterrazada (IR-AT):** Este subtipo corresponde a los desarrollos edificatorios que se producen en laderas con pendiente superior al 20% y sobre los cuales la edificación se adapta al terreno, realizando una fuerte ocupación del suelo y generando una potente presencia visual en consecuencia. Atendiendo a la práctica habitual en las zonas norte de la isla de Tenerife.

**Específica (IR-ES)** Se refiere a las implantaciones edificatorias que incluyen generalmente una superposición en altura de usos diversos, junto con una definición de volúmenes que atiende a un planteamiento arquitectónico muy mediatizado por una definición no convencional de la forma final del edificio (En este Plan General no se ha contemplado esta tipología).

**Art. 02.02.05.- Tipos edificatorios aplicables en desarrollo del PGO de Tegueste**

Los tipos edificatorios que serán de aplicación normativa para Tegueste se han establecido a partir de la clasificación genérica antes definida y que corresponde a las tres formas básicas de ordenación de la edificación y sus variantes. En el caso de los núcleos urbanos se han establecido en este municipio los siguientes tipos edificatorios como característicos:

Adosada Cerrada	AD-CE
Adosada Retranqueada	AD-RT
Adosada en Hilera	AD-HI
Volumetría Irregular Horizontal	IR-HO <i>IR-HO-u – Irregular Horizontal Residencial</i> <i>IR-HO e - Irregular Horizontal Económica</i> <i>IR-HO a - Irregular Horizontal Asentamiento</i>
Volumetría Irregular Aterrazada	IR-AT
Aislada en Ciudad Jardín	AI-CJ <i>AI-CJ a - Aislada Ciudad Jardín Asentamiento</i> <i>AI-CJ-e – Aislada Ciudad Jardín Extensiva</i> <i>AI-CJ-i - Aislada Ciudad Jardín Intensiva</i>
Aislada en Bloque	AI-BQ <i>AI-BQ-u - Aislada en Bloque Residencial</i> <i>AI-BQ-d – Aislada en Bloque Equipamiento</i>

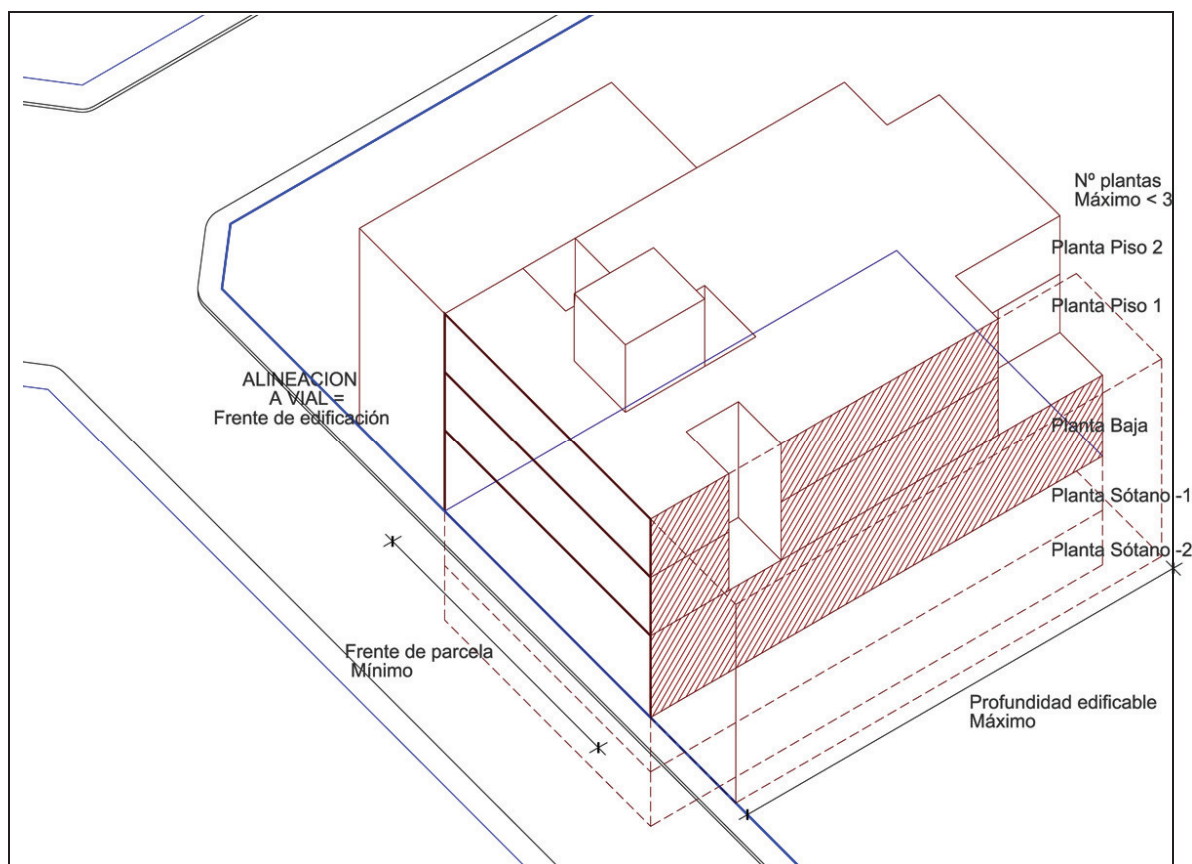
**Art. 02.02.06.- Características normativas**

Las características normativas de aplicación para cada tipo edificatorio son las que se concretan a continuación, en los siguientes capítulos de esta Normativa.

Capítulo Tercero:

## 02.03.- EDIFICACIÓN ADOSADA CERRADA

### Art. 02.03.01.- Condiciones generales de la edificación



#### 1.- Determinación del tipo de edificación en la ordenación

Los Planos de Ordenación Pormenorizada, así como las fichas relativas a la ordenación de cada núcleo urbano definen, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder construirse conforme al tipo edificatorio definido como Edificación Adosada Cerrada. Su identificación se realiza con la etiqueta identificativa correspondiente a cada manzana o ámbito mediante el acrónimo **AD-CE**.

#### 2.- Relación del frente de edificación con la alineación

En este tipo edificatorio, la alineación de la edificación será obligatoria y coincidirá con la de vial, con las excepciones que se establecen en los planos de ordenación debido a determinadas singularidades existentes. Los patios de manzana definen alineaciones interiores que constituyen un límite máximo que no pueden superar las construcciones en cualquier caso.

#### 3.- Condiciones específicas en cada manzana o recinto

Las condiciones específicas de cada parcela referentes a alturas de la edificación y usos se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector. Su valor en plantas y uso característico se expresa en la etiqueta correspondiente asignado a cada manzana en los planos de Ordenación Pormenorizada.

### **Art. 02.03.02.- Condiciones de los solares edificables**

#### 1.- Consideración de solar edificable

Se considera solar edificable para la construcción en tipología de Edificación Adosada Cerrada al que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público junto con acceso a la red de telefonía.
- c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela tengan o adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

En general, los solares a los que se les aplican las determinaciones de este tipo edificatorio pueden construirse con edificios cuyo uso característico o principal sea el destinado a viviendas unifamiliares, colectivas o albergue indistintamente.

#### 2.- Límites superficiales de los solares edificables

En Edificación Adosada Cerrada, ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **90 m<sup>2</sup>** ni superior a **600 m<sup>2</sup>**. El frente de parcela no podrá ser menor a **6 mts.** En la parcela deberá poder inscribirse también un círculo de **6 mts** de diámetro.

#### 3.- Casos de excepcionalidad de las condiciones

Los solares en suelos urbanos consolidados que, con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO, no cumplieran estas condiciones mínimas de dimensión definidas para este tipo de ámbitos y no puedan fehacientemente reparcelarse con las parcelas contiguas al estar edificadas en su totalidad, se permitirá que puedan ocuparse y construirse siempre y cuando cumplan los requisitos del Apartado1 de este Artículo.

#### 4.- Otras determinaciones aplicables a los solares edificables

En cualquier caso, los edificios con destino a viviendas y usos asimilables deberán cumplir con las condiciones higiénicas de la vivienda definidas por la Ordenanza Municipal de Edificación correspondiente que se establezca en Tegueste o, en su defecto, las condiciones normativas establecidas en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

### **Art. 02.03.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas**

#### 1.- Ocupación máxima permitida de las parcelas

Las posibles construcciones a situar en parcelas ordenadas como Edificación Adosada Cerrada podrán ocupar la totalidad de la superficie disponible, si bien la necesidad habitual de situar patios de ventilación e iluminación interior hace que, en este tipo de ordenación y solo a efectos de cálculo se considerara como ocupación aplicable el **90%** de la superficie total.

## 2.- Profundidad máxima edificable

En este tipo normativo de la edificación, la profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo a la forma de cada parcela pero no podrá exceder nunca de **20 mts.** como máximo, medidos desde el frente de edificación o desde la alineación de vial al coincidir ambos, incluyendo sótanos. Los planos de ordenación pormenorizada establecen en algunos casos alineaciones interiores a menor distancia respecto a las alineaciones de vial que la edificación no podrá superar.

## 3.- Aplicación máxima de la ocupación

La ocupación máxima se determinará computando únicamente las superficies definidas como edificables. A estos efectos los espacios libres privados correspondientes a patios de manzana no podrán utilizarse para esta operación de medida.

### **Art. 02.03.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación**

#### 1.- Retranqueos en este tipo edificatorio

En los edificios situados en ámbitos de aplicación de los parámetros de Edificación Adosada Cerrada no se pueden realizar retranqueos frontales y laterales respecto a las alineaciones de vial o linderos, excepto los que sean imprescindibles para situar patios de iluminación y ventilación de los espacios habitables y respecto al lindero posterior que podrá contar con los retranqueos que se consideren necesarios sin superar en cualquier caso el fondo máximo edificable u ocupar el patio de manzana.

#### 2.- Posibles patios abiertos en fachadas

Los edificios podrán plantear la formación de patios abiertos al frente de edificación que deberán tener un ancho mínimo de **5 mts.** en todo su desarrollo vertical y una profundidad equivalente como mínimo. En este caso, la rotura del volumen solo se permitirá a partir de la Planta Primera, conservando la continuidad del plano de fachada urbana al menos en la Planta Baja.

#### 3.- Adose con edificios colindantes

En la Edificación Adosada Cerrada, el adosamiento de las nuevas edificaciones es obligatorio respecto a linderos laterales medianeros con parcelas vecinas sin que éste pueda superar el límite máximo del fondo edificable establecido en los planos de Ordenación Pormenorizada, excepto en el caso de apertura de los patios en fachada señalados en el punto anterior.

#### 4.- Longitudes máximas de fachada

Al objeto de evitar frentes edificados excesivos se establece una longitud máxima de fachada de 50 mts. y se prohíbe promociones volumétricas unitarias que tengan más de 3 cajas de escaleras sucesivas.

**Art. 02.03.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas****1.- Edificabilidad global máxima de las parcelas**

La edificabilidad máxima global permitida en Edificación Adosada Cerrada, incluyendo sótanos, es de **4,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s** (metro cuadrado de techo por metro cuadrado de solar) en parcelas de **3 plantas** sobre rasante y de **3,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s** en parcelas en las que solo se permiten **2 plantas** sobre rasante.

**2.- Reparto de la edificabilidad asignada a cada parcela**

La edificabilidad máxima permitida en Edificación Adosada Cerrada, se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos que deberán cumplirse simultáneamente:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	3 plantas	<b>2,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
	2 plantas	<b>1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	2 plantas	<b>2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
	2 plantas	<b>2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>

**3.- Condiciones de aplicación de la edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima aplicable solo se computará sobre las superficies de parcela que estén incluidas dentro de los ámbitos definidos como Edificación Adosada Cerrada en los planos de Ordenación Pormenorizada. A estos efectos, no podrán computarse los espacios libres privados englobados dentro de los patios de manzana.

**4.- División volumétrica de la edificabilidad asignada a cada parcela**

En Edificación Adosada Cerrada no es posible dividir la edificabilidad asignada en varios volúmenes independientes, excepto cuando la parcela cuente con fachada a dos vías no contiguas.

**Art. 02.03.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación****1.- Definición de la altura máxima en la ordenación pormenorizada**

La altura reguladora máxima aplicable en Edificación Adosada Cerrada se establece según la etiqueta que identifica cada ámbito edificable concreto de los planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes al núcleo específico en que se sitúa la parcela.

Existen dos situaciones diferentes aplicables, cuando la altura máxima sobre rasante sea de **2 plantas** o de **3 plantas**. En el primer caso, las alturas máximas serán de **2 plantas** sobre la rasante y **2** bajo rasante, totalizando **4 plantas** como máximo: En el segundo caso, las alturas máximas serán de **3 plantas** sobre rasante y **2** bajo rasante, totalizando **5 plantas**. En ambos casos, las plantas podrán tener la condición de Planta Piso, Baja, Semisótano o Sótano, de acuerdo a las peculiaridades de encaje de la edificación en cada terreno.

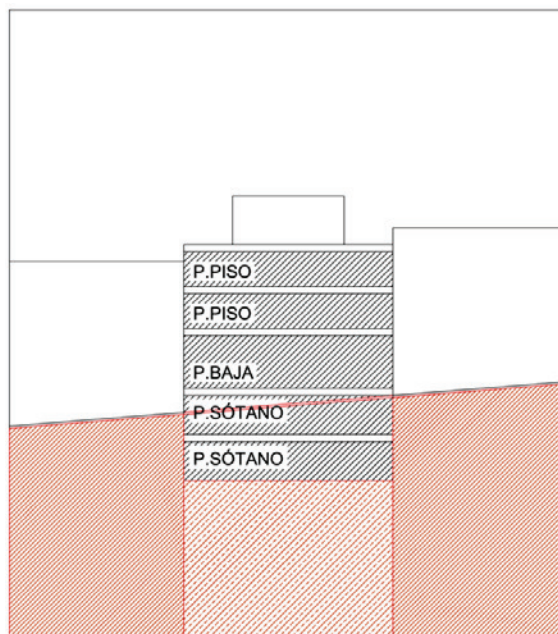
En el primer caso, la altura máxima de la edificación en cualquier punto será de **12,70 mts** y en el segundo de **16,10 mts**. Como criterio general, no se admiten volúmenes de más de 4 plantas visibles sobre el terreno circundante, incluyendo muros de contención que solo podrán tener 2,00 mts aparentes.

Todo ello de acuerdo a los siguientes parámetros máximos de medición en relación a las rasantes correspondientes a los frentes de la parcela:

Ancho de calles	Nº plantas S/Rasante	Altura máx. S/Rasante	Nº max de plantas B/Rasante	Altura máx. B/Rasante
Hasta 8 mts.	2 plantas	7,10 mts	2 plantas	5,60 mts
A partir de 8 mts	3 plantas	10,50 mts	2 plantas	5,60 mts

En cualquier caso, la altura aplicable obligatoriamente se establece específicamente para cada manzana o porción en los planos de ordenación pormenorizada.

## 2.- Número máximo de plantas superpuestas



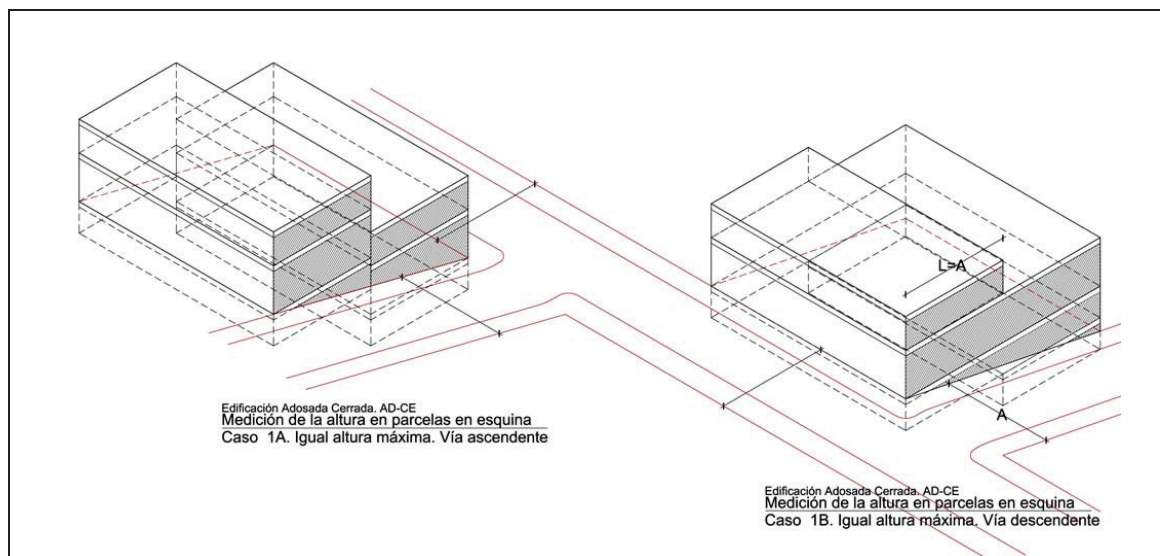
En este tipo de ordenación edificatoria nunca podrán existir más de **4** plantas superpuestas, incluyendo el sótano correspondiente, ni ser visibles más de **2** sobre la rasante de la vía que le otorga alineación en el primer caso señalado en el cuadro anterior. Ni más de **5** plantas superpuestas ni ser visibles más de **3** sobre la rasante de la vía en el segundo caso del cuadro anterior.

### 3.- Criterio para la medición de la altura en calles con rasante de vial acusada

En alineaciones de calles en pendientes superior al **11 %**, la medición de la altura reguladora máxima se deberá aplicar en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado, manteniendo la línea horizontal de la cara superior del último forjado así medida hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, a partir de la cual el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida y así sucesivamente.

### 4.- Edificaciones en asentamientos rurales

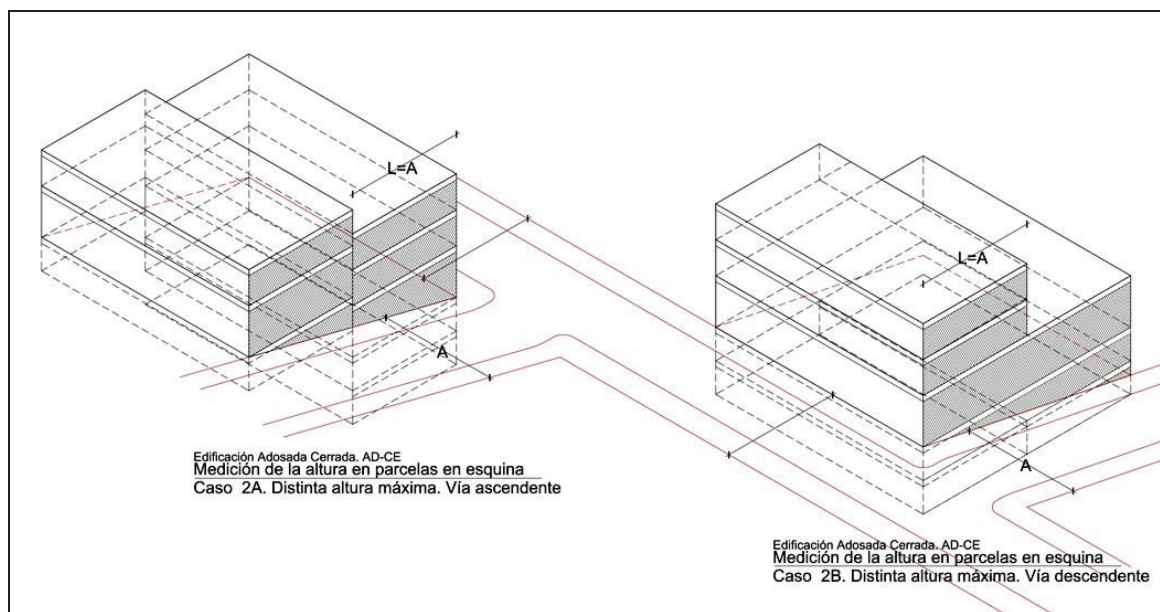
Como norma general, la altura de la edificación que se realice en ámbitos de Edificación Adosada situados en asentamientos rurales no superará los 7 metros sobre el terreno circundante en cualquiera de sus paramentos exteriores.

**Art. 02.03.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina****1.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan igual altura reguladora máxima**

Cuando las calles que definen la esquina tengan igual altura reguladora máxima (Caso 1A), se aplicará la que corresponda a la alineación de vial situada en cotas superiores. Se prolongará la línea horizontal de la cara superior del último forjado así determinada por la alineación lateral, hasta que sea posible la introducción de una nueva planta, en aplicación del criterio de medición de altura de pisos o exista un desnivel máximo de **3,00 mts**. En esta situación, el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida como consecuencia de la aplicación de la altura reguladora máxima y del criterio para la medición de la altura en calles con rasante de vial acusada.

En parcelas descendentes respecto a la esquina (Caso 1B), el volumen resultante de la aplicación de la altura reguladora máxima correspondiente a la alineación vial superior solo se podrá prolongar por la alineación lateral en una distancia máxima igual al ancho de la calle a la cual da frente y esta longitud será también el ancho máximo en cualquier punto del volumen correspondiente a la planta superior resultante.

## 2.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan alturas reguladoras máximas distintas



Sí las alturas reguladoras máximas fueren distintas para cada una de las vías que definen la esquina, a efectos de medición de este parámetro se distingue entre parcelas ascendentes y descendentes respecto a la esquina. En el primer caso (2A), se podrá aplicar la altura reguladora máxima de la vía inferior prolongando la cara superior del último forjado en una distancia igual al ancho de la calle a la cual da frente (A), siendo éste el ancho máximo del volumen correspondiente a la planta superior resultante y a partir del cual el edificio debe escalonarse en toda la profundidad lateral. En el segundo caso (2B), situaciones de parcelas descendentes respecto a la esquina, el volumen resultante de la aplicación de la altura reguladora máxima correspondiente a la alineación vial superior solo se podrá prolongar por la alineación lateral en una distancia máxima igual al ancho de la calle a la cual da frente (A) y éste deberá ser el ancho máximo del volumen correspondiente a la totalidad de plantas que puedan superar la altura reguladora máxima inferior.

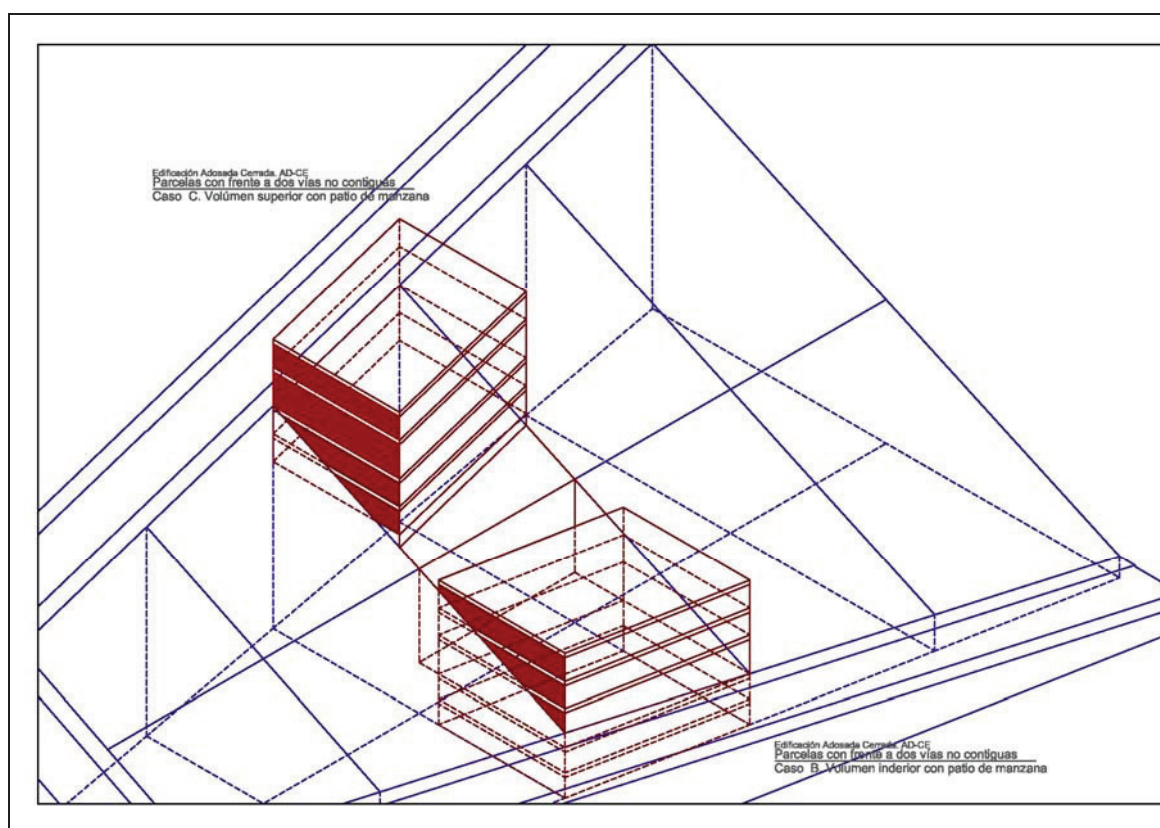
### 3.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías en esquina

En el caso de parcelas con frente a dos vías en esquina que tengan una profundidad edificable inferior **10 mts** o menor al ancho de la calle más estrecha, la altura reguladora máxima aplicable en la totalidad de la parcela será solamente la que genere una altura global menor de las dos de posible medición.



**Art. 02.03.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas****1.- Criterios generales para la medición en parcelas con frente a dos vías no contiguas**

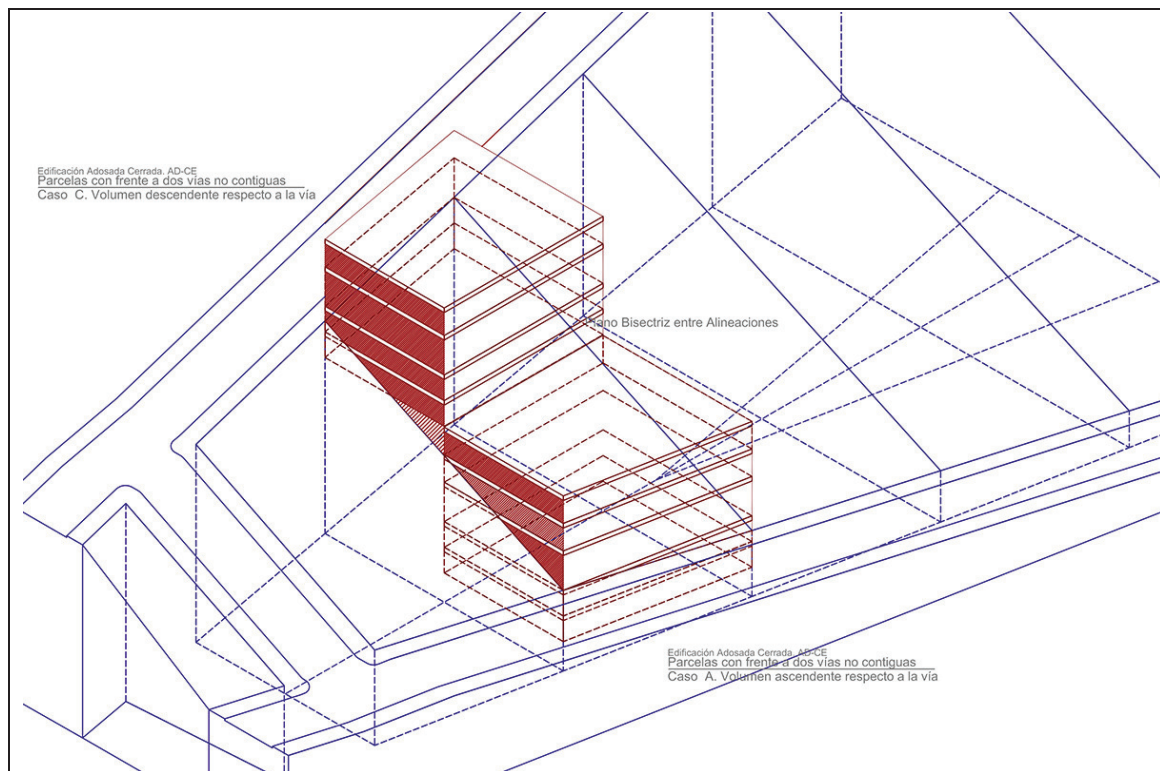
La altura reguladora máxima para la definición del volumen posible en edificios situados en parcelas que den frente a dos vías que no formen esquina, se medirá de manera diferente si existe o no patio de manzana.

**2.- Criterio para la medición en parcelas que tienen superficie en patio de manzana**

Si existe patio de manzana, la determinación de la altura máxima de la edificación se realizará como si se tratara de dos edificios independientes separados por dicho patio. En las parcelas descendentes respecto a la alineación aquellos volúmenes por debajo de los sótanos autorizables, que sobresalgan del terreno natural, no podrán emplearse como espacios habitables y en cualquier situación, podrán rellenarse o mantenerse como volumen vacío tras su correspondiente cerramiento.

En todo caso la tercera fachada interior del volumen superior (Caso C) que corresponda al plano vertical de ajuste entre los planos horizontales definidos por ambas alturas reguladoras máximas, no podrá sobresalir del plano definido por un diedro de 30°, medido desde el punto máximo de la altura reguladora correspondiente a la calle de rasante inferior, ni aparecer volúmenes visibles, de altura superior a la que correspondería a 4 plantas sobre el terreno, incluyendo muros de contención que solo podrán tener 2,00 mts aparentes..

### 3.- Criterio para la medición en parcelas que no tienen superficies dentro de patio de manzana

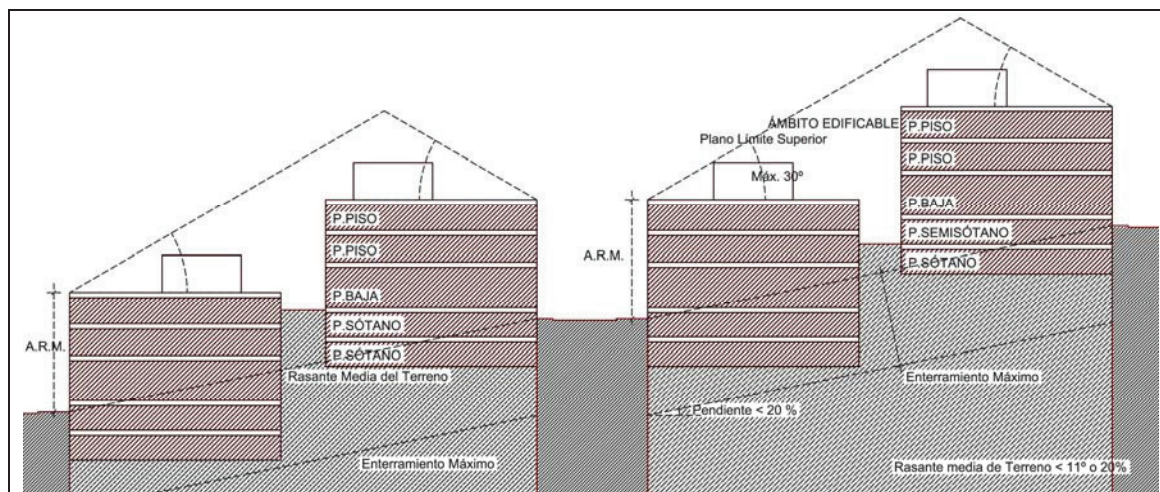


Si no hay patio de manzana, la altura reguladora máxima correspondiente se definirá independientemente para cada frente de edificación, debiendo cada edificio ajustarse al límite establecido por el plano horizontal superior y definido respecto a cada volumen sin superar el fondo edificable máximo de **20 mts**, cuando así sea de aplicación. La tercera fachada de ajuste entre las dos alturas máximas así definidas coincidirá obligatoriamente con el plano bisectriz vertical situado justo entre las dos alineaciones de vial.

En todo caso el volumen del edificio superior deberá no podrá sobresalir del plano definido por un diedro de **30°**, medido desde el punto máximo de la altura reguladora correspondiente a la calle de rasante inferior. No se admiten escalonamientos volumétricos del edificio dentro de este diedro, ni aparecer volúmenes visibles, de altura superior a la que correspondería a **4** plantas sobre el terreno, incluyendo muros de contención que solo podrán tener 2,00 mts aparentes.

### 4.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías que no formen esquina

En el caso de parcelas en esta circunstancia y que tengan una profundidad edificable inferior **15 mts**, la altura reguladora aplicable en la totalidad de la parcela será solamente la que corresponda a la aplicable en la calle de cota inferior o más baja.

**Art. 02.03.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos****1.- Adaptación topográfica en parcelas de rasante media inferior al 20%**

En aquellas parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán encajarse, de tal manera que el conjunto del edificio no sobrepase en ningún caso el plano límite superior del ámbito edificable, tal como se define en el párrafo anterior. Esta limitación es aplicable también a todas las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima.

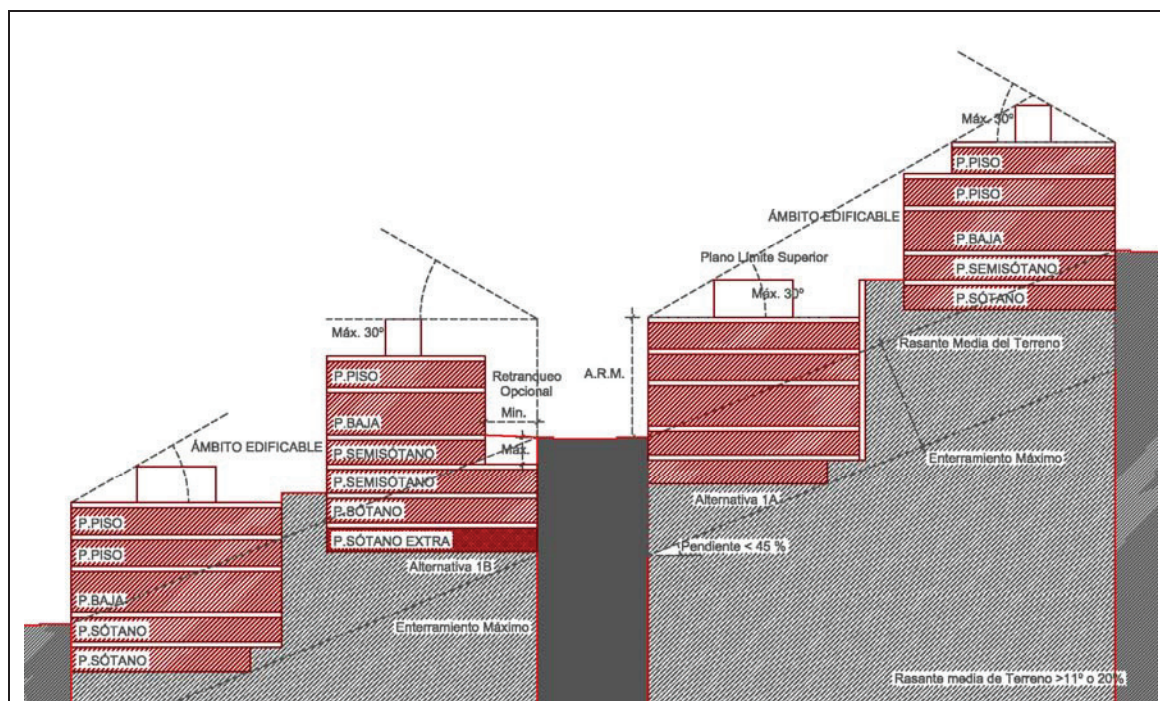
En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá colocarse de tal manera que, en general, nunca exista más de un Sótano por encima de la cota natural del terreno o 5 plantas superpuestas; en este caso, esta planta se podrá considerar como Semisótano. El edificio deberá situarse en cualquier circunstancia por debajo del plano límite superior.

**2.- Marco de aplicación de la normativa en situaciones topográficas complejas**

La edificación posible en parcelas designadas para la aplicación del tipo edificatorio de Edificación Adosada Cerrada que se encuentre en situaciones de pendiente topográfica superior a 11° o el 20% no podrán superar las siguientes limitaciones:

- El plano límite superior queda definido por un ángulo máximo de **30°** a partir de la línea formada por la aplicación de la altura reguladora máxima sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada, más **1,20 mts.**
- El enterramiento máximo permisible, definido por el plano inferior del ámbito edificable no podrá situarse más allá de **9 mts.** respecto a la rasante media del terreno en parcelas en las que sea posible edificar **3** plantas sobre rasante y **9 mts.** en el resto. En ambos casos, este máximo se computará desde la rasante media del terreno.

### 3.- Adaptación topográfica en parcelas de rasante media superior al 20% e inferior al 45%



En los casos de parcelas descendentes respecto al vial que define su alineación, en las que el terreno tenga una rasante media superior a **11°** o el **20%** y que los posibles sótanos quedaran descolgados del terreno, se admite la realización de una tercera Planta Sótano Extra. Esta nueva planta se permite ampliando proporcionalmente la edificabilidad permitida en un **20%** (lo que puede significar en ámbitos de 3 plantas y de 2 plantas un plus de edificabilidad de **0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s** y **0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s** respectivamente), siempre que el edificio baje su altura total, de tal manera que la Planta Baja pase a quedar en una situación de SemiSótano bajo rasante, bajando la altura hasta un máximo de 3,60 mts., respecto a la rasante de alineación y sobre rasante se elimine una planta del total autorizable.

Para poder ejecutar esta nueva Planta Extra bajo rasante, la parte del edificio sobre rasante debe de retranquearse de la alineación de vial **5 mts.**, como mínimo para dar lugar a un patio inglés bajo rasante que permita una adecuada ventilación e iluminación de los espacios habitables resultantes situados en la planta semisótano bajo rasante.

En parcelas que sean ascendentes con respecto al vial que define su alineación exterior con rasante media del terreno superior a **11°** o **20%** y hasta un límite máximo de **22°** o **44%**, el enterramiento máximo se considera ampliado hasta **10,50 mts.**, respecto a la rasante media del terreno, en el caso de que se permitan varias Plantas de Sótano. En cualquier situación, las edificaciones no podrán sobresalir de los planos límite superiores trazados desde la línea resultante de la aplicación de la Altura Reguladora Máxima.

### 4.- Parcelas con pendiente superior a 22° o 44%.

El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas situadas en manzanas destinadas al tipo edificatorio de Edificación Cerrada Adosada no podrá realizarse cuando el terreno tenga una pendiente superior a 22° o 44%.

**Art. 02.03.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares****1.- Posibles edificaciones auxiliares**

Dentro de las parcelas sujetas a las determinaciones correspondientes a Edificación Adosada Cerrada no pueden establecerse edificaciones auxiliares fuera del ámbito espacial definido por la alineación y la profundidad edificable.

**2.- Parámetros aplicables a las edificaciones auxiliares**

En cualquier caso, las edificaciones auxiliares que puedan realizarse dentro de las limitaciones del apartado anterior cumplirán las condiciones aplicables a este tipo edificatorio.

**Art. 02.03.11.- Ocupación y tratamiento de los espacios libres privados****1.- Usos permitidos en los espacios libres privados**

En las superficies libres privadas de las parcelas situadas dentro de ámbitos de Edificación Adosada Cerrada se permite la creación y mantenimiento de huertos y jardines, así como aparcamientos al aire libre que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo.

Las superficies libres situadas en el interior de los patios de manzana resultantes de la restricción resultante de la aplicación de la profundidad edificable máxima solo podrán dedicarse exclusivamente a huertos y jardines privados.

**Art. 02.03.12.- Condiciones para las construcciones superiores****1.- Tipo de construcciones sobre la altura reguladora de la edificación**

En Edificación Adosada Cerrada se permiten las siguientes construcciones o elementos técnicos: la cubierta del edificio y las claraboyas de patios o espacios interiores, cámaras de aire y elementos de impermeabilización, barandillas y protecciones, mástiles y estructuras ligeras y otras construcciones técnicas auxiliares. Todas ellas de acuerdo a las condiciones genéricas establecidas en los conceptos y parámetros generales relativos a la edificación.

**2.- Condiciones específicas para las construcciones técnicas auxiliares.**

En los ámbitos sujetos a este tipo normativo, las construcciones técnicas auxiliares deberán situarse siempre bajo un plano límite superior definido por un diedro de ángulo máximo de **30°**, formado a partir de la línea situada en el plano de fachada sobre el límite de la aplicación de la altura reguladora máxima más **1,20 mts.** sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada. Como excepción a lo anterior se consideran los mástiles y elementos relacionados con las telecomunicaciones cuyas dimensiones serán proporcionales a las necesidades y requisitos técnicos específicos.

**Art. 02.03.13.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados****1.- Condiciones de los elementos salientes**

Los elementos salientes en fachadas de Edificación Adosada Cerrada tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso, podrán superar en planta baja, una décima parte de la dimensión de la acera existente o prevista y/o tendrán **0,15 mts.**, como máximo. En plantas piso y cubierta no podrán superar las dimensiones previstas para los cuerpos volados. En cubierta, cuando la modalidad sea de tejado, su alero se podrá también prolongar hacia el exterior en las mismas condiciones de vuelo y ocupación de longitud de fachada que los cuerpos volados inferiores.

**2.- Dimensiones aplicables a los cuerpos volados**

La altura mínima sobre la rasante de los cuerpos volados en este tipo edificatorio no será nunca inferior a 3,50 mts.

Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos volados en fachadas de edificios correspondientes a Edificación Adosada Cerrada se ajustarán a lo definido en el siguiente cuadro:

Ancho de calles y patios	Nº máximo de plantas	Vuelo Máximo	Ocupación máx. Sup. de fachada.
Inferior a 8 mts.		No permitido	No permitido
Superior a 8 mts.	2	0,40 mts.	30 %
	3	0,60 mts.	40 %

La ocupación máxima de la línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante esta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones permitidas de varias plantas en una sola, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.

El límite lateral del vuelo de los elementos salientes y cuerpos volados se situará a una distancia de 0,90 mts. de la medianera en la Edificación Adosada. El desarrollo de los cuerpos volados no podrá sobrepasar el plano límite frontal que se define paralelo a la línea de fachada en todo su perímetro.

**3.- Elementos salientes y cuerpos volados frente a espacios libres privados**

Este tipo de elementos y cuerpos volados se puede realizar hacia los espacios libres privados de parcela y patios de manzana en las mismas condiciones ocupación, altura y vuelo, definidas en los puntos anteriores.

**Art. 02.03.14.- Posibles sótanos y semisótanos****1.- Número máximo de sótanos y semisótanos**

En este tipo edificatorio el número de sótanos y semisótanos máximos permitido por debajo de la rasante será de **2**, no pudiendo superar en cualquier caso, la profundidad máxima edificable de **20 mts.** En situaciones específicas se podrá aceptar un tercer sótano y cumpliendo las condiciones establecidas al efecto.

**2.- Encaje de los sótanos dentro del ámbito edificable**

Los sótanos posibles no podrán superar el ámbito edificable que se define paralelo a la rasante media del terreno a una distancia máxima de 9 metros.

**Art. 02.03.15.- Tratamiento de los bordes de las parcelas****1.- Muros de contención interiores y en los bordes de parcela**

Cuando la ejecución de muros de contención interiores y en los bordes de la parcela sea necesaria para el encaje de las construcciones en Edificación Adosada Cerrada, estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al terreno natural en más de **4,5 mts.**, medidos sobre cualquier punto de la parcela.

Esta limitación no afecta a aquellos muros que sean imprescindibles para la apertura de patios de ventilación e iluminación que sean necesarios para garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad a los espacios habitables del edificio.

**2.- Cerramientos laterales de espacios libres de parcela**

Los cerramientos a los linderos laterales de los espacios libres de la parcela, no ocupados por la edificación, patios o jardines medianeros, podrán ser opacos o traslucidos con verja y vegetación hasta una altura visible máxima de **2 mts.**, medida desde la rasante del terreno Urbanizado.

En el caso de que el cerramiento sea opaco no podrá superar los 2 mts. de altura en cualquier punto por encima del terreno urbanizado o 1,5 mts sobre los muros de contención.

**Art. 02.03.16.- Condiciones de los usos**

El **uso principal** para la zona de edificación **Adosada Cerrada** es el **Residencial** y está permitido en las categorías de Vivienda Unifamiliar, Colectiva y Albergue.

*También se considera como uso principal el de aparcamiento público de acuerdo a lo que establece el artículo 01.03.10.- Usos de infraestructuras pero solo en las parcelas específicamente calificadas para ese uso.*

Los **usos compatibles** permitidos en esta zona son: el terciario (excepto comercios y centros comerciales mayores de 2500 m<sup>2</sup>), comunitario, recreativo, agrícola, infraestructuras (excepto de residuos), almacenes, talleres de artesanía, y turísticos (sólo los permitidos en el PTEO del Turismo para este municipio).

Son **prohibidos** los siguientes usos: Industria pesada, industria singular y talleres de reparación de vehículos.

**Art. 02.03.17.- Reservas y servicios obligatorios****1.- Prescripciones mínimas de reservas y servicios**

Los edificios a realizar en los ámbitos reservados para la ejecución de Edificación Adosada Cerrada deberán contar con todos los elementos y servicios necesarios exigidos por la legislación de la edificación y, en especial, lo definido por en el vigente **Código Técnico de la Edificación y el Decreto de Habitabilidad.**

**Art. 02.03.18.- Situaciones discordantes y transitorias**

1.- Las edificaciones preexistentes que resultaran disconformes con la nueva ordenación se registrarán por lo dispuesto en el art. 01.03.17 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

**Art. 02.03.19.- Resumen de las condiciones normativas aplicables****CUADRO RESUMEN**

Tipología	Código	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Círculo inscribible	Altura Máxima	Ocupación Máxima	Edificabil. Máxima
		m <sup>2</sup>	mts.	mts.	Plantas	%	m <sup>2</sup> t

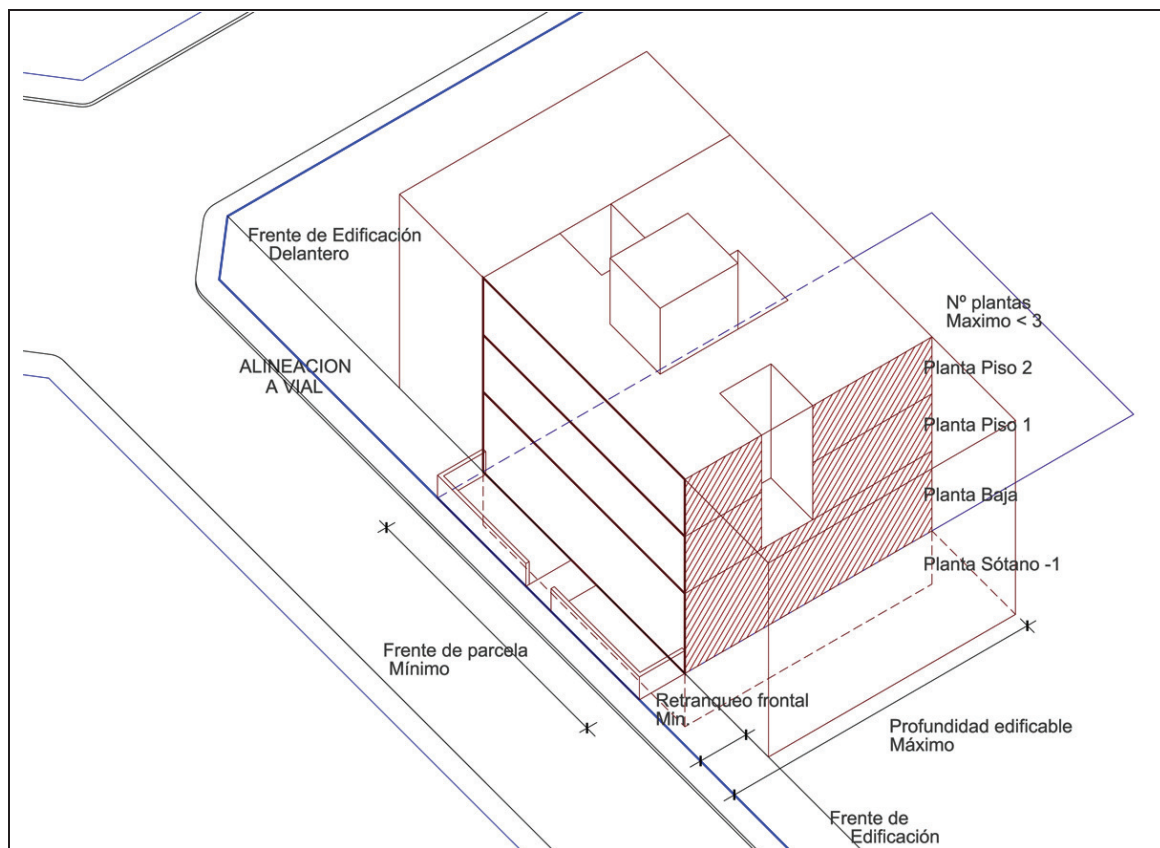
---

<b>ADOSADA CERRADA</b>	<b>AD-CE</b>	90	6	6	3	90	<b>4,70</b>
		90	6	6	2	90	<b>3,90</b>

---



## Capítulo Cuarto:

**02.04.- EDIFICACIÓN ADOSADA RETRANQUEADA****Art.02.04.01.- Condiciones generales de la edificación****1.- Determinación del tipo de edificación en la ordenación**

Los Planos de Ordenación Pormenorizada, así como las fichas relativas a la ordenación de cada núcleo urbano definen, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder construirse conforme al tipo edificatorio definido como Edificación Adosada Retranqueada. Su identificación se realiza en la etiqueta identificativa correspondiente a cada manzana o ámbito mediante el acrónimo **AD-RT**.

**2.- Relación del frente de edificación con la alineación**

Este tipo edificatorio se emplea en aquellos recintos del municipio en los que la edificación se ordena de acuerdo a las alineaciones viarias, si bien en todas sus alineaciones a vial se produce un retranqueo del frente de edificación para conseguir un pequeño jardín delantero, definiendo fachadas continuas de calle en los que la alineación de la edificación se produce unificada en prolongación con las de las parcelas vecinas. Así mismo, puede establecer un patio trasero obligatorio, o de manzana, en aplicación de la profundidad máxima edificable, que deberá generalmente alinearse también a ambos lados con sus vecinos.

### 3.- Condiciones específicas en cada manzana o recinto

Las condiciones específicas de cada parcela referentes a alturas de la edificación y usos se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector. Su valor en plantas y uso característico se expresa en la etiqueta correspondiente asignado a cada manzana en los planos de Ordenación Pormenorizada.

## **Art.02.04.02.- Condiciones de los solares edificables**

### 1.- Consideración de solar edificable

Se considera solar edificable para la construcción en tipología de Edificación Adosada Retranqueada al que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público junto con acceso a la red de telefonía.
- c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela tengan o adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

En general, los solares a los que se les aplican las determinaciones de este tipo edificatorio pueden construirse con edificios cuyo uso característico o principal sea el destinado a viviendas unifamiliares, colectivas o albergue indistintamente.

### 2.- Límites superficiales de los solares edificables

En Edificación Adosada Retranqueada, ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **110 m<sup>2</sup>** ni superior a **600 m<sup>2</sup>**. El frente de parcela no podrá ser menor a **6 mts**. En la parcela deberá poder inscribirse también un círculo de **6 mts** de diámetro.

### 3.- Casos de excepcionalidad de las condiciones

Los solares en suelos urbanos consolidados que, con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO, no cumplieran estas condiciones mínimas de dimensión definidas para este tipo de ámbitos y no puedan fehacientemente reparcelarse con las parcelas contiguas al estar edificadas en su totalidad, se permitirá que puedan ocuparse y construirse siempre y cuando cumplan los requisitos del Apartado 1 de este Artículo.

### 4.- Otras determinaciones aplicables a los solares edificables

En cualquier caso, los edificios con destino a viviendas y usos asimilables deberán cumplir con las condiciones higiénicas de la vivienda definidas por la Ordenanza Municipal de Edificación correspondiente que se establezca en Tegueste o, en su defecto, las condiciones normativas establecidas en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

### **Art.02.04.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas**

#### 1.- Ocupación máxima permitida de las parcelas

Las posibles construcciones a situar en parcelas ordenadas como Edificación Adosada Retranqueada solo podrán ocupar parcialmente la superficie disponible. En este tipo de ordenación la ocupación máxima permitida no puede superar el **80 %** de la superficie total.

#### 2.- Profundidad máxima edificable

En este tipo normativo de la edificación, la profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo a la forma de cada parcela pero no podrá exceder nunca de **20 mts.** como máximo, medidos desde la alineación de vial, incluyendo sótanos. Los planos de ordenación pormenorizada establecen en algunos casos alineaciones interiores a menor distancia respecto a los frentes de edificación que no se podrán superar. El ámbito correspondiente al retranqueo que define el jardín delantero no se podrá ocupar con ningún tipo de edificaciones ni construcciones y servicios auxiliares.

#### 3.- Aplicación máxima de la ocupación

La ocupación máxima se determinará computando únicamente las superficies definidas como edificables, incluyendo el ámbito destinado a retranqueo frontal. A estos efectos los espacios libres privados correspondientes a patios de manzana no podrán utilizarse para esta operación de medida.

### **Art.02.04.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación**

#### 1.- Retranqueos en este tipo edificatorio

En los edificios situados en ámbitos de aplicación de los parámetros de Edificación Adosada Retranqueada es obligatorio el retranqueo frontal del frente de edificación en una distancia de **3 mts** a lo largo de toda la alineación de vial, con las excepciones que se establecen en los planos de ordenación debido a determinadas singularidades existentes. En este tipo edificatorio no se pueden realizar retranqueos laterales a linderos, excepto los que sean imprescindibles para situar patios de iluminación y ventilación de los espacios habitables. Respecto al lindero posterior, el edificio podrá contar con los retranqueos que se consideren necesarios sin superar en cualquier caso el fondo máximo edificable u ocupar el patio de manzana.

#### 2.- Posibles patios abiertos en fachadas

Los edificios podrán plantear la formación de patios abiertos al frente de edificación que deberán tener un ancho mínimo de **5 mts.**, en todo su desarrollo vertical y una profundidad equivalente como mínimo. En este caso, la rotura del volumen solo se permitirá a partir de la Planta Primera, conservando la continuidad del plano de fachada urbana al menos en la Planta Baja.

#### 3.- Adose con edificios colindantes

En la Edificación Adosada Retranqueada, el adosamiento de las nuevas edificaciones es obligatorio respecto a linderos laterales medianeros con parcelas vecinas hasta el límite máximo del fondo edificable establecido en los planos de Ordenación Pormenorizada, excepto en el caso de apertura de los patios en fachada señalados en el punto anterior.

#### 4.- Longitudes máximas de fachada

Al objeto de evitar frentes edificados excesivos se establece una longitud máxima de fachada de 50 mts. y se prohíbe promociones volumétricas unitarias que tengan más de 3 cajas de escaleras sucesivas.

### Art.02.04.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas

#### 1.- Edificabilidad global máxima de las parcelas

La edificabilidad máxima global permitida en Edificación Adosada Retranqueada, incluyendo sótanos, es de **4,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** (metro cuadrado de techo por metro cuadrado de solar) en parcelas de **3** plantas sobre rasante y de **2,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** en parcelas en las que solo se permiten **2** plantas sobre rasante.

#### 2.- Reparto de la edificabilidad asignada a cada parcela

La edificabilidad máxima permitida en Edificación Adosada Retranqueada, se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos que deberán cumplirse simultáneamente:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	3 plantas	<b>2,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
	2 plantas	<b>1,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	2 plantas	<b>1,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
	1 plantas	<b>0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>

#### 3.- Condiciones de aplicación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima aplicable se computará sobre las superficies de parcela que estén incluidas dentro de los ámbitos definidos como Edificación Adosada Retranqueada en los planos de Ordenación Pormenorizada. A estos efectos, no podrán computarse los espacios libres privados correspondientes a patios de manzana.

#### 4.- División volumétrica de la edificabilidad asignada a cada parcela

En Edificación Adosada Cerrada no es posible dividir la edificabilidad asignada en varios volúmenes independientes excepto que la parcela cuente con fachada a dos vías no contiguas.

**Art.02.04.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación****1.- Definición de la altura máxima en la ordenación pormenorizada**

La altura reguladora máxima aplicable en Edificación Adosada Retranqueada se establece según el ábaco que identifica cada ámbito edificable concreto de los planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes al núcleo específico en que se sitúa la parcela. Existen dos situaciones diferentes aplicables, cuando la altura máxima sobre rasante sea de **2** plantas o de **3** plantas. En el primer caso, las alturas máximas serán de **2** plantas sobre la rasante y **1** bajo rasante, totalizando **3** plantas como máximo; en el segundo caso, las alturas máximas serán de **3** plantas sobre rasante y **2** bajo rasante, totalizando **5** plantas. En ambos casos, las plantas podrán tener la condición de Planta Piso, Baja, Semisótano o Sótano, de acuerdo a las peculiaridades de encaje de la edificación en cada terreno.

En el primer caso, la altura máxima de la edificación en cualquier punto será de **12,70 mts** y en el segundo de **16,10 mts.**,

Todo ello de acuerdo a los siguientes parámetros máximos de medición en relación a las rasantes correspondientes a los frentes de la parcela:

Ancho de calles	Nº plantas S/Rasante	Altura máx. S/Rasante	Nº max de plantas B/Rasante	Altura máx. B/Rasante
Hasta 8 mts.	2 plantas	7,10 mts	1 planta	2,80 mts
A partir de 8 mts	3 plantas	10,50 mts	2 plantas	5,60 mts

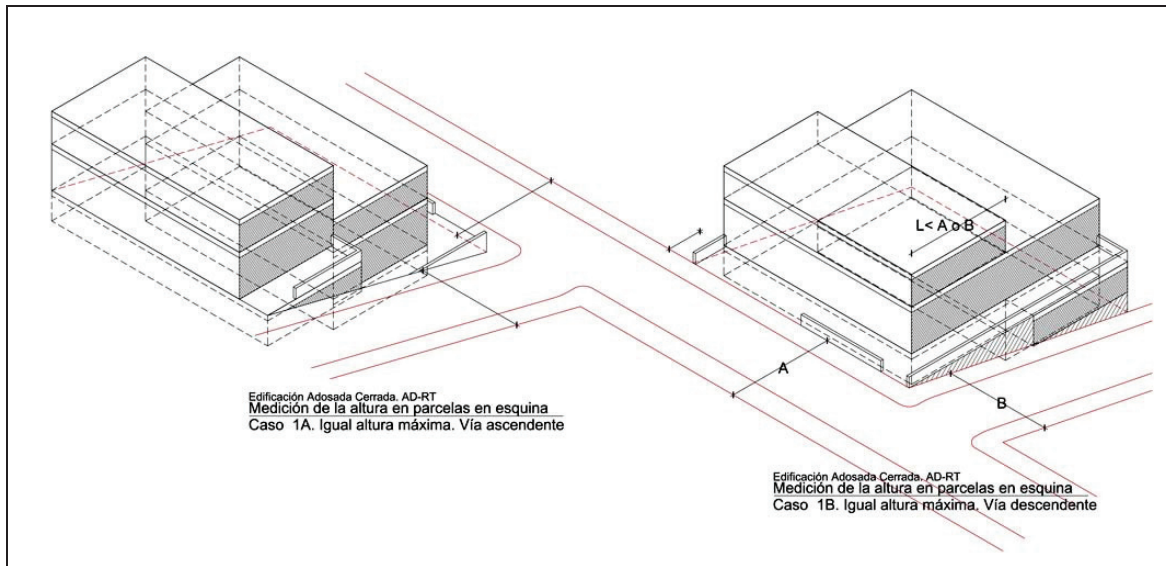
En cualquier caso, la altura aplicable obligatoriamente se establece específicamente para cada manzana o porción en los planos de ordenación pormenorizada.

**2.- Número máximo de plantas superpuestas**

En este tipo de ordenación edificatoria nunca podrán existir más de **3** plantas superpuestas, incluyendo el sótano correspondiente, ni ser visibles más de **2** sobre la rasante de la vía que le otorga alineación en el primer caso señalado en el cuadro anterior, ni más de **5** plantas superpuestas ni ser visibles más de **3** sobre la rasante de la vía en el segundo.

**3.- Criterio para la medición de la altura en calles con rasante de vial acusada**

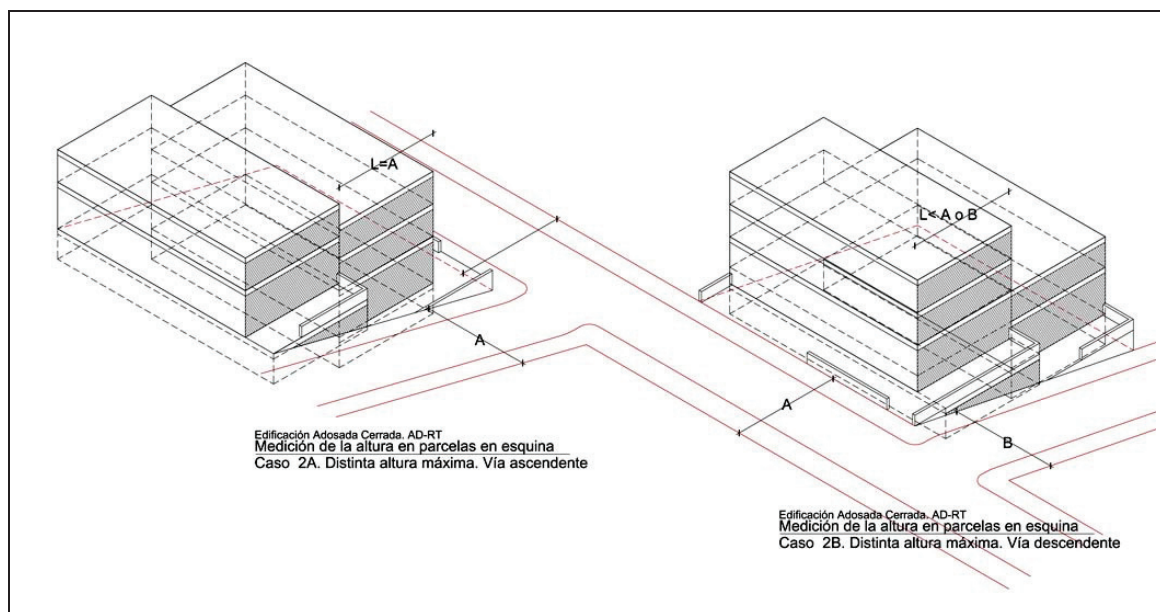
En alineaciones de calles en pendientes superior al **11 %**, la medición de la altura reguladora máxima se deberá aplicar en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado, manteniendo la línea horizontal de la cara superior del último forjado así medida hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, a partir de la cual el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida y así sucesivamente.

**Art.02.04.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina****1.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan igual altura reguladora máxima**

Cuando las calles que definen la esquina tengan igual altura reguladora máxima (Caso 1A), se aplicará la que corresponda a la alineación de vial situada en cotas superiores. Se prolongará la línea horizontal de la cara superior del último forjado así determinada hasta que fuera posible la introducción de una nueva planta, en aplicación del criterio de medición de altura de pisos o exista un desnivel máximo de **3,00 mts.** En esta situación, el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida como consecuencia de la aplicación de la altura reguladora máxima.

En parcelas descendentes respecto a la esquina (Caso 1B), el volumen resultante de la aplicación de la altura reguladora máxima correspondiente a la alineación vial superior solo se podrá prolongar por la alineación lateral en una distancia máxima igual al ancho de la calle a la cual da frente y éste deberá ser el ancho máximo del volumen correspondiente a la planta superior resultante.

## 2.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan alturas reguladoras máximas distintas



Sí las alturas reguladoras máximas fueren distintas para cada una de las vías que definen la esquina, se distingue entre parcelas ascendentes y descendentes respecto a la esquina. En el primer caso (2A), se podrá aplicar la altura reguladora máxima de la vía inferior prolongando la cara superior del último forjado en una distancia igual al ancho de la calle a la cual da frente, siendo éste el ancho máximo del volumen correspondiente a la planta superior resultante.

En el segundo caso (2B), situaciones de parcelas descendentes respecto a la esquina, el volumen resultante de la aplicación de la altura reguladora máxima correspondiente a la alineación vial superior solo se podrá prolongar por la alineación lateral en una distancia máxima igual al ancho de la calle a la cual da frente y éste deberá ser el ancho máximo del volumen correspondiente a la totalidad de plantas que puedan superar la altura reguladora máxima inferior.

## 3.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías en esquina

En el caso de parcelas con frente a dos vías en esquina que tengan una profundidad edificable inferior **10 mts** o menor al ancho de la calle más estrecha, la altura reguladora máxima aplicable en la totalidad de la parcela será solamente la que genere una altura global menor de las dos de posible medición.

**Art.02.04.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas****1.- Criterios generales para la medición en parcelas con frente a dos vías no contiguas**

La altura reguladora máxima para la definición del volumen posible en edificios situados en parcelas que den frente a dos vías que no formen esquina, se medirá de manera diferente si existe o no patio de manzana.

**2.- Criterio para la medición en parcelas que tienen superficie en patio de manzana**

Si existe patio de manzana, la determinación de la altura máxima de la edificación se realizará como si se tratara de dos edificios independientes separados por dicho patio. En las parcelas descendentes respecto a la alineación aquellos volúmenes por debajo de los sótanos autorizables, que sobresalgan del terreno natural, no podrán emplearse como espacios habitables y en cualquier caso podrán rellenarse o mantenerse como volumen vacío tras su correspondiente cerramiento.

En todo caso la tercera fachada interior del volumen superior que corresponda al plano de ajuste entre los planos horizontales definidos por ambas alturas reguladoras máximas, no podrá sobresalir del plano definido por un diedro de 30°, medido desde el punto máximo de la altura reguladora correspondiente a la calle de rasante inferior. No se admiten escalonamientos volumétricos del edificio dentro de este diedro, ni aparecer volúmenes visibles, de altura superior a la que correspondería a **4** plantas sobre el terreno, incluyendo muros de contención.

**3.- Criterio para la medición en parcelas que no tienen superficies dentro de patio de manzana**

Si no hay patio de manzana, la altura reguladora máxima correspondiente se definirá independientemente para cada frente de edificación, debiendo cada edificio ajustarse al límite establecido por el plano horizontal superior y definido respecto a cada volumen sin superar el fondo edificable máximo de **20 mts**, cuando así sea de aplicación.

En todo caso el volumen del edificio superior deberá no podrá sobresalir del plano definido por un diedro de 30°, medido desde el punto máximo de la altura reguladora correspondiente a la calle de rasante inferior. No se admiten escalonamientos volumétricos del edificio dentro de este diedro, ni aparecer volúmenes visibles, de altura superior a la que correspondería a **4** plantas sobre el terreno, incluyendo muros de contención que solo podrán tener 2,00 mts aparentes.

**4.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías que no formen esquina**

En el caso de parcelas en esta circunstancia y que tengan una profundidad edificable inferior **15 mts**, la altura reguladora aplicable en la totalidad de la parcela será solamente la que corresponda a la aplicable en la calle de cota inferior o más baja.



### **Art.02.04.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos**

#### 1.- Adaptación topográfica en parcelas de rasante media inferior al 20%

En terrenos sobre los que se pueda establecer la tipología de Edificación Adosada Retranqueada y cuya topografía se caracterice por estar en ladera o con rasante media inferior a **11°** o el **20%**, el enterramiento máximo permisible, aquél definido por el plano inferior o de enterramiento máximo del ámbito edificable no podrá situarse más allá de **9 mts.** por debajo de la rasante media del terreno. El plano límite superior queda definido por un ángulo máximo de **30°** a partir de la línea formada por la aplicación de la altura reguladora máxima sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada, más **1,20 mts.**

En aquellas parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán encajarse, de tal manera que el conjunto del edificio no sobrepase en ningún caso el plano límite superior del ámbito edificable, tal como se define en el párrafo anterior. Esta limitación es aplicable también a todas las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima.

En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá colocarse de tal manera que, en general, nunca exista más de un sótano por encima de la cota natural del terreno o **5** plantas superpuestas; en este caso, esta Planta se podrá considerar como Semisótano. El edificio deberá situarse en cualquier circunstancia por debajo del plano límite superior.

#### 2.- Marco de aplicación de la normativa en situaciones topográficas complejas

La edificación posible en parcelas designadas para la aplicación del tipo edificatorio de Edificación Adosada Retranqueada que se encuentre en situaciones de pendiente topográfica superior a **11°** o el **20%** no podrán superar las siguientes limitaciones:

- El plano límite superior queda definido por un ángulo máximo de **30°** a partir de la línea formada por la aplicación de la altura reguladora máxima sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada, más **1,20 mts.**
- El enterramiento máximo permisible, definido por el plano inferior del ámbito edificable no podrá situarse más allá de **9 mts.** respecto a la rasante media del terreno en parcelas en las que sea posible edificar **3** plantas sobre rasante y **9 mts.** en el resto. En ambos casos, este máximo se computará desde la rasante media del terreno.

#### 3.- Adaptación topográfica en parcelas de rasante media superior al 20% e inferior al 45%

En los casos de parcelas descendentes respecto al vial que define su alineación, en las que el terreno tenga una rasante media superior a **11°** o el **20%** y que los posibles sótanos quedaran descolgados del terreno, se admite la realización de una tercera Planta Sótano Extra. Esta nueva planta se permite ampliando proporcionalmente la edificabilidad permitida en un **20%** (lo que puede significar en ámbitos de 3 plantas y de 2 plantas un plus de edificabilidad de **0,80 m2t/m2s** y **0,50 m2t/m2s** respectivamente), siempre que el edificio baje su altura total, de tal manera que la Planta Baja pase a quedar en una situación de SemiSótano bajo rasante, bajando la altura hasta un máximo de **3,60 mts.**, respecto a la rasante de alineación y sobre rasante se elimine una planta del total autorizable.

Para poder ejecutar esta nueva Planta Extra bajo rasante, la parte del edificio sobre rasante debe de retranquearse de la alineación de vial **5 mts.**, como mínimo para dar lugar a un patio inglés bajo rasante que permita una adecuada ventilación e iluminación de los espacios habitables resultantes situados en la planta semisótano bajo rasante.

En parcelas que sean ascendentes con respecto al vial que define su alineación exterior con rasante media del terreno superior a **11°** o **20%** y hasta un límite máximo de **22°** o **44%**, el enterramiento máximo se considera ampliado hasta **10,50 mts.**, respecto a la rasante media del terreno, en el caso de que se permitan varias Plantas de Sótano. En cualquier situación, las edificaciones no podrán sobresalir de los planos límite superiores trazados desde la línea resultante de la aplicación de la Altura Reguladora Máxima.

#### 4.- Parcelas con pendiente superior a 22° o 44%.

El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas situadas en manzanas destinadas al tipo edificatorio de Edificación Adosada Retranqueada no podrá realizarse cuando el terreno tenga una pendiente superior a 22° o 44%.

### **Art.02.04.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares**

#### 1.- Posibles edificaciones auxiliares

Dentro de las parcelas sujetas a las determinaciones correspondientes a Edificación Adosada no pueden establecerse edificaciones auxiliares fuera del espacio definido por la alineación y la profundidad edificable.

#### 2.- Parámetros aplicables a las edificaciones auxiliares

Al no existir la posibilidad de edificaciones auxiliares en este tipo edificatorio, no existen parámetros aplicables.

### **Art.02.04.11.- Condiciones para las construcciones superiores**

#### 1.- Tipo de construcciones sobre la altura reguladora de la edificación

En Edificación Adosada Retranqueada se permiten las siguientes construcciones o elementos técnicos auxiliares: la cubierta del edificio y las claraboyas de patios o espacios interiores, cámaras de aire y elementos de impermeabilización, barandillas y protecciones, mástiles y estructuras ligeras y las construcciones técnicas auxiliares, todas ellas de acuerdo a las condiciones generales establecidas en los conceptos y parámetros generales relativos a la edificación.

#### 2.- Condiciones específicas para las construcciones técnicas auxiliares.

En los ámbitos sujetos a este tipo normativo, las construcciones técnicas auxiliares deberán situarse siempre bajo un plano límite superior definido por un diedro de ángulo máximo de 30°, formado a partir de la línea situada en el plano de fachada sobre el límite de la aplicación de la altura reguladora máxima más 1,20 mts. sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada. Como excepción a lo anterior se consideran los mástiles y elementos relacionados con las telecomunicaciones cuyas dimensiones serán proporcionales a las necesidades y requisitos técnicos específicos.

### **Art.02.04.12.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados**

#### 1.- Condiciones de los elementos salientes

Los elementos salientes en fachadas de Edificación Adosada Retranqueada tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso, podrán superar en planta baja, una décima parte de la dimensión de la acera existente o prevista y/o tendrán **0,15 mts.**, como máximo. En plantas piso y cubierta no podrán superar las dimensiones previstas para los cuerpos volados. En cubierta, cuando la modalidad sea de tejado este se podrá también prolongar hacia el exterior

en las mismas condiciones de vuelo y ocupación de longitud de fachada que los cuerpos volados inferiores.

### 2.- Dimensiones aplicables a los cuerpos volados

La altura mínima sobre la rasante de los cuerpos volados en este tipo edificatorio no será nunca inferior a **3,50 mts.**

Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos volados en fachadas de edificios correspondientes a Edificación Adosada Retranqueada se ajustarán a lo definido en el siguiente cuadro:

Ancho de calles y patios	Nº máximo de plantas	Vuelo Máximo	Ocupación máx. Sup. de fachada.
Inferior a 8 mts.		No permitido	No permitido
Superior a 8 mts.	2	0,40 mts.	30 %
	3	0,60 mts.	40 %

La ocupación máxima de la línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante esta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones permitidas de varias plantas en una sola, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.

El límite lateral del vuelo de los elementos salientes y cuerpos volados se situará a una distancia de 0,90 mts, de la medianera en la Edificación Adosada. El desarrollo de los cuerpos volados no podrá sobrepasar el plano límite frontal que se define paralelo a la línea de fachada en todo su perímetro.

### 3.- Elementos salientes y cuerpos volados frente a espacios libres privados

Este tipo de elementos se puede realizar hacia los espacios libres privados de parcela y patios de manzana en las mismas condiciones definidas en los puntos anteriores.

### Art.02.04.13.- Posibles sótanos y semisótanos

#### 1.- Número máximo de sótanos y semisótanos

En este tipo edificatorio el número de sótanos y semisótanos máximos permitido por debajo de la rasante será de **2** cuando el tipo edificatorio sea el que corresponde a **3 plantas** de altura sobre rasante y **1** cuando corresponda a **2** plantas sobre rasante, no pudiendo superar en cualquier caso, la profundidad máxima edificable de **20 mts.**

#### 2.- Encaje de los sótanos dentro del ámbito edificable

Los sótanos posibles no podrán superar el ámbito edificable que se define paralelo a la rasante media del terreno a una distancia máxima de **9 mts.** Tampoco se podrán situar bajo el retranqueo delantero obligatorio que solo se podrá ocupar con espacios de acceso a sótanos en una dimensión inferior al **50%** de la longitud total de la alineación de vial

### Art.02.04.14.- Tratamiento de los bordes de las parcelas

#### 1.- Muros de contención en las alineaciones exteriores de vial

En la Edificación Adosada Retranqueada, al objeto de lograr un correcto encaje de los edificios con las rasantes de las vías que les permiten el acceso, se permitirá la ejecución de una plataforma horizontal de enlace. La rasante de esta plataforma no podrá situarse en más 1,20 mts. bajo la cota más alta del tramo de la alineación de vial correspondiente a la parcela, ni sobre ella en más de 3,60 mts. En caso de parcelas de mucha longitud, la plataforma de enlace se escalonará obligatoriamente para no sobrepasar estos límites de altura respecto a la rasante de la vía.

#### 2.- Muros de contención interiores y en los bordes de parcela

Cuando la ejecución de muros de contención interiores y en los bordes de la parcela sea necesaria para el encaje de las construcciones en Edificación Adosada Retranqueada, estos elementos constructivos no podrán tener una altura superior a **4,5 mts.**, respecto al terreno natural, medidos sobre cualquier punto de la parcela.

Esta limitación no afecta a aquellos muros que sean imprescindibles para la apertura de patios de ventilación e iluminación que sean necesarios para garantizar las condiciones mínimas a los espacios habitables del edificio.

### Art.02.04.15.- Condiciones de los usos

El **uso principal** para la zona de edificación **Adosada Retranqueada** es el **Residencial** y está permitido en las categorías de Vivienda Unifamiliar, Colectiva y Albergue.

Los **usos compatibles** permitidos en esta zona son: el terciario (incluyendo comercios y centros comerciales de superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup>), el comunitario, el de infraestructuras, el recreativo (solo los recreativos en espacios edificados), el uso turístico (Establecimientos turísticos convencionales y complejos turísticos) y el industrial.

Son **prohibidos** los siguientes usos: Industria pesada, industria singular y talleres de reparación de vehículos.

**Art.02.04.16.- Reservas y servicios obligatorios**1.- Prescripciones mínimas de reservas y servicios

Los edificios a realizar en los ámbitos reservados para la ejecución de Edificación Adosada Retranqueada deberán contar con todos los elementos y servicios necesarios exigidos por la legislación de la edificación y, en especial, lo definido por en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

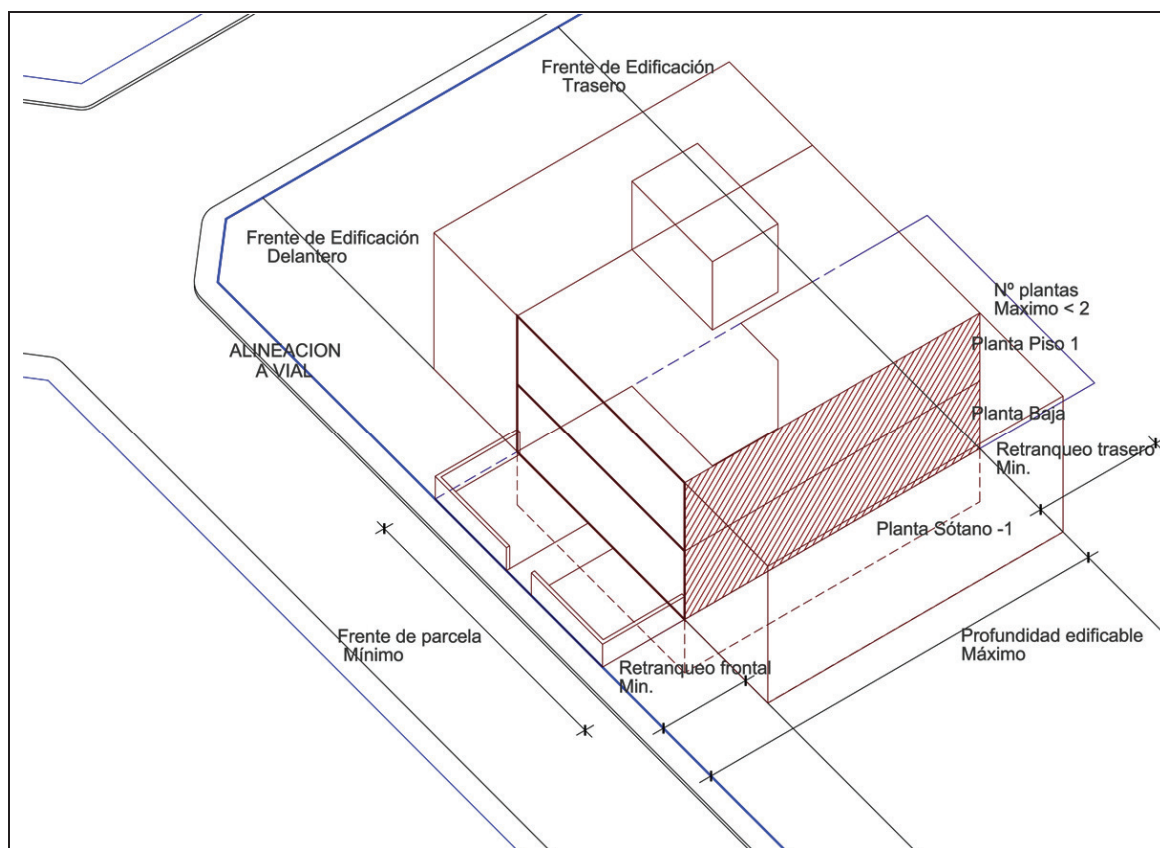
**Art.02.04.17.- Situaciones discordantes y transitorias**

1.- Las edificaciones preexistentes que resultaran disconformes con la nueva ordenación se registrarán por lo dispuesto en el art. 01.03.17 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

**Art.02.04.18.- Resumen de las condiciones normativas aplicables**CUADRO RESUMEN

Tipología	Código	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Círculo inscribible	Altura Máxima	Ocupación Máxima	Edificabil. Máxima
		<i>m2</i>	<i>mts.</i>	<i>mts.</i>	<i>Plantas</i>	<i>%</i>	<i>m2t</i>
<b>ADOSADA RETRANQUEADA</b>	<b>AD-RT</b>	110	6	6	3	80	<b>4,00</b>
		110	6	6	2	80	<b>2,40</b>

## Capítulo Quinto:

**02.05.- EDIFICACIÓN ADOSADA EN HILERA****Art.02.05.01.- Condiciones generales de la edificación****1.- Determinación del tipo de edificación en la ordenación**

Los Planos de Ordenación Pormenorizada, así como las fichas relativas a la ordenación de cada núcleo urbano definen, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder construirse conforme al tipo edificatorio definido como Edificación Adosada en Hilera. Su identificación se realiza en la etiqueta identificativa correspondiente a cada manzana o ámbito mediante el acrónimo **AD-HI**.

**2.- Relación del frente de edificación con la alineación**

Este tipo edificatorio se emplea en aquellos recintos del municipio en los que la edificación se ordena de acuerdo a las alineaciones viarias, si bien en todas sus alineaciones a vial y patios traseros se produce un retranqueo de las fachadas para conseguir un pequeño jardín delantero así como un patio trasero, ambos alineados y coordinados con sus vecinos.

**3.- Condiciones específicas en cada manzana o recinto**

Las condiciones específicas de cada parcela referentes a alturas de la edificación y usos se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector. Su valor en plantas y uso característico se expresa en la etiqueta correspondiente asignada a cada manzana en los planos de Ordenación Pormenorizada.

## Art.02.05.02.- Condiciones de los solares edificables

### 1.- Consideración de solar edificable

Se considera solar edificable para la construcción en tipología de Edificación Adosada en Hilera al que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público junto con acceso a la red de telefonía.
- c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela tengan o adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

En general, los solares a los que se les aplican las determinaciones de este tipo edificatorio pueden construirse con edificios cuyo uso característico o principal sea el destinado a viviendas unifamiliares y colectivas, aunque cada vivienda tenga su propia superficie libre acotada de uso privado.

### 2.- Límites superficiales de los solares edificables

En Edificación Adosada en Hilera, ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **120 m<sup>2</sup>** ni superior a **900 m<sup>2</sup>**. El frente de parcela no podrá ser menor a **6 mts.** En la parcela deberá poder inscribirse también un círculo de **6 mts** de diámetro.

### 3.- Casos de excepcionalidad de las condiciones

Los solares en suelos urbanos consolidados que, con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO, no cumplieran estas condiciones mínimas de dimensión definidas para este tipo de ámbitos y no puedan fehacientemente reparcelarse con las parcelas contiguas al estar edificadas en su totalidad, se permitirá que puedan ocuparse y construirse siempre y cuando cumplan los requisitos del Apartado 1 de este Artículo.

### 4.- Otras determinaciones aplicables a los solares edificables

En cualquier caso, los edificios con destino a viviendas y usos asimilables deberán cumplir con las condiciones higiénicas de la vivienda definidas por la Ordenanza Municipal de Edificación correspondiente que se establezca en Tegueste o, en su defecto, las condiciones normativas establecidas en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

## Art.02.05.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas

### 1.- Ocupación máxima permitida de las parcelas

Las posibles construcciones a situar en parcelas ordenadas como Edificación Adosada en Hilera solo podrán ocupar parcialmente la superficie disponible. En este tipo de ordenación la ocupación máxima permitida no puede superar el **60%** de la superficie total.

### 2.- Profundidad máxima edificable

En este tipo normativo de la edificación, la profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo a la forma de cada parcela pero no podrá exceder nunca de **20 mts.** como máximo, medidos desde la alineación de vial, incluyendo sótanos. Los planos de ordenación pormenorizada establecen en algunos casos alineaciones interiores a menor distancia respecto a los frentes de edificación que no se podrán superar. El ámbito correspondiente al retranqueo que define el jardín delantero no se podrá ocupar con ningún tipo de edificaciones ni construcciones y servicios auxiliares.

### 3.- Aplicación máxima de la ocupación

La ocupación máxima se determinará computando únicamente las superficies definidas como edificables, incluyendo los ámbitos destinados a retranqueo frontal y posterior. A estos efectos los espacios libres privados correspondientes a patios de manzana no podrán utilizarse para esta operación de medida.

## **Art.02.05.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación**

### 1.- Retranqueos en este tipo edificatorio

En los edificios situados en ámbitos de aplicación de los parámetros de Edificación Adosada en Hilera es obligatorio el retranqueo frontal de la edificación en una distancia de **3 mts.** a lo largo de toda la alineación de vial. Respecto al lindero posterior, el frente de edificación correspondiente deberá también retranquearse obligatoriamente para generar un espacio libre o patio trasero que ocupará toda la longitud de la fachada posterior y que tendrán en su desarrollo un ancho mínimo de **5 mts.**, medido respecto al lindero o **10 mts.** entre alineaciones, en el caso de que hubiera volúmenes paralelos de viviendas pertenecientes a la misma agrupación o doble de la separación mínima en el caso de una sola hilera de viviendas. Lateralmente, los edificios correspondientes a viviendas individuales deberán adosarse obligatoriamente en este tipo edificatorio por lo que el retranqueo es de 0 mts, siendo similar en el caso de promociones conjuntas que puedan generar subparcelas.

Asimismo, será obligatorio dejar un retranqueo lateral de 5 mts mínimo, cada 6 unidades de vivienda con entrada independiente o el equivalente a 36 metros de longitud horizontal máxima de fachada. El ancho de dicho retranqueo será igual o mayor que la altura de la edificación.

### 2.- Posibles patios abiertos en fachadas

Los edificios podrán plantear también la formación de patios abiertos retranqueados respecto a los frentes de edificación, que deberán tener en su caso, un ancho mínimo de **3 mts.** y una profundidad equivalente como mínimo, en todo su desarrollo vertical. En estas situaciones, la rotura del volumen se deberá realizar en todas las plantas.

### 3.- Adose con edificios colindantes

En la Edificación Adosada en Hilera, el adosamiento de las nuevas edificaciones no es obligatorio respecto a linderos laterales medianeros con parcelas vecinas.



**Art.02.05.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas**1.- Edificabilidad global máxima de las parcelas

La edificabilidad máxima global permitida en Edificación Adosada en Hilera, incluyendo sótanos, es de **1,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** (metro cuadrado de techo por metro cuadrado de solar) en parcelas destinadas a edificaciones de **2 plantas y 1 sótano** admisibles.

2.- Reparto de la edificabilidad asignada a cada parcela

La edificabilidad máxima permitida en Edificación Adosada en Hilera, se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos (medidos en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de solar) que deberán cumplirse simultáneamente:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	2 plantas	<b>1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 planta	<b>0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>

3.- Condiciones de aplicación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima aplicable solo se computará sobre las superficies de parcela que estén incluidas dentro de los ámbitos definidos como Edificación Adosada en Hilera y los espacios correspondientes a los retranqueos, frontal y trasero, en los planos de Ordenación Pormenorizada. A estos efectos, no podrán computarse los espacios libres privados correspondientes a patios de manzana.

4.- División volumétrica de la edificabilidad asignada a cada parcela

En Edificación Adosada en Hilera es posible dividir la edificabilidad asignada en varios volúmenes independientes, y será obligatorio cuando la parcela cuente con fachada a dos vías no contiguas.

**Art.02.05.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación**1.- Definición de la altura máxima en la ordenación pormenorizada

La altura reguladora máxima aplicable en Edificación Adosada en Hilera se establece según lo especificado en la etiqueta identificativa de cada ámbito edificable concreto de los planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes al núcleo específico en que se sitúa la parcela. Como regla general, la altura será de **2 plantas sobre la rasante y 1 bajo rasante**, totalizando **3 plantas** como máximo, que podrán tener la condición de Planta Piso, Baja, Semisótano o Sótano, de acuerdo a las peculiaridades de encaje de la edificación en cada terreno.

En todo caso, la altura máxima de la edificación en cualquier punto será de **9,90 mts.** sin contar los muros de contención necesarios para el encaje de la construcción en el terreno. Todo ello de acuerdo a los siguientes parámetros máximos de medición en relación a las rasantes correspondientes a los frentes de la parcela:

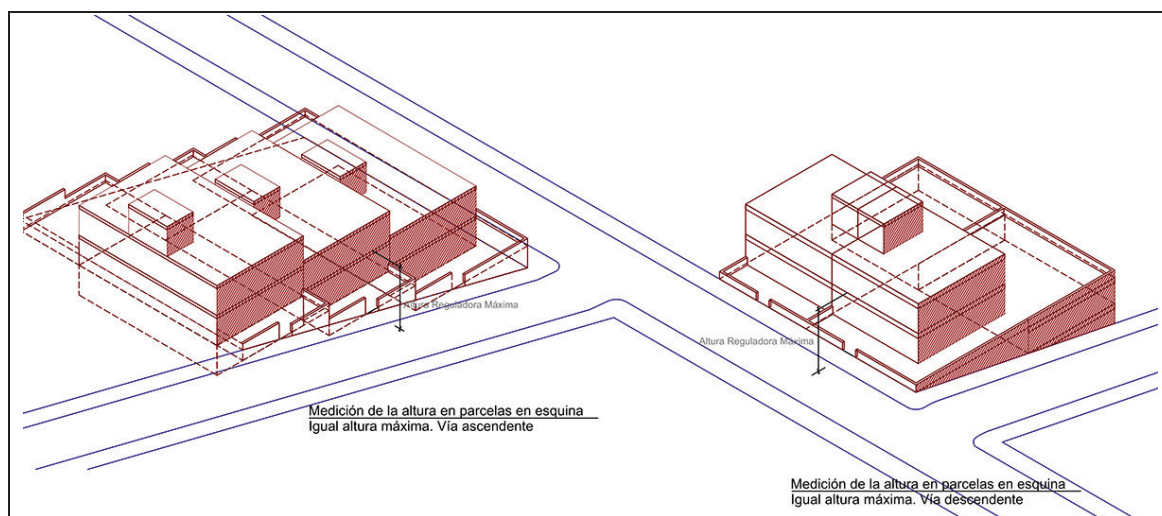
Uso característico	Nº plantas S/Rasante	Altura máx. S/Rasante	Nº max de plantas B/Rasante	Altura máx. B/Rasante
Residencial	2 plantas	7,10 mts	1 planta	2,80 mts

2.- Número máximo de plantas superpuestas

En cualquier caso, en este tipo de ordenación edificatoria nunca podrán existir más de **3 plantas superpuestas**, incluyendo el sótano correspondiente, ni ser visibles más de **2** sobre la rasante de la vía que le otorga alineación.

**3.- Criterio para la medición de la altura en calles con rasante de vial acusada**

En alineaciones de calles en pendientes superior al 11 %, la medición de la altura reguladora máxima se deberá aplicar en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado, manteniendo la línea horizontal de la cara superior del último forjado así medida hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, a partir de la cual el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida y así sucesivamente.

**Art.02.05.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina****1.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan igual altura reguladora máxima**

Cuando las calles que definen la esquina tengan igual altura reguladora máxima, se aplicará la que corresponda a la alineación de vial situada en cotas superiores. Se prolongará la línea horizontal de la cara superior del último forjado así determinada por la alineación lateral, hasta que sea posible la introducción de una nueva planta, en aplicación del criterio de medición de altura de pisos o exista un desnivel máximo de **3,00 mts**. En esta situación, el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida como consecuencia de la aplicación de la altura reguladora máxima.

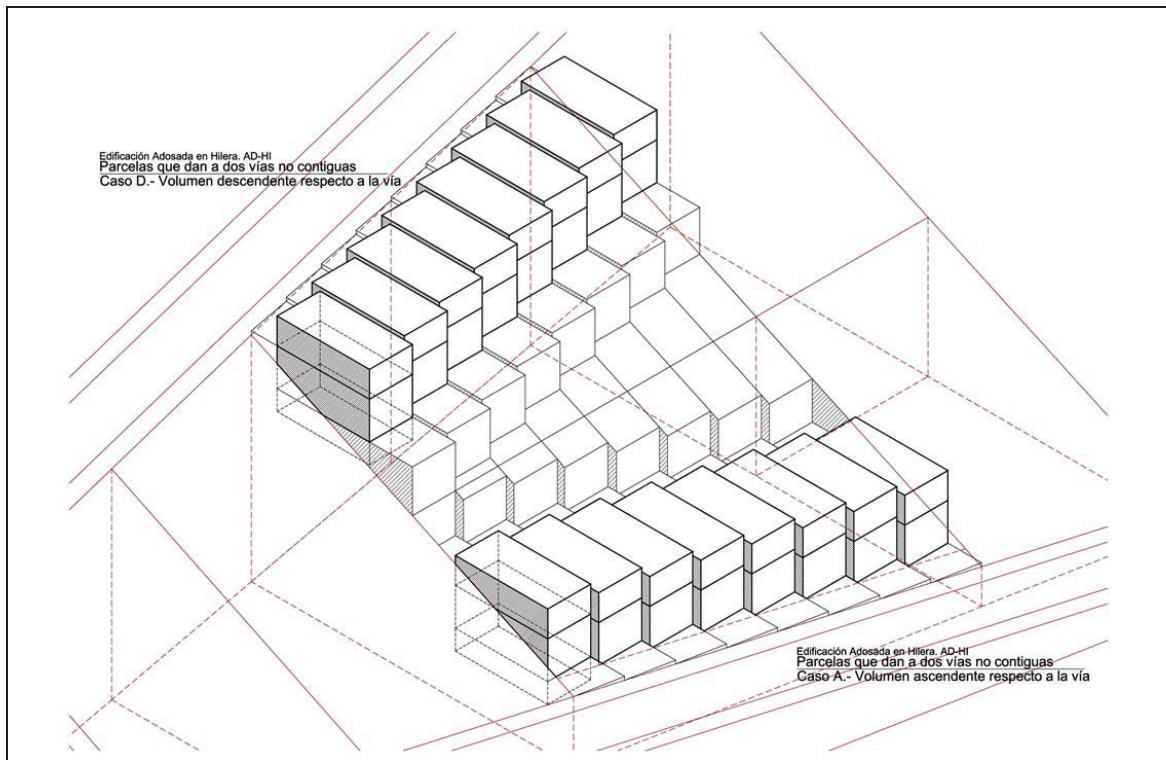
En parcelas descendentes respecto a la esquina, el volumen resultante de la aplicación de la altura reguladora máxima correspondiente a la alineación vial superior solo se podrá prolongar por la alineación lateral en una distancia máxima igual al ancho de la calle a la cual da frente y esta longitud será también el ancho máximo en cualquier punto del volumen correspondiente a la planta superior resultante.

**2.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan alturas reguladoras máximas distintas**

Al no preverse la existencia de alturas reguladoras máximas distintas en este tipo edificatorio que puedan aplicarse a una misma parcela no existe criterio al respecto.

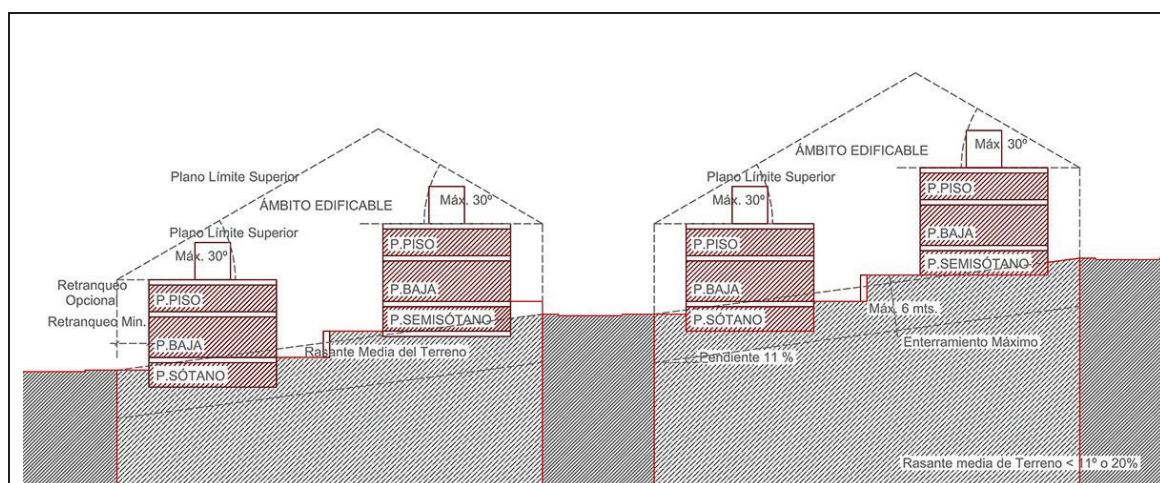
**3.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías en esquina**

Al no preverse parcelas de pequeño tamaño en este tipo edificatorio no existe criterio al respecto.

**Art.02.05.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas**

1.- Criterios generales para la medición en parcelas con frente a dos vías no contiguas  
En este tipo edificatorio, las parcelas que den frente a dos vías no contiguas, la edificación deberá dividirse en dos volúmenes independientes como mínimo, cuya altura reguladora máxima deberá establecerse independientemente para cada uno de ellos de acuerdo a los criterios generales de aplicación.

2.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías que no formen esquina  
En el caso de parcelas en esta circunstancia y que tengan una profundidad edificable inferior **20 mts**, la altura reguladora aplicable en la totalidad de la parcela será solamente la que corresponda a la aplicable en la calle de cota inferior o más baja.

**Art.02.05.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos****1.- Adaptación topográfica en parcelas de rasante media inferior al 20%**

En aquellas parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán encajarse, de tal manera que el conjunto del edificio no sobrepase en ningún caso el plano límite superior del ámbito edificable, tal como se define en el párrafo anterior. Esta limitación es aplicable también a todas las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima.

En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá colocarse de tal manera que, en general, nunca exista más de un sótano por encima de la cota natural del terreno o 3 forjados superpuestos. El edificio deberá situarse en cualquier circunstancia por debajo del plano límite superior.

**2.- Marco de aplicación de la normativa en situaciones topográficas complejas**

La edificación posible en parcelas designadas para la aplicación del tipo edificatorio de Edificación Adosada en Hilera que se encuentre en situaciones de pendiente topográfica superior a 11° o el 20% no podrán superar las siguientes limitaciones:

- El plano límite superior queda definido por un ángulo máximo de **30°** a partir de la línea formada por la aplicación de la altura reguladora máxima sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada, más **1,20 mts.**
- El enterramiento máximo permisible, definido por el plano inferior del ámbito edificable no podrá situarse más allá de **6 mts.** respecto a la rasante media del terreno en parcelas en las que sea posible edificar **2** plantas sobre rasante que se computará desde la rasante media del terreno.

**3.- Adaptación topográfica en parcelas de rasante media superior al 20% e inferior al 45%**

En los casos de parcelas descendentes respecto al vial que define su alineación, en las que el terreno tenga una rasante media superior a **11°** o el **20%** los posibles edificios deberán adaptarse a la topografía descendiendo una altura con lo cual solo se podrá ejecutar la Planta Baja sobre rasante, teniendo las inferiores posibles la condición de Sótano o Semisótano, en cualquier caso.

En parcelas que sean ascendentes con respecto al vial que define su alineación exterior con rasante media del terreno superior a **11°** o **20%**, la Planta Baja podrá tener la condición de Semisótano y la Primera contar con un patio posterior de ancho mínimo de **5 mts.**

En parcelas cuya rasante media sea superior al **11°** o **20%** de pendiente, el plano límite inferior o de enterramiento máximo se considera ampliado hasta **9 mts.**, respecto a la rasante media del terreno.

#### 4.- Parcelas con pendiente superior a 22° o 44%.

El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas situadas en manzanas destinadas al tipo edificatorio de Edificación Adosada en Hilera no podrá realizarse cuando el terreno tenga una pendiente superior a 22° o 44%.

#### **Art.02.05.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares**

##### 1.- Posibles edificaciones auxiliares

Dentro de las parcelas sujetas a las determinaciones correspondientes a Edificación Adosada en Hilera no pueden establecerse edificaciones auxiliares que superen la ocupación máxima permitida.

##### 2.- Parámetros aplicables a las edificaciones auxiliares

En cualquier caso, las edificaciones auxiliares que puedan realizarse dentro de las limitaciones del apartado anterior cumplirán las condiciones aplicables a este tipo edificatorio.

#### **Art.02.05.11.- Condiciones para las construcciones superiores**

##### 1.- Tipo de construcciones sobre la altura reguladora de la edificación

En Edificación Adosada en Hilera se permiten las siguientes construcciones o elementos técnicos: la cubierta del edificio y las claraboyas de patios o espacios interiores, cámaras de aire y elementos de impermeabilización, barandillas y protecciones, mástiles y estructuras ligeras y otras construcciones técnicas auxiliares. Todas ellas de acuerdo a las condiciones genéricas establecidas en los conceptos y parámetros generales relativos a la edificación.

##### 2.- Condiciones específicas para las construcciones técnicas auxiliares.

En los ámbitos sujetos a este tipo normativo, las construcciones técnicas auxiliares deberán situarse siempre bajo un plano límite superior definido por un diedro de ángulo máximo de 30°, formado a partir de la línea situada en el plano de fachada sobre el límite de la aplicación de la altura reguladora máxima más **1,20 mts.** sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada. Como excepción a lo anterior se consideran los mástiles y elementos relacionados con las telecomunicaciones cuyas dimensiones serán proporcionales a las necesidades y requisitos técnicos específicos.

#### **Art.02.05.12.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados**

##### 1.- Condiciones de los elementos salientes

Los elementos salientes en fachadas de Edificación Adosada en Hilera tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso, podrán superar en planta baja, una décima parte de la dimensión de la acera existente o prevista y/o tendrán 0,15 mts., como máximo. En plantas piso y cubierta no podrán superar las dimensiones previstas para los cuerpos volados. En cubierta, cuando la modalidad sea de tejado, su alero se podrá también prolongar hacia el exterior en las mismas condiciones de vuelo y ocupación de longitud de fachada que los cuerpos volados inferiores.

## 2.- Dimensiones aplicables a los cuerpos volados

La altura mínima sobre la rasante de los cuerpos volados en este tipo edificatorio no será nunca inferior a **3,00 mts.**

Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos volados en fachadas de edificios correspondientes a Edificación Adosada en Hilera no podrán ocupar más del **30%** de la longitud total de las fachadas ni tener un vuelo superior a **0,40 mts** respecto a éstas.

En este tipo edificatorio, el límite lateral del vuelo de los elementos salientes y cuerpos volados se situará a una distancia de 0,90 mts del lindero medianero. El desarrollo de los cuerpos volados no podrá sobrepasar el plano límite frontal que se define paralelo a la línea de fachada en todo su perímetro.

## 3.- Elementos salientes y cuerpos volados frente a espacios libres privados

Este tipo de elementos y cuerpos se puede realizar hacia los espacios libres privados de parcela y patios de manzana en las mismas condiciones de ocupación, altura y vuelo definidas en los puntos anteriores.

### **Art.02.05.13.- Posibles sótanos y semisótanos**

#### 1.- Número máximo de sótanos y semisótanos

En este tipo edificatorio el número de sótanos y semisótanos máximos permitido por debajo de la rasante será de **1** como máximo, no pudiendo superar en cualquier caso, la profundidad máxima edificable de **20 mts.**

#### 2.- Encaje de los sótanos dentro del ámbito edificable

Los sótanos posibles no podrán superar el ámbito edificable que se define paralelo a la rasante media del terreno. Tampoco se podrán situar bajo el retranqueo delantero obligatorio que solo se podrá ocupar con espacios de acceso a sótanos en una dimensión inferior al **50%** de la longitud total de la alineación de vial.

### **Art.02.05.14.- Tratamiento de los bordes de las parcelas**

#### 1.- Muros de contención en las alineaciones exteriores de vial

En la Edificación Adosada Retranqueada, al objeto de lograr un correcto encaje de los edificios con las rasantes de las vías que les permiten el acceso, se permitirá la ejecución de una plataforma horizontal de enlace. La rasante de esta plataforma no podrá situarse en más 1,20 mts. por debajo de la cota más alta del tramo de la alineación de vial correspondiente a la parcela, ni sobre ella en más de 3,60 mts. En caso de parcelas de mucha longitud, la plataforma de enlace se escalonará obligatoriamente para no sobrepasar estos límites de altura respecto a la rasante de la vía.

#### 2.- Muros de contención interiores y en los bordes de parcela

Cuando la ejecución de muros de contención interiores y en los bordes de la parcela sea necesaria para el encaje de las construcciones en Edificación Adosada en Hilera, estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al Terreno Natural en más de 4,5 mts., medidos sobre cualquier punto de la parcela. Esta limitación no afecta a aquellos muros que sean imprescindibles para la apertura de patios de ventilación e iluminación que sean necesarios para garantizar las condiciones mínimas a los espacios habitables del edificio.

**Art.02.05.15.- Condiciones de los usos**

El **uso principal** para la zona de edificación **Adosada en Hilera** es el **Residencial** y está permitido únicamente en las categorías de viviendas unifamiliares o colectivas.

Son **prohibidos** los siguientes usos: el terciario, el recreativo, el de infraestructuras, el turístico, el industrial, y el comunitario, todos ellos en todas sus categorías.

**Art.02.05.16.- Reservas y servicios obligatorios**1.- Prescripciones mínimas de reservas y servicios

Los edificios a realizar en los ámbitos reservados para la ejecución de Edificación Adosada en Hilera deberán contar con todos los elementos y servicios necesarios exigidos por la legislación de la edificación y, en especial, lo definido por en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

**Art.02.05.17.- Situaciones discordantes y transitorias**

1.- Las edificaciones preexistentes que resultaran disconformes con la nueva ordenación se registrarán por lo dispuesto en el art. 01.03.17 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

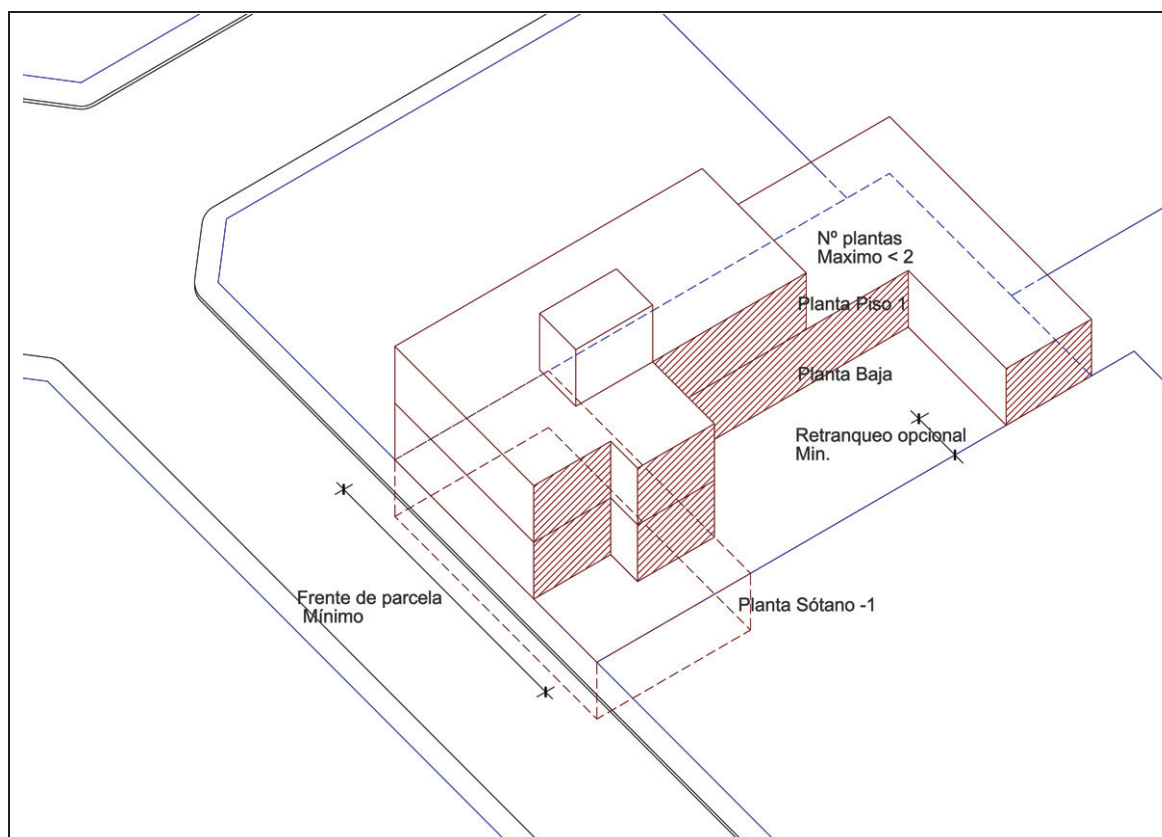
**Art.02.05.18.- Resumen de las condiciones normativas aplicables**CUADRO RESUMEN

Tipología	Código	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Círculo inscribible	Altura Máxima	Ocupación Máxima	Edificabil. Máxima
		<i>m2</i>	<i>mts.</i>	<i>mts.</i>	<i>Plantas</i>	<i>%</i>	<i>m2t</i>
<b>ADOSADA HILERA</b>	<b>AD-HI</b>	120	9	9	2	60	<b>1,80</b>

Capítulo Sexto:

## 02.06.- VOLUMETRÍA IRREGULAR HORIZONTAL

### Art.02.06.01.- Condiciones generales de la edificación



#### 1.- Determinación del tipo de edificación en la ordenación

Los Planos de Ordenación Pormenorizada, así como las fichas relativas a la ordenación de cada núcleo urbano definen, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder construirse conforme al tipo edificatorio definido como Volumetría Irregular Horizontal. Su identificación se realiza en la etiqueta identificativa correspondiente a cada manzana o ámbito mediante el acrónimo **IR-HO**. Presenta tres subtipos, **u** cuyo uso predominante es el residencial, el subtipo **e** cuando los edificios se destinan a actividades económicas y **a** cuando las edificaciones se encuentren en los ámbitos de Asentamiento Rural.

#### 2.- Relación del frente de edificación con la alineación

Esta tipología edificatoria ordena aquellos ámbitos en los que la construcción no ocupa masivamente la superficie de las parcelas y se retranquea de sus linderos de una manera aleatoria, representando un volumen edificado intermedio entre la edificación adosada y la aislada. En el subtipo **e**, es obligatorio un retranqueo mínimo de 3 mts. de los edificios respecto de la alineación de vial quedando indeterminado el adose de las edificaciones al resto de linderos

#### 3.- Condiciones específicas en cada manzana o recinto

Las condiciones específicas de cada parcela referentes a alturas de la edificación y usos se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector. Su valor en plantas y uso característico se expresa en la etiqueta identificativa correspondiente asignada a cada manzana en los planos de Ordenación Pormenorizada.



## Art.02.06.02.- Condiciones de los solares edificables

### 1.- Consideración de solar edificable

Se considera solar edificable para la construcción en tipología de Volumetría Irregular Horizontal al que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público junto con acceso a la red de telefonía.
- c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela tengan o adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

En general, los solares a los que se les aplican las determinaciones de este tipo edificatorio pueden construirse con edificios destinados cuyo uso característico o principal sea el destinado a viviendas unifamiliares, colectivas y albergue indistintamente.

### 2.- Límites superficiales de los solares edificables

En Volumetría Irregular Horizontal, ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **150 m<sup>2</sup>** ni superior a **900 m<sup>2</sup>**., el frente de parcela no podrá ser menor a **9 mts.** y deberá poder ser posible inscribir también un círculo de **7 mts** de diámetro en la superficie disponible. En el subtipo e, el frente y círculo inscribible tendrá una dimensión mínima de **12 mts.**

En el subtipo **a** la superficie mínima de los solares será de **500 m<sup>2</sup>** y el frente y círculo inscribible tendrá una dimensión mínima de **12 mts.**

~~En lo que se refiere a la parcela del Sistema General del Centro de Salud no existe limitación de superficie a los efectos de aplicación de esta normativa.~~

En lo que se refiere a las parcelas con destino dotacional escolar y deportivo y específicamente a la correspondiente al Sistema General del Centro de Salud no existe limitación de superficie a los efectos de aplicación de esta normativa.

### 3.- Casos de excepcionalidad de las condiciones

Los solares en suelos urbanos consolidados que, con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO, no cumplieran estas condiciones mínimas de dimensión definidas para este tipo de ámbitos y no puedan fehacientemente reparcelarse con las parcelas contiguas al estar edificadas en su totalidad, se permitirá que puedan ocuparse y construirse siempre y cuando cumplan los requisitos del Apartado1 de este Artículo.

En Asentamientos Rurales la autorización de obras y edificaciones en este tipo edificatorio no precisará del cumplimiento de los requisitos de urbanización referentes a encintado de aceras, alumbrado público y acceso a la red de telefonía.

### 4.- Otras determinaciones aplicables a los solares edificables

En cualquier caso, los edificios con destino a viviendas y usos asimilables deberán cumplir con las condiciones higiénicas de la vivienda definidas por la Ordenanza Municipal de Edificación correspondiente que se establezca en Tegueste o, en su defecto, las condiciones normativas establecidas en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

### **Art.02.06.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas**

#### 1.- Ocupación máxima permitida de las parcelas

Las posibles construcciones a situar en parcelas ordenadas como Volumetría Irregular Horizontal solo podrán ocupar parcialmente la superficie disponible. En este tipo de ordenación, en los subtipos **u** y **e** la ocupación máxima permitida no puede superar el **60 %** de la superficie total. En el subtipo **a**, la ocupación máxima es de **40%**.

#### 2.- Profundidad máxima edificable

En este tipo normativo de la edificación, la profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo a la forma de cada parcela pero no podrá exceder nunca de **20 mts.** como máximo respecto a la alineación de vial en el subtipo **u**. En los subtipos **e** y **a**, por el contrario no hay limitación al fondo edificable. En el caso de los asentamientos rurales, la edificación deberá estar siempre incluida dentro del asentamiento rural. Los planos de ordenación pormenorizada establecen en algunos casos alineaciones interiores a menor distancia respecto a las alineaciones de vial que la edificación no podrá superar.

#### 3.- Aplicación máxima de la ocupación

La ocupación máxima se determinará computando únicamente las superficies definidas como edificables. A estos efectos, los espacios libres privados correspondientes a patios de manzana no podrán utilizarse para la determinación de este parámetro. Las parcelas dotacionales con destino escolar y deportivo podrán ampliar la ocupación por edificaciones hasta un 85% de la superficie de la parcela con destino exclusivo a la cubrición de las canchas deportivas asociadas.

### **Art.02.06.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación**

#### 1.- Retranqueos en este tipo edificatorio

En los edificios situados en ámbitos de aplicación de los parámetros de Volumetría Irregular Horizontal subtipo **u**, los frentes de edificación son variables dentro de los límites de la parcela. En consecuencia, las construcciones se podrán retranquear respecto a cualquiera de sus linderos. A su vez, se permiten también los patios de iluminación y ventilación de los espacios habitables que se consideren necesarios en el interior del volumen edificable.

En el subtipo **e** se establecen unos retranqueos mínimos de 3 mts. hacia el lindero frontal e indeterminado al resto de linderos.

Para el subtipo **a** de forma general y para el subtipo **u** aplicado en Asentamiento Rural, se establecen unos retranqueos laterales mínimos de 3 mts, salvo que concurra una de las siguientes circunstancias:

- Que exista una edificación colindante con medianera al descubierto a la que la nueva edificación deberá adosarse obligatoriamente.
- Cuando se trate de un proyecto unitario (no superior a 2 viviendas) y se proponga el adosamiento conjunto de los dos edificios.

Con respecto a los restantes linderos (frontal y posterior) permanecerá el carácter opcional de este retranqueo.

#### 2.- Adose con edificios colindantes

En la Volumetría Irregular Horizontal subtipo **u** la edificación puede separarse de sus linderos creando patios frontales, laterales o traseros a la edificación. Estos tendrán

siempre un ancho mínimo de **3 mts** en todo su desarrollo respecto a los linderos de la parcela. Aquellos solares situados colindantes con otras clases de suelo como Urbanizable o Rústico, la edificación deberá siempre retranquearse **3 mts.** como mínimo, respecto al lindero en contacto con esas otras clases o categorías de suelo. El adosamiento a los linderos de las parcelas colindantes es opcional.

Con respecto al subtipo **a** y al subtipo **u** aplicable en Asentamiento Rural el adose con otras edificaciones se podrá realizar únicamente en las circunstancias reflejadas en el apartado 1 de este artículo, no pudiendo adosarse en una longitud superior al 50% del lindero común.

### 3.- Longitudes máximas de fachada

Al objeto de evitar frentes edificados excesivos se establece una longitud máxima de fachada de 50 mts.

### 4.- Retranqueos aplicables al Sistema General del Centro de Salud

En el desarrollo de la ordenación del Sistema General del Centro de Salud se aplicará un retranqueo mínimo de 5 mts. respecto al lindero frontal aplicable al área de movimiento de la edificación, grafiada en el cuadro de referencia de la ordenación que aparece en la ficha correspondiente que acompaña a la Memoria Justificativa de la Ordenación.

## **Art.02.06.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas**

### 1.- Edificabilidad global máxima de las parcelas

La edificabilidad máxima global permitida en Volumetría Irregular Horizontal, incluyendo sótanos, es de **1,65 m2t/m2s** (metro cuadrado de techo por metro cuadrado de solar) en parcelas definidas como subtipo **u**, de **1,80 m2t/m2s** en las correspondientes al subtipo **e** y de **0,60 m2t/m2s** en el subtipo **a**.

### 2.- Reparto de la edificabilidad asignada a cada parcela

En el subtipo **u**, la edificabilidad máxima permitida en Volumetría Irregular Horizontal, se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos que deberán cumplirse simultáneamente:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	2 plantas	<b>1,05 m2t/m2s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 planta	<b>0,60 m2t/m2s</b>

En el subtipo **e**, la edificabilidad máxima permitida en Volumetría Irregular Horizontal, se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos que deberán cumplirse simultáneamente:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	2 plantas	<b>1,20 m2t/m2s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 planta	<b>0,60 m2t/m2s</b>

En el subtipo **a**, la edificabilidad máxima permitida en Volumetría Irregular Horizontal, se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos que deberán cumplirse simultáneamente:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	2 plantas	<b>0,40 m2t/m2s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 planta	<b>0,20 m2t/m2s</b>

### 3.- Condiciones de aplicación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima aplicable solo se computará sobre las superficies de parcela que estén incluidas dentro de los ámbitos definidos como Volumetría Irregular Horizontal en los planos de Ordenación Pormenorizada. A estos efectos, no podrán computarse los espacios libres privados englobados dentro de los patios de manzana.

### 4.- División volumétrica de la edificabilidad asignada a cada parcela

En Volumetría Irregular Horizontal es posible dividir la edificabilidad asignada en varios volúmenes independientes, y será obligatorio cuando la parcela cuente con fachada a dos vías no contiguas.

#### **Art.02.06.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación**

##### 1.- Definición de la altura máxima en la ordenación pormenorizada

La altura aplicable en Volumetría Irregular Horizontal se establece según el ábaco que identifica cada ámbito edificable concreto de los planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes al núcleo específico en que se sitúa la parcela. Existen tres situaciones diferenciadas de altura máxima, relacionadas con los subtipos aplicables **u**, **e** o **a** estableciéndose en el segundo caso la posibilidad de una mayor altura de la cubierta. Las alturas máximas serán de **2 plantas** sobre la rasante y **1 bajo rasante**, totalizando **3 plantas** como máximo; las plantas podrán tener la condición de Planta Piso, Baja, Semisótano o Sótano, de acuerdo a las peculiaridades de encaje de la edificación en cada terreno.

En el subtipo **u**, la altura máxima de la edificación en cualquier punto será de **9,90 mts.** y en el subtipo **e** la altura máxima será de **11,80 mts.**, sin contar los muros de contención necesarios para el encaje de la construcción en el terreno. En el subtipo **a**, la altura será de **7,00 mts** sobre el terreno circundante, aplicable a cualquiera de sus paramentos exteriores, tal y como establece el PIOT.

Todo ello de acuerdo a los siguientes parámetros máximos de medición en relación a las rasantes correspondientes a los frentes de la parcela:

Subtipo	Nº plantas S/Rasante	Altura máx. S/Rasante	Nº max de plantas B/Rasante	Altura máx. B/Rasante
<b>u</b> Residencial	<b>2 plantas</b>	<b>7,10 mts</b>	<b>1 planta</b>	<b>2,80 mts</b>
<b>e</b> Económico	<b>2 plantas</b>	<b>9,00 mts</b>	<b>1 planta</b>	<b>2,80 mts</b>
<b>a</b> Asentamiento	<b>2 plantas</b>	<b>7,00 mts</b>	<b>1 planta</b>	<b>2,80 mts</b>

En el subtipo **e**, la altura reguladora máxima se entiende aplicable al conjunto de la edificación, incluyendo todas las posibles construcciones superiores.

##### 2.- Número máximo de plantas superpuestas

En cualquier caso, en este tipo de ordenación edificatoria y en las situaciones en que sea preciso el escalonamiento de la edificación nunca podrán existir más de **3 plantas** superpuestas, incluyendo el sótano correspondiente, ni ser más de **2** visibles sobre la rasante de la vía que le otorga alineación.

##### 3.- Criterio para la medición de la altura en calles con rasante de vial acusada

En alineaciones de calles en pendientes superior al **11 %**, la medición de la altura reguladora máxima se deberá aplicar en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado, manteniendo la línea horizontal de la cara superior del último forjado así medida hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, a partir de la cual el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida y así sucesivamente.

##### 4.- Edificaciones en asentamientos rurales

Como norma general, la altura de la edificación que se realice en ámbitos de Edificación Irregular situados en asentamientos rurales no superará los **7 metros** sobre el terreno circundante en cualquiera de sus paramentos exteriores.

##### 5.- Regulación de la altura en parcelas dotacionales

Las parcelas dotacionales con destino escolar y deportivo podrán edificarse hasta una altura máxima sobre la rasante de **9 mts.**

**Art.02.06.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina****1.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan igual altura reguladora máxima**

Cuando las calles que definen la esquina tengan igual altura reguladora máxima, se aplicará la que corresponda a la alineación de vial situada en cotas superiores. Se prolongará la línea horizontal de la cara superior del último forjado así determinada por la alineación lateral, hasta que sea posible la introducción de una nueva planta, en aplicación del criterio de medición de altura de pisos o exista un desnivel máximo de **3,00 mts**. En esta situación, el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida como consecuencia de la aplicación de la altura reguladora máxima.

En parcelas descendentes respecto a la esquina, el volumen resultante de la aplicación de la altura reguladora máxima correspondiente a la alineación vial superior solo se podrá prolongar por la alineación lateral en una distancia máxima igual al ancho de la calle a la cual da frente y esta longitud será también el ancho máximo en cualquier punto del volumen correspondiente a la planta superior resultante.

**2.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan alturas reguladoras máximas distintas**

Al no preverse la existencia de alturas reguladoras máximas distintas en este tipo edificatorio que puedan aplicarse a una misma parcela no existe criterio al respecto.

**3.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías en esquina**

Al no preverse parcelas de pequeño tamaño en este tipo edificatorio no existe criterio al respecto.

**Art.02.06.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas****1.- Criterios generales para la medición en parcelas con frente a dos vías no contiguas**

La altura reguladora máxima para la definición del volumen posible en edificios situados en parcelas que den frente a dos vías que no formen esquina, se medirá de manera diferente si existe o no patio de manzana.

**2.- Criterio para la medición en parcelas que tienen superficie en patio de manzana**

Si existe patio de manzana, la determinación de la altura máxima de la edificación se realizará como si se tratara de dos edificios independientes separados por dicho patio. En las parcelas descendentes respecto a la alineación aquellos volúmenes por debajo de los sótanos autorizables, que sobresalgan del terreno natural, no podrán emplearse como espacios habitables y en cualquier situación, podrán rellenarse o mantenerse como volumen vacío tras su correspondiente cerramiento, ni aparecer volúmenes visibles, de altura superior a la que correspondería a **3** plantas sobre el terreno, incluyendo muros de contención que solo podrán tener 2,00 mts aparentes.

En todo caso la tercera fachada interior del volumen superior que corresponda al plano vertical de ajuste entre los planos horizontales definidos por ambas alturas reguladoras máximas, no podrá sobresalir del plano definido por un diedro de **30º**, medido desde el punto máximo de la altura reguladora correspondiente a la calle de rasante inferior.

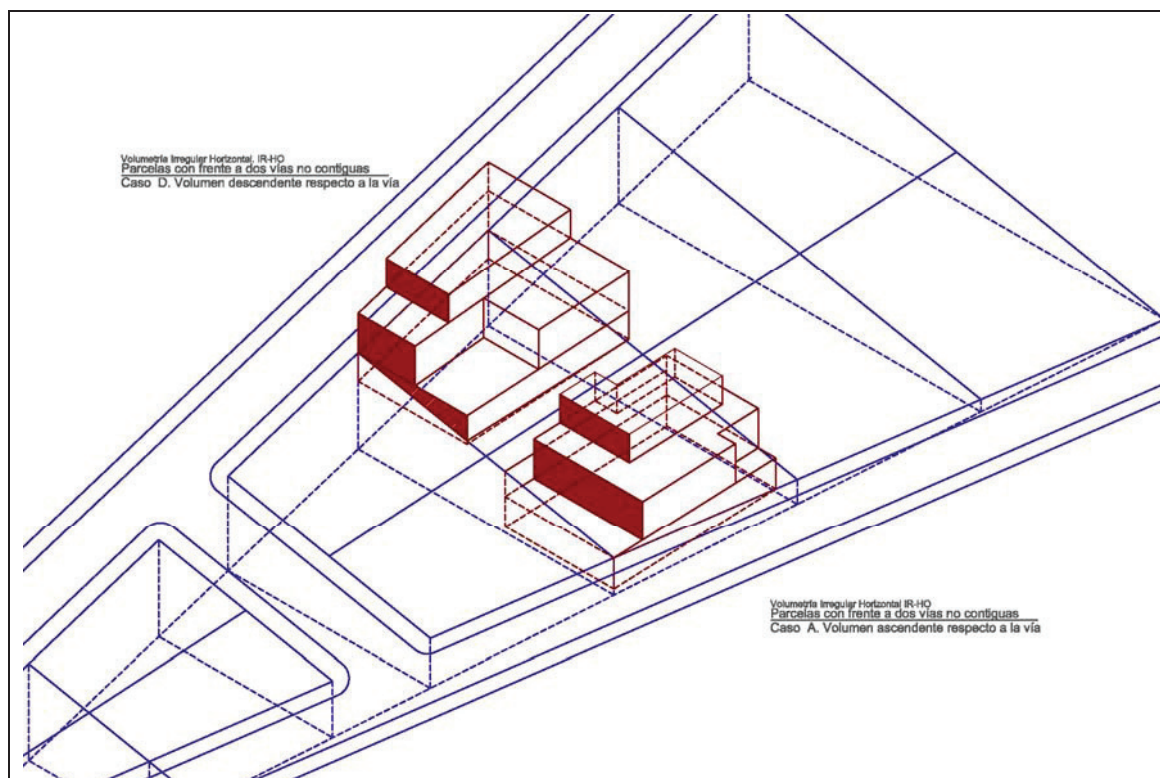
En Asentamientos Rurales no podrán existir más de 2 plantas en aplicación de la altura reguladora máxima y en desarrollo de las edificaciones, que deberán adaptarse

siempre a las condiciones del terreno sin sobresalir sus paramentos más de 7 mts, medidos respecto a cualquier punto del terreno circundante.

### 3.- Criterio para la medición en parcelas que no tienen superficies dentro de patio de manzana

Si no hay patio de manzana, la altura reguladora máxima correspondiente se definirá independientemente para cada frente de edificación, debiendo cada edificio ajustarse al límite establecido por el plano horizontal superior y definido respecto a cada volumen sin superar el fondo edificable máximo de **20 mts**, cuando así sea de aplicación. La tercera fachada de ajuste entre las dos alturas máximas así definidas coincidirá obligatoriamente con el plano bisectriz vertical situado justo entre las dos alineaciones de vial.

En todo caso el volumen del edificio superior deberá no podrá sobresalir del plano definido por un diedro de **30°**, medido desde el punto máximo de la altura reguladora correspondiente a la calle de rasante inferior, ni aparecer volúmenes visibles, de altura superior a la que correspondería a **3** plantas sobre el terreno, incluyendo muros de contención.



### 4.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías que no formen esquina

En el caso de parcelas en esta circunstancia y que tengan una profundidad edificable inferior **15 mts**, la altura reguladora aplicable en la totalidad de la parcela será solamente la que corresponda a la aplicable en la calle de cota inferior o más baja.

## **Art.02.06.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos**

### 1.- Adaptación topográfica en parcelas de rasante media inferior al 20%

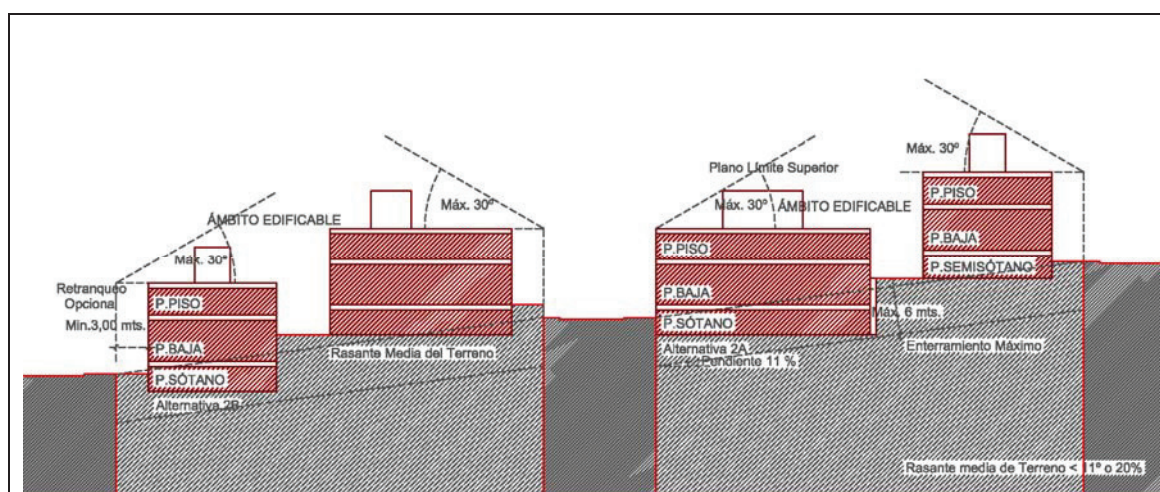
En aquellas parcelas que sean ascendentes respecto al vial que les da acceso, las edificaciones deberán encajarse, de tal manera que el conjunto del edificio no sobrepase en ningún caso el plano límite superior del ámbito edificable, tal como se define en el párrafo anterior. Esta limitación es aplicable también a todas las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima.

En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá colocarse de tal manera que, en general, nunca exista más de un sótano por encima de la cota natural del terreno o 3 plantas superpuestas; en este caso, esta Planta se podrá considerar como Semisótano. El edificio deberá situarse en cualquier circunstancia por debajo del plano límite superior.

## 2.- Marco de aplicación de la normativa en situaciones topográficas complejas

La edificación posible en parcelas designadas para la aplicación del tipo edificatorio de Volumetría Irregular Horizontal que se encuentre en situaciones de pendiente topográfica superior a 11° o el 20% no podrán superar las siguientes limitaciones:

- El plano límite superior queda definido por un ángulo máximo de **30°** a partir de la línea formada por la aplicación de la altura reguladora máxima sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada.
- El enterramiento máximo permisible, definido por el plano inferior del ámbito edificable no podrá situarse más allá de **6 mts.** respecto a la rasante media del terreno.



## 3.- Adaptación topográfica en parcelas de rasante media superior al 20% e inferior al 45%

En los casos de parcelas que en los planos de Ordenación Pormenorizada se hayan definido como de Volumetría Irregular Horizontal y durante el proceso de autorización se compruebe que realmente cuentan con una rasante media del terreno de pendiente superior a 11° o 20% será de aplicación obligatoria los parámetros que corresponden a la Volumetría Irregular Aterrazada

**Art.02.06.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares****1.- Posibles edificaciones auxiliares**

Dentro de las parcelas sujetas a las determinaciones correspondientes a Volumetría Irregular Horizontal podrán realizarse edificaciones auxiliares siempre que su ocupación extra no supere el **3%** de la superficie total de la parcela, sin contar ni ocupar los espacios libres privados situados dentro de las superficies correspondientes al patio de manzana en el caso de que lo haya.

**2.- Parámetros aplicables a las edificaciones auxiliares**

Estas posibles edificaciones auxiliares no superarán **1** planta ni los **2,5 mts.** de altura máxima

En cualquier caso, las edificaciones auxiliares no computaran como edificabilidad ni tendrán una edificabilidad superior a 20 m<sup>2</sup>c.

**Art.02.06.11.- Ocupación y tratamiento de los espacios libres privados****1.- Usos permitidos en los espacios libres privados**

En las superficies libres privadas de las parcelas situadas dentro de ámbitos de Volumetría Irregular Horizontal se permite la creación y mantenimiento de huertos y jardines, así como aparcamientos al aire libre que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo.

Las superficies libres situadas en el interior de los patios de manzana resultantes de la restricción resultante de la aplicación de la profundidad edificable máxima solo podrán dedicarse exclusivamente a huertos y jardines privados, excepto en el subtipo e.

**Art.02.06.12.- Condiciones para las construcciones superiores****1.- Tipo de construcciones sobre la altura reguladora de la edificación**

En Volumetría Irregular Horizontal se permiten las siguientes construcciones o elementos técnicos: la cubierta del edificio y las claraboyas de patios o espacios interiores, cámaras de aire y elementos de impermeabilización, barandillas y protecciones, mástiles y estructuras ligeras y otras construcciones técnicas auxiliares. Todas ellas de acuerdo a las condiciones genéricas establecidas en los conceptos y parámetros generales relativos a la edificación.

**2.- Condiciones específicas para las construcciones técnicas auxiliares.**

En los ámbitos sujetos a este tipo normativo, las construcciones técnicas auxiliares deberán situarse siempre bajo un plano límite superior definido por un diedro de ángulo máximo de **30°**, formado a partir de la línea situada en el plano de fachada sobre el límite de la aplicación de la altura reguladora máxima más **1,20 mts.** sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada. Como excepción a lo anterior se consideran los mástiles y elementos relacionados con las telecomunicaciones cuyas dimensiones serán proporcionales a las necesidades y requisitos técnicos específicos.



**Art.02.06.13.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados**1.- Condiciones de los elementos salientes

Los elementos salientes en fachadas de Volumetría Irregular Horizontal tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso, podrán superar en planta baja, una décima parte de la dimensión de la acera existente o prevista y/o tendrán **0,15 mts.**, como máximo. En plantas piso y cubierta no podrán superar las dimensiones previstas para los cuerpos volados. En cubierta, cuando la modalidad sea de tejado, su alero se podrá también prolongar hacia el exterior en las mismas condiciones de vuelo y ocupación de longitud de fachada que los cuerpos volados inferiores.

2.- Dimensiones aplicables a los cuerpos volados

La altura mínima sobre la rasante de los cuerpos volados en este tipo edificatorio no será nunca inferior a **3,50 mts.**

Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos volados en fachadas de edificios correspondientes a Volumetría Irregular Horizontal se ajustarán a lo definido en el siguiente cuadro:

Ancho de calles y patios	Nº máximo de plantas	Vuelo Máximo	Ocupación máx. Sup. de fachada.
Inferior a 8 mts.		No permitido	No permitido
Superior a 8 mts.	2	<b>0,40 mts.</b>	<b>30 %</b>
	3	<b>0,60 mts.</b>	<b>40 %</b>

La ocupación máxima de la línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante esta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones permitidas de varias plantas en una sola, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.

El límite lateral del vuelo de los elementos salientes y cuerpos volados se situará a una distancia de **0,80 mts.**, de la medianera en la Volumetría Irregular. El desarrollo de los cuerpos volados no podrá sobrepasar el plano límite frontal que se define paralelo a la línea de fachada en todo su perímetro.

3.- Elementos salientes y cuerpos volados frente a espacios libres privados

En este tipo de ordenación, los elementos salientes y cuerpos volados no se permiten hacia los espacios libres privados de parcela y patios de manzana.

**Art.02.06.14.- Posibles sótanos y semisótanos**1.- Número máximo de sótanos y semisótanos

En este tipo edificatorio el número de sótanos y semisótanos máximos permitido por debajo de la rasante será de **1** no pudiendo superar en cualquier caso, la profundidad máxima edificable de **20 mts**, excepto en los subtipos e y a.

2.- Encaje de los sótanos dentro del ámbito edificable

Los sótanos posibles no podrán superar el ámbito edificable que se define paralelo a la rasante media del terreno.

**Art.02.06.15.- Tratamiento de los bordes de las parcelas****1.- Muros de contención en las alineaciones exteriores de vial**

En la Volumetría Irregular Horizontal, al objeto de lograr un correcto encaje de los edificios con las rasantes de las vías que les permiten el acceso, se permitirá la ejecución de una plataforma de enlace horizontal con el plano viario. La rasante de esta plataforma no podrá situarse en más **1,20 mts.** bajo la cota más alta del tramo de la alineación de vial correspondiente a la parcela, ni sobre ella en más de **3,60 mts.** En caso de parcelas de mucha longitud, la plataforma de enlace se escalonará obligatoriamente para no sobrepasar estos límites de altura respecto a la rasante de la vía. Estas plataformas de enlace solo podrán ocupar una franja paralela a la alineación de vial que no superará un ancho máximo de **5 mts.**

**Art.02.06.16.- Condiciones de los usos**

El **uso principal** para la zona de edificación de **Volumetría Irregular Horizontal** es el **Residencial** y está permitido es el **Residencial** y está permitido en las categorías de Vivienda Unifamiliar, Colectiva y Albergue.

Los usos **compatibles** permitidos en esta zona son: el terciario (incluyendo comercios y centros comerciales de superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup> el comunitario, el de infraestructuras, el recreativo (solo los recreativos en espacios edificados), el uso turístico (Establecimientos turísticos convencionales y complejos turísticos) y el industrial.

Son **prohibidos** los siguientes usos: Industria pesada, industria singular y talleres de reparación de vehículos.

En el subtipo **IR-HO e** de Volumetría Irregular Horizontal de **Actividades Económicas** el uso principal será el **Terciario**. Son usos **compatibles** permitidos en esta zona: el industrial (todos excepto la industria pesada y la industria singular) y el uso de infraestructuras.

En el subtipo **IR-HO a** de **Asentamiento Rural** el uso principal es el **Residencial** en la subcategoría de **Unifamiliar**. Son usos **compatibles** permitidos en esta zona: el Industrial vinculado a actividades agrarias (Bodega), Artesanal, Turístico (turismo rural), el Comercio minorista preexistente, hostelería y despachos profesionales. Son **prohibidos**: los demás usos turísticos, el recreativo, el de infraestructuras y el industrial en el resto de sus categorías.

El subtipo **IR-HO u** aplicable en Asentamiento Rural mantendrá las mismas condiciones de uso que el subtipo **IRHO a**.

**Art.02.06.17.- Reservas y servicios obligatorios****1.- Prescripciones mínimas de reservas y servicios**

Los edificios a realizar en los ámbitos reservados para la ejecución de Volumetría Irregular Horizontal deberán contar con todos los elementos y servicios necesarios exigidos por la legislación de la edificación y, en especial, lo definido por en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

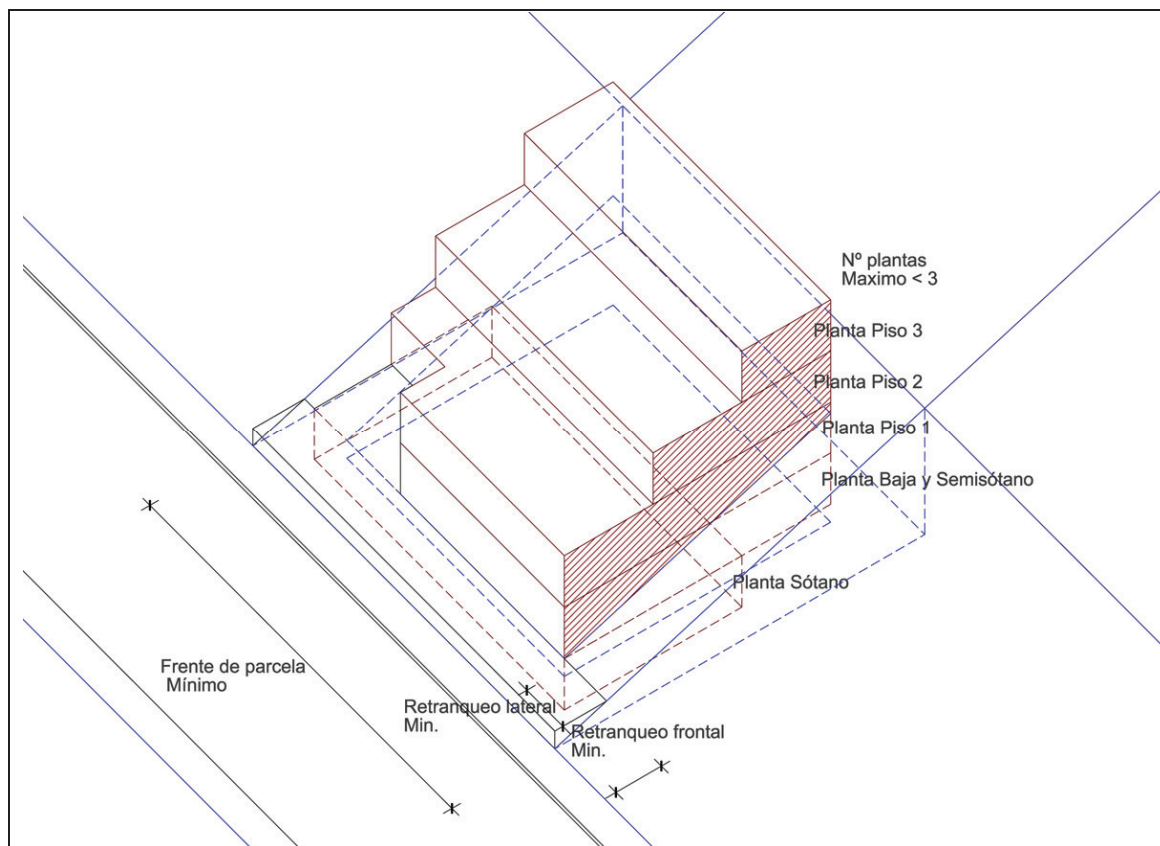
**Art.02.06.18.- Situaciones discordantes y transitorias**

1.- Las edificaciones preexistentes que resultaran disconformes con la nueva ordenación se registrarán por lo dispuesto en el art. 01.03.17 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

**Art.02.06.19.- Resumen de las condiciones normativas aplicables**CUADRO RESUMEN

Tipología	Código	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Círculo inscribible	Altura Máxima	Ocupación Máxima	Edificabil. Máxima
		<i>m2</i>	<i>mts.</i>	<i>mts.</i>	<i>Plantas</i>	<i>%</i>	<i>m2t</i>
<b>IRREGULAR HORIZONTAL</b>	<b>IR-HO u</b>	150	9	7	2	60	<b>1,65</b>
	<b>IR-HO e</b>		12	12	2	60	<b>1,80</b>
	<b>IR-HO a</b>	500	12	12	2	40	<b>0,60</b>

## Capítulo Séptimo:

**02.07.- VOLUMETRÍA IRREGULAR ATERRAZADA****Art.02.07.01.- Condiciones generales de la edificación**1.- Determinación del tipo de edificación en la ordenación

Los Planos de Ordenación Pormenorizada, así como las fichas relativas a la ordenación de cada núcleo urbano definen, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder construirse conforme al tipo edificatorio definido como Irregular Aterrazada. Su identificación se realiza en la etiqueta identificativa correspondiente a cada manzana o ámbito mediante el acrónimo **IR-AT**.

2.- Relación del frente de edificación con la alineación

Las determinaciones previstas para este tipo normativo se han definido para ordenar aquellos ámbitos del municipio de Tegueste que presentan una topografía muy pendiente, en general superior al **20%** de inclinación. Sus características se adecuan parcialmente a los que conforman de la Volumetría Irregular Aterrazada aunque su fuerte pendiente obliga a que la edificación se desarrolle escalonadamente y con un menor aprovechamiento edificatorio para posibilitar su mejor encaje topográfico y paisajístico.

Esta tipología edificatoria ordena aquellos ámbitos en los que la construcción no ocupa masivamente la superficie de las parcelas y se retranquea de sus linderos de una manera aleatoria, representando un volumen edificado intermedio entre la edificación adosada y la aislada. Al objeto de lograr una mejor integración con la topografía natural, las parcelas ordenadas según este tipo edificatorio deberán obligatoriamente reservar una franja perimetral de **2 mts.** en todos sus linderos laterales

### 3.- Condiciones específicas en cada manzana o recinto

Las condiciones específicas de cada parcela referentes a alturas de la edificación y usos se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector. Su valor en plantas y uso característico se expresa en el ábaco correspondiente asignado a cada manzana en los planos de Ordenación Pormenorizada.

#### **Art.02.07.02.- Condiciones de los solares edificables**

##### 1.- Consideración de solar edificable

Se considera solar edificable para la construcción en tipología de Volumetría Irregular Aterrazada el que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público junto con acceso a la red de telefonía.
- c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela tengan o adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

En general, los solares a los que se les aplican las determinaciones de este tipo edificatorio pueden construirse con edificios cuyo uso característico o principal sea el destinado a viviendas unifamiliares, colectivas o albergue indistintamente.

##### 2.- Límites superficiales de los solares edificables

En Volumetría Irregular Aterrazada, ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **200 m<sup>2</sup>** ni superior a **1.000 m<sup>2</sup>**. El frente de parcela no podrá ser menor a **12 mts**. En la parcela deberá poder inscribirse también un círculo de **10 mts** de diámetro.

##### 3.- Casos de excepcionalidad de las condiciones

Los solares en suelos urbanos consolidados que, con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO, no cumplieran estas condiciones mínimas de dimensión definidas para este tipo de ámbitos y no puedan fehacientemente reparcelarse con las parcelas contiguas al estar edificadas en su totalidad, se permitirá que puedan ocuparse y construirse siempre y cuando cumplan los requisitos del Apartado 1 de este Artículo.

##### 4.- Otras determinaciones aplicables a los solares edificables

En cualquier caso, los edificios con destino a viviendas y usos asimilables deberán cumplir con las condiciones higiénicas de la vivienda definidas por la Ordenanza Municipal de Edificación correspondiente que se establezca en Tegueste o, en su defecto, las condiciones normativas establecidas en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

**Art.02.07.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas****1.- Ocupación máxima permitida de las parcelas**

Las posibles construcciones a situar en parcelas ordenadas como Volumetría Irregular Aterrazada solo podrán ocupar parcialmente la superficie disponible. En este tipo de ordenación la ocupación máxima permitida no puede superar el **45 %** de la superficie total de la parcela.

**2.- Profundidad máxima edificable**

En este tipo normativo de la edificación, la profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo a la forma de cada parcela pero no podrá exceder nunca de **20 mts.** como máximo, medidos desde el frente de edificación, incluyendo sótanos. Los planos de ordenación pormenorizada establecen en algunos casos alineaciones interiores a menor distancia respecto a los frentes de edificación que no se podrán superar.

**3.- Aplicación máxima de la ocupación**

La ocupación máxima se determinará computando únicamente las superficies definidas como edificables. A estos efectos, los espacios libres privados correspondientes a patios de manzana no podrán utilizarse para la determinación de este parámetro. En este tipo edificatorio, la ocupación máxima podrá computarse independientemente en cada planta sin que exista obligatoriedad para que haya siempre una superposición de las superficies construidas.

**Art.02.07.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación****1.- Retranqueos en este tipo edificatorio**

En los edificios situados en ámbitos de aplicación de los parámetros de Volumetría Irregular Aterrazada, la edificación puede ejecutarse ocupando la totalidad del frente de la parcela dentro de sus límites laterales. Respecto a los linderos laterales y traseros, las construcciones deberán retranquearse obligatoriamente manteniendo una franja de terreno natural de ancho mínimo de **2 mts.** para poder realizar un encaje topográfico adecuado. A su vez, se permiten también los patios de iluminación y ventilación de los espacios habitables que se consideren necesarios en el interior del volumen edificable.

**2.- Posibles patios abiertos en fachadas**

En este tipo de ordenación edificatoria no se permiten los patios laterales abiertos en fachada, pudiendo realizarse un retranqueo completo de la fachada, en la medida que se considere conveniente.

**3.- Adose con edificios colindantes**

En Volumetría Irregular Aterrazada, la edificación puede separarse de la alineación de vial creando patios frontales así como respecto a las franjas laterales o traseras. Estos tendrán un ancho mínimo de **3 mts.** en todo su desarrollo respecto a los linderos de la parcela. Aquellos solares situados colindantes con otras clases de suelo como Urbanizable o Rústico, la edificación deberá siempre retranquearse **3 mts.**, como mínimo respecto al lindero en contacto con esas otras clases o categorías de suelo. En este tipo de ordenación está prohibido el adosamiento a los linderos de las parcelas colindantes.

**4.- Longitudes máximas de fachada**

Al objeto de evitar frentes edificados excesivos se establece una longitud máxima de fachada de 50 mts.

**Art.02.07.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas**1.- Edificabilidad global máxima de las parcelas

La edificabilidad máxima global permitida en Volumetría Irregular Aterrazada, incluyendo sótanos, es de **1,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s** (metro cuadrado de techo por metro cuadrado de solar) en parcelas de **3** plantas sobre rasante y de **1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s** en parcelas en las que solo se permiten **2** plantas sobre rasante.

2.- Reparto de la edificabilidad asignada a cada parcela

La edificabilidad máxima permitida en Volumetría Irregular Aterrazada, se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos que deberán cumplirse simultáneamente:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	3 plantas	<b>1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 planta	<b>0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima sobre Rasante	2 plantas	<b>0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 plantas	<b>0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>

3.- Condiciones de aplicación de la edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima aplicable solo se computará sobre las superficies de parcela que estén incluidas dentro de los ámbitos definidos como Volumetría Irregular Aterrazada en los planos de Ordenación Pormenorizada. . A estos efectos, no podrán computarse los espacios libres privados englobados dentro de los patios de manzana.

4.- División volumétrica de la edificabilidad asignada a cada parcela

En Volumetría Irregular Aterrazada es posible dividir la edificabilidad asignada en varios volúmenes independientes, en cualquier situación

**Art.02.07.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación**1.- Definición de la altura máxima en la ordenación pormenorizada

La altura reguladora máxima aplicable en Volumetría Irregular Aterrazada se establece según la etiqueta que identifica cada ámbito edificable concreto de los planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes al núcleo específico en que se sitúa la parcela.

Existen dos situaciones diferentes aplicables, cuando la altura máxima sobre rasante sea de **2** plantas o de **3** plantas. En el primer caso, las alturas máximas serán de **2** plantas sobre la rasante y **1** bajo rasante, totalizando **3** plantas como máximo; en el segundo caso, las alturas máximas serán de **3** plantas sobre rasante y **1** bajo rasante, totalizando **4** plantas. En ambos casos, las plantas podrán tener la condición de Planta Piso, Baja, Semisótano o Sótano, de acuerdo a las peculiaridades de encaje de la edificación en cada terreno.

En el primer caso, la altura máxima de la edificación en cualquier punto será de **9,90 mts** y en el segundo de **13,30 mts.**, sin contar los muros de contención necesarios para el encaje de la construcción en el terreno. Todo ello de acuerdo a los siguientes parámetros máximos de medición en relación a las rasantes correspondientes a los frentes de la parcela:

Uso característico	Nº plantas S/Rasante	Altura máx. S/Rasante	Nº max de plantas B/Rasante	Altura máx. B/Rasante
Residencial	<b>2 plantas</b>	<b>7,10 mts</b>	<b>1 planta</b>	<b>2,80 mts</b>
Residencial	<b>3 plantas</b>	<b>10,50 mts</b>	<b>1 planta</b>	<b>2,80 mts</b>

### 2.- Número máximo de plantas superpuestas

En este tipo de ordenación edificatoria nunca podrán existir más de **3** plantas superpuestas, incluyendo el sótano correspondiente, ni ser visibles más de **2** sobre la rasante de la vía que le otorga alineación en el primer caso señalado en el cuadro anterior, ni más de **4** plantas superpuestas ni ser visibles más de **3** sobre la rasante de la vía en el segundo

### 3.- Criterio para la medición de la altura en calles con rasante de vial acusada

En alineaciones de calles en pendientes superior al **11 %**, la medición de la altura reguladora máxima se deberá aplicar en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado, manteniendo la línea horizontal de la cara superior del último forjado así medida hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, a partir de la cual el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida y así sucesivamente.

## **Art.02.07.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina**

### 1.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan igual altura reguladora máxima

Cuando las calles que definen la esquina tengan igual altura reguladora máxima, se aplicará la que corresponda a la alineación de vial situada en cotas superiores. Se prolongará la línea horizontal de la cara superior del último forjado así determinada por la alineación lateral, hasta que sea posible la introducción de una nueva planta, en aplicación del criterio de medición de altura de pisos o exista un desnivel máximo de **3,00 mts.** En esta situación, el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida como consecuencia de la aplicación de la altura reguladora máxima.

En parcelas descendentes respecto a la esquina, el volumen resultante de la aplicación de la altura reguladora máxima correspondiente a la alineación vial superior solo se podrá prolongar por la alineación lateral en una distancia máxima igual al ancho de la calle a la cual da frente y esta longitud será también el ancho máximo en cualquier punto del volumen correspondiente a la planta superior resultante.

### 2.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan alturas reguladoras máximas distintas

Al no preverse la existencia de alturas reguladoras máximas distintas en este tipo edificatorio que puedan aplicarse a una misma parcela no existe criterio al respecto.

### 3.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías en esquina

Al no preverse parcelas de pequeño tamaño en este tipo edificatorio no existe criterio al respecto.

## **Art.02.07.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas**

### 1.- Criterios generales para la medición en parcelas con frente a dos vías no contiguas

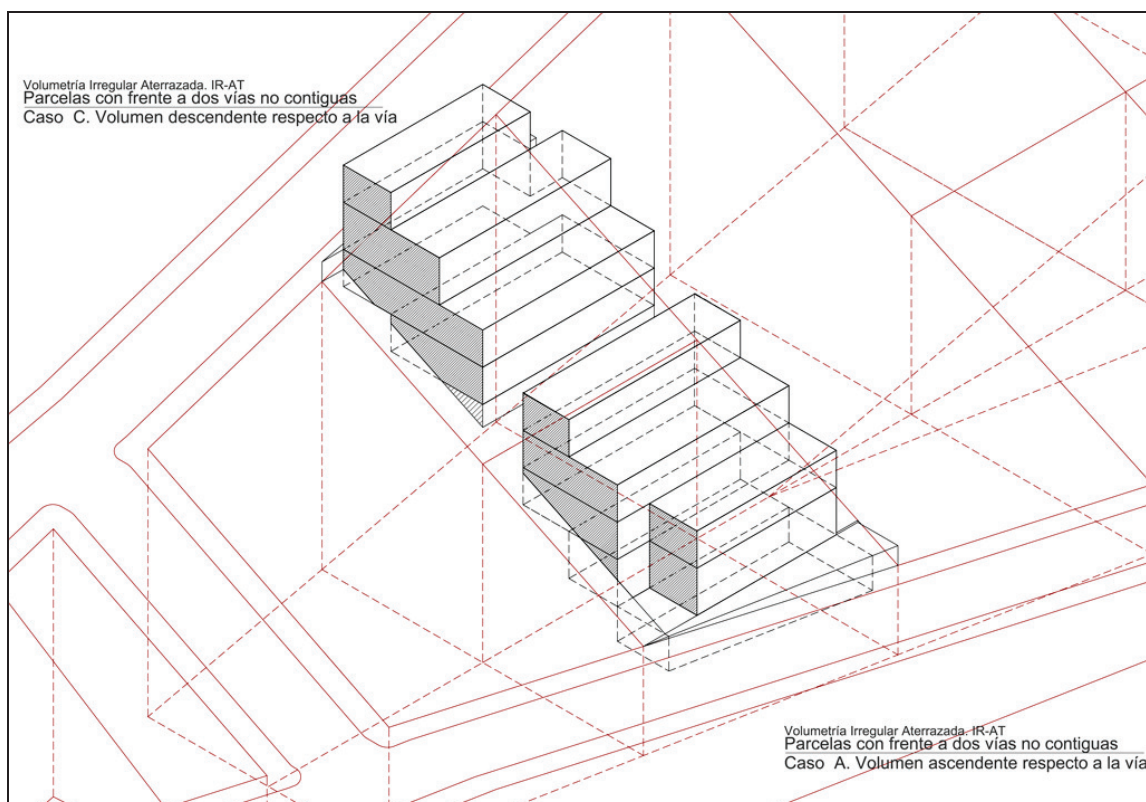
La altura reguladora máxima para la definición del volumen posible en edificios situados en parcelas que den frente a dos vías que no formen esquina, se medirá de manera diferente si existe o no patio de manzana.



2.- Criterio para la medición en parcelas que tienen superficie en patio de manzana

Si existe patio de manzana, la determinación de la altura máxima de la edificación se realizará como si se tratara de dos edificios independientes separados por dicho patio. En las parcelas descendentes respecto a la alineación aquellos volúmenes por debajo de los sótanos autorizables, que sobresalgan del terreno natural, no podrán emplearse como espacios habitables y en cualquier situación, podrán rellenarse o mantenerse como volumen vacío tras su correspondiente cerramiento.

En todo caso la tercera fachada interior del volumen superior que corresponda al plano vertical de ajuste entre los planos horizontales definidos por ambas alturas reguladoras máximas, no podrá sobresalir del plano definido por un diedro de 30°, medido desde el punto máximo de la altura reguladora correspondiente a la calle de rasante inferior.

3.- Criterio para la medición en parcelas que no tienen superficies dentro de patio de manzana

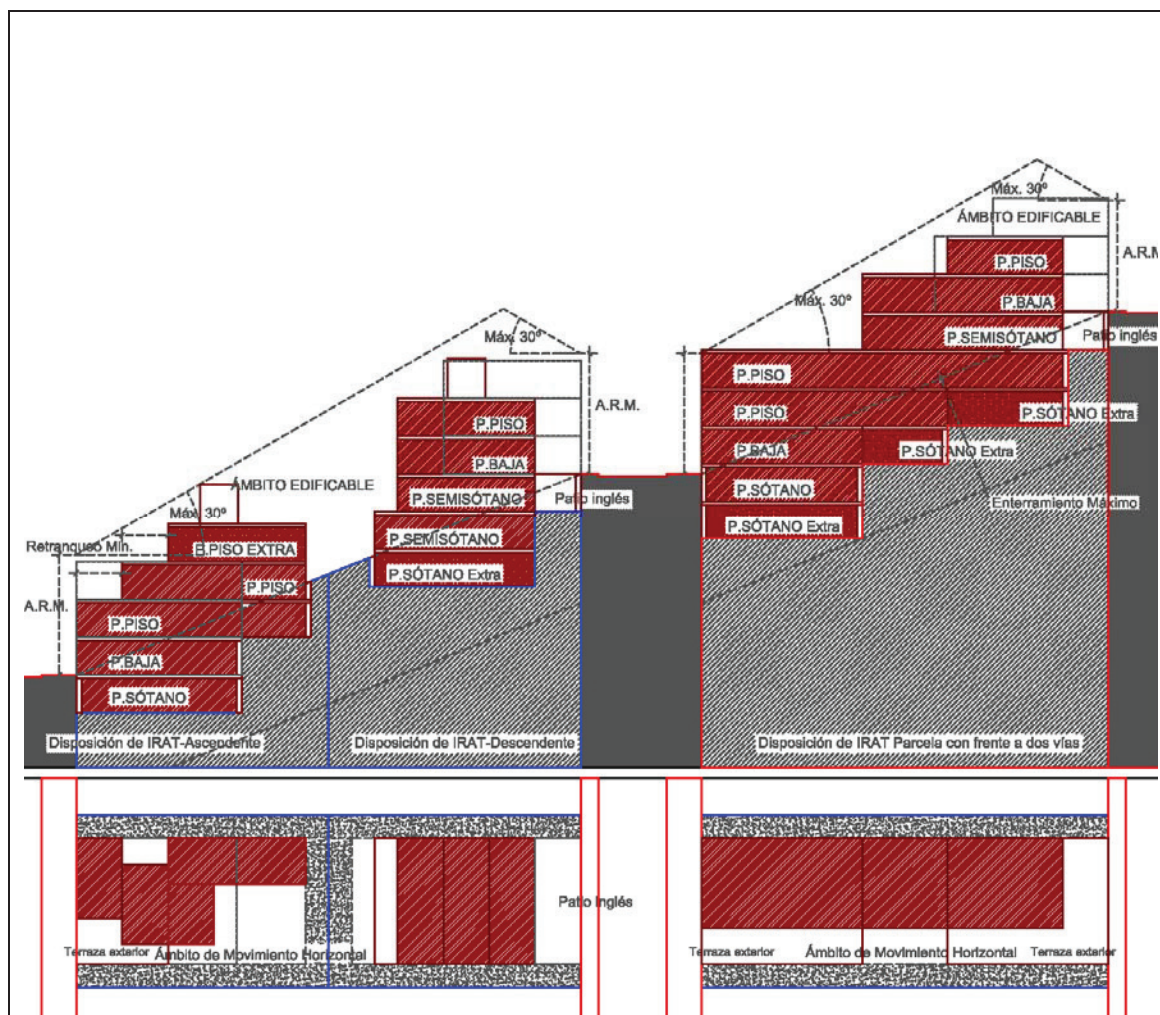
Si no hay patio de manzana, la altura reguladora máxima correspondiente se definirá independientemente para cada frente de edificación, debiendo cada edificio ajustarse al límite establecido por el plano horizontal superior y definido respecto a cada volumen sin superar el fondo edificable máximo de **20 mts**, cuando así sea de aplicación. La tercera fachada de ajuste entre las dos alturas máximas así definidas coincidirá obligatoriamente con el plano bisectriz vertical situado justo entre las dos alineaciones de vial.

Como criterio general, la edificación que se realice no podrá tener más de **5** plantas superpuestas y deberá encajarse entre el plano límite superior y un enterramiento máximo de **10,5 mts**.

#### 4.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías que no formen esquina

En el caso de parcelas en esta circunstancia y que tengan una profundidad edificable inferior **15 mts**, la altura reguladora aplicable en la totalidad de la parcela será solamente la que corresponda a la aplicable en la calle de cota inferior o más baja.

#### Art.02.07.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos



#### 1.- Adaptación topográfica en parcelas ascendentes respecto a la alineación de vial

En parcelas que estén situadas en una posición ascendente respecto a la vía que define su alineación se podrá mejorar el encaje topográfico de la edificación mediante la elevación de la Planta Sótano sobre la rasante de la calle de tal manera que quede oculta por una superficie de patio frontal ajardinado de altura mínima **2 mts**. entre la alineación exterior de vial y el frente de edificación, que en ese caso, se deberá retranquear obligatoriamente **3 mts**. como mínimo.

En estas situaciones la Planta Sótano no podrá tener la condición de Semisótano ni albergar usos residenciales.

Al objeto de mejorar el encaje topográfico de la edificación en parcelas ascendentes, se podrá incrementar la altura total en una planta y la edificabilidad en un **20%** (lo que puede significar en ámbitos de 3 plantas y de 2 plantas un plus de edificabilidad de **0,40 m2t/m2s** y **0,30 m2t/m2s** respectivamente) sobre la global permitida siempre y cuando la última planta se retranquee desde la alineación en al menos 5 mts. y en la planta extra en otros 5 mts adicionales.

## 2.- Marco de aplicación de la normativa en situaciones topográficas complejas

La edificación posible en parcelas designadas para la aplicación del tipo edificatorio de Volumetría Irregular Aterrazada que se encuentre en situaciones de pendiente topográfica superior a 11° o el 20% no podrán superar las siguientes limitaciones:

- El plano límite superior queda definido por un ángulo máximo de **30°** a partir de la línea formada por la aplicación de la altura reguladora máxima sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada.
- El enterramiento máximo permisible, definido por el plano inferior del ámbito edificable no podrá situarse más allá de **10,5 mts.** en parcelas en las que sea posible edificar 3 plantas sobre rasante y **9 mts.** en el resto. En ambos casos, este máximo se computará desde la rasante media del terreno.

## 3.- Adaptación topográfica en parcelas descendentes respecto a la alineación de vial

En parcelas descendentes, el descenso en una planta de la altura máxima posible sobre la rasante definida en el punto anterior permitirá la ampliación de la edificabilidad prevista bajo rasante en un 20% aumentando el número de plantas total en una más. En parcelas descendentes, la rebaja del edificio en una planta respecto la altura máxima posible sobre la rasante definida en el punto anterior permitirá la ampliación de la edificabilidad prevista bajo rasante en un **20%** aumentando el número de plantas total en una más (lo que puede significar en ámbitos de 3 plantas y de 2 plantas un plus de edificabilidad de **0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** y **0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** respectivamente)) sobre el global asignado. En estos casos, se deberá generar un patio inglés de dimensiones mínimas de 5 mts en todo el frente de la parcela. Este espacio se podrán ocupar en un **50%** del desarrollo del frente de edificación para localizar los accesos a las Plantas Sótanos o Semisótanos situadas bajo la rasante de la vía.

## 4.- Parcelas con pendiente superior a 22° o 44%.

El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas situadas en manzanas destinadas al tipo edificatorio de Volumetría Irregular Aterrazada no podrá realizarse cuando el terreno tenga una pendiente superior a 22° o 44%.

### **Art.02.07.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares**

#### 1.- Posibles edificaciones auxiliares

Dentro de las parcelas sujetas a las determinaciones correspondientes a Volumetría Irregular Aterrazada no podrán construirse edificios auxiliares que superen los parámetros de ocupación y edificabilidad máximos asignados a cada parcela.

#### 2.- Parámetros aplicables a las edificaciones auxiliares

Estas posibles edificaciones auxiliares no superarán **1** planta ni los **2,5 mts.** de altura máxima

**Art.02.07.11.- Ocupación y tratamiento de los espacios libres privados**1.- Usos permitidos en los espacios libres privados

En las superficies libres privadas de las parcelas situadas dentro de ámbitos de Volumetría Irregular Aterrazada se permite la creación y mantenimiento de huertos y jardines, así como aparcamientos al aire libre que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo.

Las superficies libres situadas en el interior de los patios de manzana resultantes de la restricción resultante de la aplicación de la profundidad edificable máxima solo podrán dedicarse exclusivamente a huertos y jardines privados.

**Art.02.07.12.- Condiciones para las construcciones superiores**1.- Tipo de construcciones sobre la altura reguladora de la edificación

En Volumetría Irregular Aterrazada se permiten las siguientes construcciones o elementos técnicos: la cubierta del edificio y las claraboyas de patios o espacios interiores, cámaras de aire y elementos de impermeabilización, barandillas y protecciones, mástiles y estructuras ligeras y otras construcciones técnicas auxiliares. Todas ellas de acuerdo a las condiciones genéricas establecidas en los conceptos y parámetros generales relativos a la edificación.

2.- Condiciones específicas para las construcciones técnicas auxiliares.

En los ámbitos sujetos a este tipo normativo, las construcciones técnicas auxiliares deberán situarse siempre bajo un plano límite superior definido por un diedro de ángulo máximo de 30°, formado a partir de la línea situada en el plano de fachada sobre el límite de la aplicación de la altura reguladora máxima más **1,20 mts.** sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada. Como excepción a lo anterior se consideran los mástiles y elementos relacionados con las telecomunicaciones cuyas dimensiones serán proporcionales a las necesidades y requisitos técnicos específicos.

**Art.02.07.13.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados**1.- Condiciones de los elementos salientes

Los elementos salientes en fachadas de Volumetría Irregular Aterrazada tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso, podrán superar en planta baja, una décima parte de la dimensión de la acera existente o prevista y/o tendrán **0,15 mts.**, como máximo. En plantas piso y cubierta no podrán superar las dimensiones previstas para los cuerpos volados. En cubierta, cuando la modalidad sea de tejado, su alero se podrá también prolongar hacia el exterior en las mismas condiciones de vuelo y ocupación de longitud de fachada que los cuerpos volados inferiores.

2.- Dimensiones aplicables a los cuerpos volados

La altura mínima sobre la rasante de los cuerpos volados en este tipo edificatorio no será nunca inferior a **3,50 mts.**

Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos volados en fachadas de edificios correspondientes a Volumetría Irregular Aterrazada se ajustarán a lo definido en el siguiente cuadro:

Ancho de calles y patios	Nº máximo de plantas	Vuelo Máximo	Ocupación máx. Sup. de fachada.
Inferior a 8 mts.		No permitido	No permitido

Superior a 8 mts.	2	<b>0,40 mts.</b>	<b>30 %</b>
	3	<b>0,60 mts.</b>	<b>40 %</b>

La ocupación máxima de la línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante esta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones permitidas de varias plantas en una sola, y con la condición de respetar los límites laterales y frontales de vuelo.

El límite lateral del vuelo de los elementos salientes y cuerpos volados se situará a una distancia de **0,80 mts.**, de la medianera en la Volumetría Irregular. El desarrollo de los cuerpos volados no podrá sobrepasar el plano límite frontal que se define paralelo a la línea de fachada en todo su perímetro.

### 3.- Elementos salientes y cuerpos volados frente a espacios libres privados

En este tipo de ordenación, los elementos salientes y cuerpos volados no se permiten hacia los espacios libres privados de parcela y patios de manzana.

#### **Art.02.07.14.- Posibles sótanos y semisótanos**

##### 1.- Número máximo de sótanos y semisótanos

En este tipo edificatorio el número de sótanos y semisótanos máximos permitido por debajo de la rasante será de **1** no pudiendo superar en cualquier caso, la profundidad máxima edificable de **20 mts.**

##### 2.- Encaje de los sótanos dentro del ámbito edificable

Los sótanos posibles no podrán superar el ámbito edificable que se define paralelo a la rasante media del terreno a una distancia máxima de **10,5 mts.**

#### **Art.02.07.15.- Tratamiento de los bordes de las parcelas**

##### 1.- Muros de contención en las alineaciones exteriores de vial

En Volumetría Irregular Aterrazada, al objeto de lograr un correcto encaje de los edificios con las rasantes de las vías que les permiten el acceso, se permitirá la ejecución de una plataforma horizontal de enlace con el plano viario. La rasante de esta plataforma no podrá situarse en más **1,20 mts.** bajo la cota más alta del tramo de la alineación de vial correspondiente a la parcela, ni sobre ella en más de **3,60 mts.** En caso de parcelas de mucha longitud, la plataforma de enlace se escalonará obligatoriamente para no sobrepasar estos límites de altura respecto a la rasante de la vía. Estas plataformas de enlace solo podrán ocupar una franja paralela a la alineación de vial que no superará un ancho máximo de **5 mts.** En todo caso en esta tipología edificatoria se deberá respetar el ámbito de encaje topográfico.

**Art.02.07.16.- Condiciones de los usos**

El **uso principal** para la zona de edificación de **Volumetría Irregular Aterrazada** es el **Residencial** y está permitido en las categorías de Vivienda Unifamiliar, Colectiva y Albergue.

Los usos **compatibles** permitidos en esta zona son: el terciario (incluyendo comercios y centros comerciales de superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup>), el comunitario, el de infraestructuras, el recreativo (solo los recreativos en espacios edificados), el uso turístico (Establecimientos turísticos convencionales, complejos turísticos y turismo rural) y el industrial.

Son **prohibidos** los siguientes usos: Industria pesada, industria singular y talleres de reparación de vehículos.

**Art.02.07.17.- Reservas y servicios obligatorios**1.- Prescripciones mínimas de reservas y servicios

Los edificios a realizar en los ámbitos reservados para la ejecución de Volumetría Irregular Aterrazada deberán contar con todos los elementos y servicios necesarios exigidos por la legislación de la edificación y, en especial, lo definido por en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

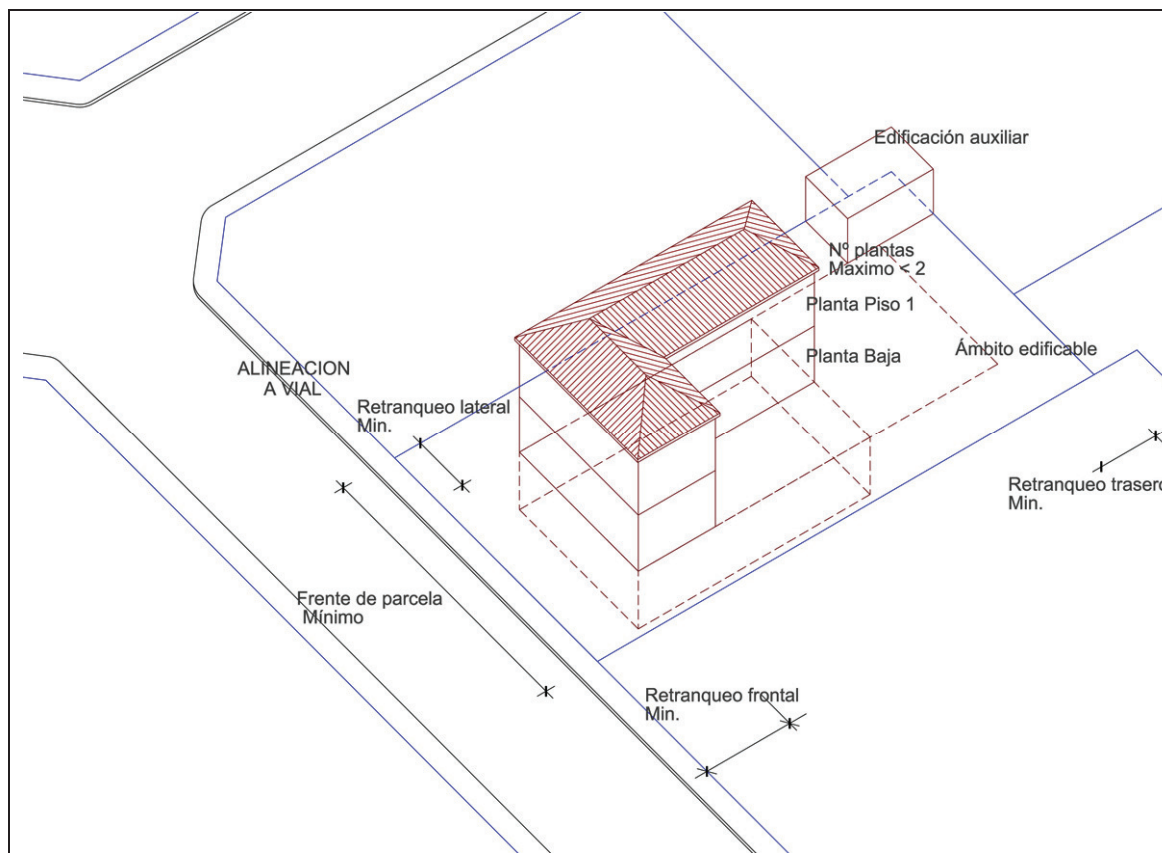
**Art.02.07.18.- Situaciones discordantes y transitorias**

1.- Las edificaciones preexistentes que resultaran disconformes con la nueva ordenación se registrarán por lo dispuesto en el art. 01.03.17 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

**Art.02.07.19.- Resumen de las condiciones normativas aplicables**CUADRO RESUMEN

Tipología	Código	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Círculo inscribible	Altura Máxima	Ocupación Máxima	Edificabil. Máxima
		<i>m<sup>2</sup></i>	<i>mts.</i>	<i>mts.</i>	<i>Plantas</i>	<i>%</i>	<i>m<sup>2</sup>t</i>
<b>IRREGULAR ATERRAZADA</b>	<b>IR-AT</b>	200	12	10	3	45	<b>1,95</b>
		200	12	10	2	45	<b>1,50</b>

## Capítulo Octavo:

**02.08.- EDIFICACIÓN AISLADA EN CIUDAD JARDÍN****Art.02.08.01.- Condiciones generales de la edificación****1. - Determinación del tipo de edificación en la ordenación**

Los Planos de Ordenación Pormenorizada, así como las fichas relativas a la ordenación de cada núcleo urbano definen, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder construirse conforme al tipo edificatorio definido como Edificación Aislada en Ciudad Jardín. Su identificación se realiza en la etiqueta identificativa correspondiente a cada manzana o ámbito mediante el acrónimo **AI-CJ**. Presenta tres subtipos, Intensivo **i**, cuando la construcción se sitúa en parcelas de tamaño reducido, Extensivo **e** en parcelas de mayor tamaño y **a** cuando las edificaciones se encuentren en los ámbitos de Asentamiento Rural.

**2.- Relación del frente de edificación con la alineación**

Las determinaciones previstas para este tipo normativo se han definido para ordenar aquellas urbanizaciones donde el uso predominante es residencial y existe una baja ocupación con amplia presencia de jardines.

Esta tipología edificatoria ordena se refieren a las extensiones urbanas en las que la edificación se sitúa de forma aislada dentro de su parcela, en la que todos los frentes del edificio deberán ser tratados como fachadas, estando la edificación rodeada de espacios libres.

### 3.- Condiciones específicas en cada manzana o recinto

Las condiciones específicas de cada parcela referentes a alturas de la edificación y usos se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector. Su valor en plantas y uso característico se expresa en el ábaco correspondiente asignado a cada manzana en los planos de Ordenación Pormenorizada.

## **Art.02.08.02.- Condiciones de los solares edificables**

### 1.- Consideración de solar edificable

Se considera solar edificable para la construcción en tipología de Edificación Aislada en Ciudad Jardín el que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público junto con acceso a la red de telefonía.
- c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela tengan o adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

En general, los solares a los que se les aplican las determinaciones de este tipo edificatorio pueden construirse con edificios cuyo uso característico o principal sea el destinado a viviendas unifamiliares.

### 2.- Límites superficiales de los solares edificables

En Edificación Aislada en Ciudad Jardín, del subtipo *i* ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **350 m<sup>2</sup>** ni superior a **1.200 m<sup>2</sup>**, el frente de parcela no podrá ser menor a **15 mts.** y deberá ser posible inscribir también un círculo de **12 mts** de diámetro en la superficie disponible. En el subtipo *e*, la superficie mínima de los solares será de **900 m<sup>2</sup>**, el frente mínimo no podrá ser menor a **18 mts.** y deberá ser posible inscribir también un círculo de **15 mts.** de diámetro en la superficie disponible. En el subtipo *a*, la superficie mínima de los solares será de **900 m<sup>2</sup>**, el frente mínimo no podrá ser menor a **18 mts.** y deberá ser posible inscribir también un círculo de **15 mts.** de diámetro en la superficie disponible

### 3.- Casos de excepcionalidad de las condiciones

Los solares en suelos urbanos consolidados que, con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO, no cumplieran estas condiciones mínimas de dimensión definidas para este tipo de ámbitos y no puedan fehacientemente reparcelarse con las parcelas contiguas al estar edificadas en su totalidad, se permitirá que puedan ocuparse y construirse siempre y cuando cumplan los requisitos del Apartado1 de este Artículo.

En Asentamientos Rurales la autorización de obras y edificaciones en este tipo edificatorio no precisará del cumplimiento de los requisitos de urbanización referentes a encintado de aceras, alumbrado público y acceso a la red de telefonía.



#### 4.- Otras determinaciones aplicables a los solares edificables

En cualquier caso, los edificios con destino a viviendas y usos asimilables deberán cumplir con las condiciones higiénicas de la vivienda definidas por la Ordenanza Municipal de Edificación correspondiente que se establezca en Tegueste o, en su defecto, las condiciones normativas establecidas en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

### **Art.02.08.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas**

#### 1.- Ocupación máxima permitida de las parcelas

Las posibles construcciones a situar en parcelas ordenadas como Edificación Aislada en Ciudad Jardín solo podrán ocupar parcialmente la superficie disponible. En el subtipo de ordenación *i* la ocupación máxima permitida no puede superar el **30%** mientras que en el subtipo *e* no superará el **25%** de la superficie total. En el subtipo de ordenación *a* la ocupación máxima permitida no puede superar el **25%**.

#### 2.- Profundidad máxima edificable

En este tipo normativo de la edificación, no existe una profundidad edificable máxima.

#### 3.- Aplicación máxima de la ocupación

La ocupación máxima se determinará computando únicamente las superficies definidas como edificables. A estos efectos, los espacios libres privados correspondientes a patios de manzana no podrán utilizarse para la determinación de este parámetro.

### **Art.02.08.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación**

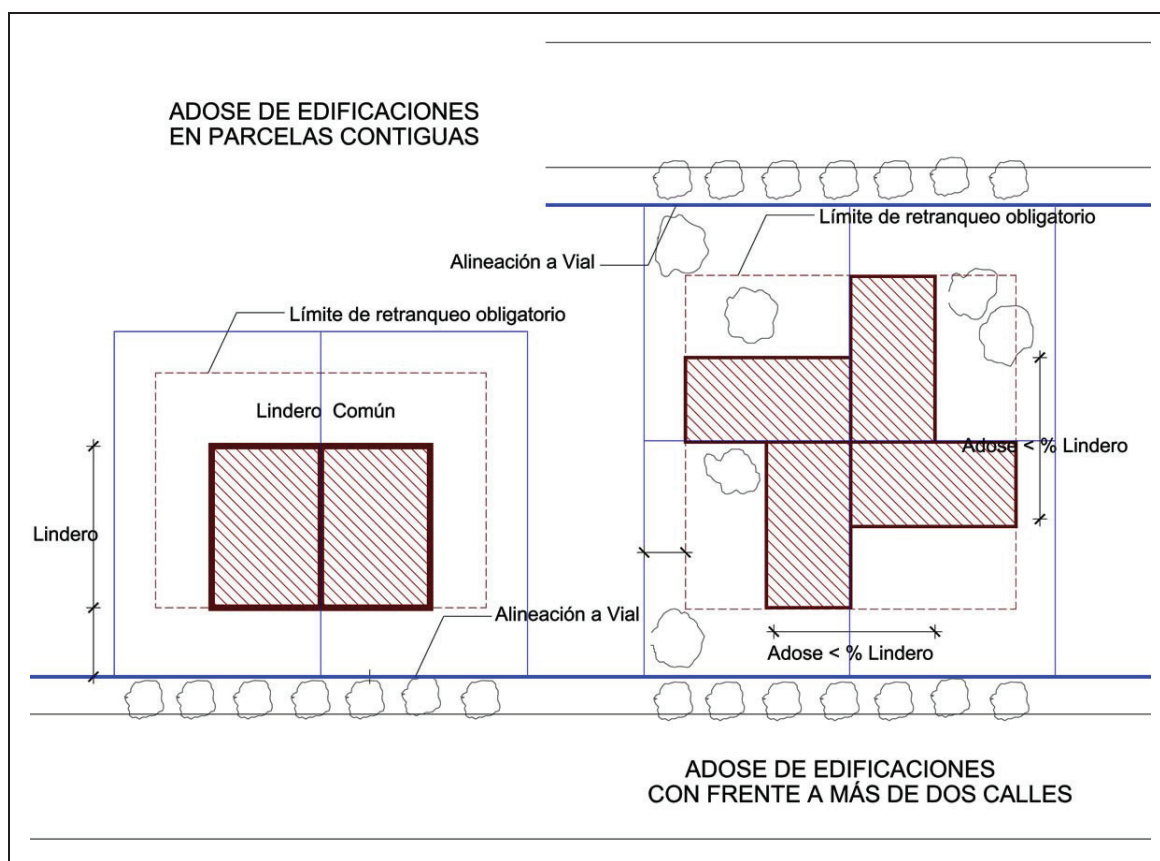
#### 1.- Retranqueos en este tipo edificatorio

En los edificios situados en ámbitos de aplicación de los parámetros de Edificación Aislada en Ciudad Jardín, los frentes de edificación tienen que retranquearse obligatoriamente de todos los linderos en **3 mts** en los subtipos *e*, *i*. En el subtipo *a* la edificación tiene que retranquearse a **5 mts** respecto a la alineación de vial y a los restantes linderos. A su vez, se permiten también los patios de iluminación y ventilación de los espacios habitables que se consideren necesarios en el interior del volumen edificable.

#### 2.- Posibles patios abiertos en fachadas

En este tipo de ordenación edificatoria no se utilizan este tipo de espacios pudiendo colocarse el edificio libremente dentro del ámbito de movimiento de la parcela respectiva.

### 3.- Adose con edificios colindantes



En Edificación Aislada en Ciudad Jardín, las edificaciones correspondientes a dos parcelas colindantes diferentes podrán adosarse en una longitud inferior al **60 %** del lindero común cuando se proyecten y construyan simultáneamente, y, siempre y cuando, no se produzcan medianeras al descubierto.

Podrán también adosarse edificaciones situadas en parcelas diferentes hasta un número de 4 como máximo, cuando cuenten con dos linderos comunes siempre y cuando cumplan las condiciones especificadas en el apartado anterior y además el conjunto de parcelas implicadas en la promoción conjunta den frente a más de dos calles.

En los Asentamientos Rurales no se permitirán promociones de más de 2 viviendas.

#### 4.- Longitudes máximas de fachada

Al objeto de evitar frentes edificados excesivos se establece una longitud máxima de fachada de 50 mts.

#### 5.- Seriación de edificios repetidos

Para evitar situaciones discordantes con el paisaje urbano, no está permitido en las manzanas de ciudad jardín, la disposición de más de 4 edificios repetidos con la misma configuración volumétrica.

**Art.02.08.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas****1.- Edificabilidad global máxima de las parcelas**

La edificabilidad máxima global permitida en Edificación Aislada en Ciudad Jardín, incluyendo sótanos, es de **0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** (metro cuadrado de techo por metro cuadrado de solar) en parcelas definidas como subtipo *i*, de **0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** en las correspondientes al subtipo *e* y de **0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** en el subtipo *a*.

**2.- Reparto de la edificabilidad asignada a cada parcela**

En el subtipo *i*, la edificabilidad máxima permitida en Edificación Aislada en Ciudad Jardín, se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos que deberán cumplirse simultáneamente:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	2 plantas	<b>0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 planta	<b>0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>

En el subtipo *e*, la edificabilidad máxima permitida en Edificación Aislada en Ciudad Jardín, se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos que deberán cumplirse simultáneamente:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	2 plantas	<b>0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 planta	<b>0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>

En el subtipo *a*, la edificabilidad máxima permitida en Ciudad Jardín, se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos que deberán cumplirse simultáneamente:

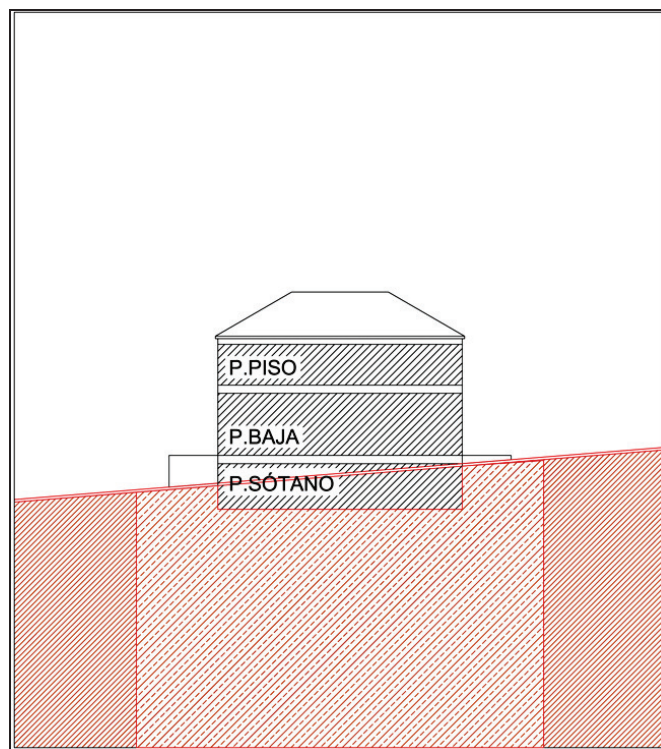
Edificabilidad Máxima sobre Rasante	2 plantas	<b>0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 planta	<b>0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>

**3.- Condiciones de aplicación de la edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima aplicable solo se computará sobre las superficies de parcela que estén incluidas dentro de los ámbitos definidos como Edificación Aislada en Ciudad Jardín en los planos de Ordenación Pormenorizada. A estos efectos, no podrán computarse los espacios libres privados englobados dentro de los patios de manzana.

**4.- División volumétrica de la edificabilidad asignada a cada parcela**

En Edificación Aislada en Ciudad Jardín es posible dividir la edificabilidad asignada en varios volúmenes independientes, en cualquier situación

**Art.02.08.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación****1.- Definición de la altura máxima en la ordenación pormenorizada**

La altura reguladora máxima aplicable en Edificación Aislada en Ciudad Jardín se establece según en la etiqueta que identifica cada ámbito edificable concreto de los planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes al núcleo específico en que se sitúa la parcela. Como regla general, la altura será de **2 plantas** sobre la rasante y **1** bajo rasante, totalizando **3 plantas** como máximo, que podrán tener la condición de Planta Piso, Baja, Semisótano o Sótano, de acuerdo a las peculiaridades de encaje de la edificación en cada terreno.

En todo caso, la altura máxima de la edificación en cualquier punto será de **9,90 mts.** sin contar los muros de contención necesarios para el encaje de la construcción en el terreno. Todo ello de acuerdo a los siguientes parámetros máximos de medición en relación a las rasantes correspondientes a los frentes de la parcela:

Uso característico	Nº plantas S/Rasante	Altura máx. S/Rasante	Nº max de plantas B/Rasante	Altura máx. B/Rasante
Residencial	<b>2 plantas</b>	<b>7,10 mts</b>	<b>1 planta</b>	<b>2,80 mts</b>

**2.- Número máximo de plantas superpuestas**

En cualquier caso, en este tipo de ordenación edificatoria nunca podrán existir más de **3** plantas superpuestas, incluyendo el sótano correspondiente, ni ser visibles más de **2** sobre la rasante de la vía que le otorga alineación.

**3.- Criterio para la medición de la altura en calles con rasante de vial acusada**

En alineaciones de calles en pendientes superior al **11 %**, la medición de la altura reguladora máxima se deberá aplicar en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado, manteniendo la línea horizontal de la cara superior del último forjado así medida hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, a partir de la cual el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida y así sucesivamente.

**Art.02.08.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina****1.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan igual altura reguladora máxima**

Cuando las calles que definen la esquina tengan igual altura reguladora máxima, se aplicará la que corresponda a la alineación de vial situada en cotas superiores. Se prolongará la línea horizontal de la cara superior del último forjado así determinada por la alineación lateral, hasta que sea posible la introducción de una nueva planta, en aplicación del criterio de medición de altura de pisos o exista un desnivel máximo de **3,00 mts.** En esta situación, el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida como consecuencia de la aplicación de la altura reguladora máxima.

**2.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan alturas reguladoras máximas distintas**

Al no preverse la existencia de alturas reguladoras máximas distintas en este tipo edificatorio que puedan aplicarse a una misma parcela no existe criterio al respecto.

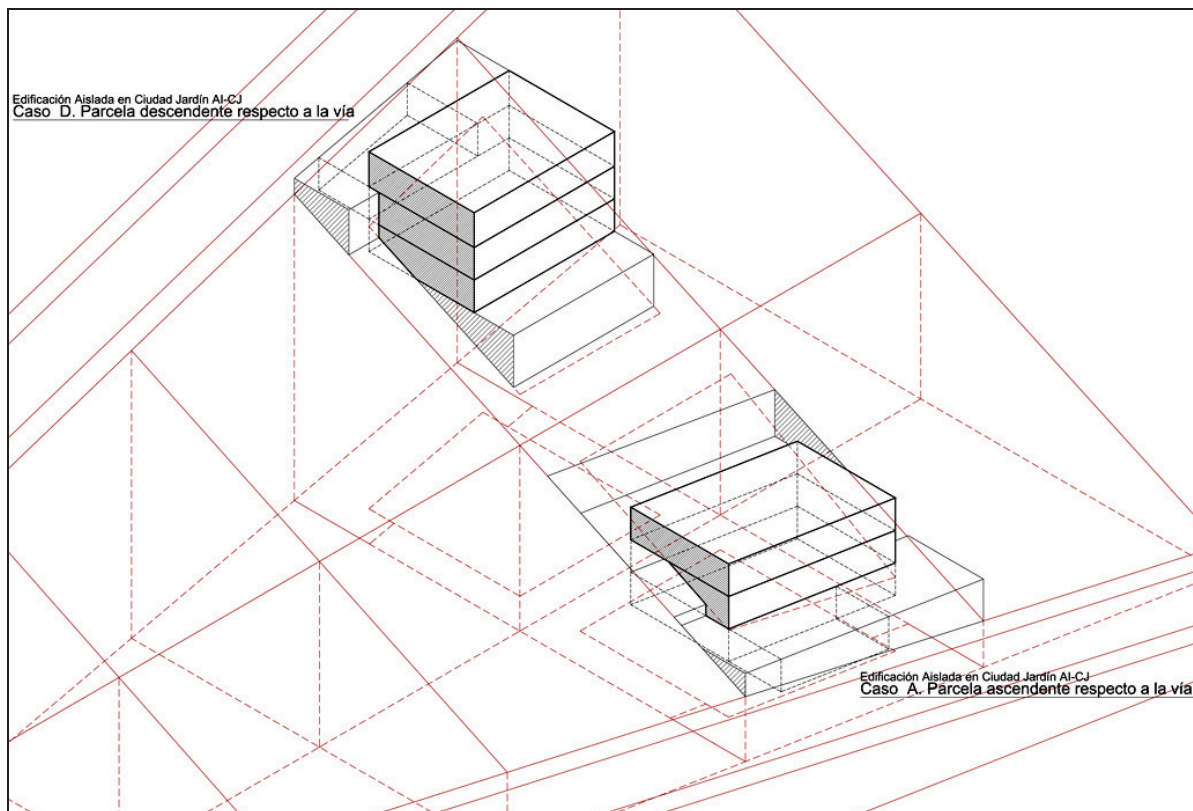
**3.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías en esquina**

Al no preverse parcelas de pequeño tamaño en este tipo edificatorio no existe criterio al respecto.

**Art.02.08.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas****1.- Criterios generales para la medición en parcelas con frente a dos vías no contiguas**

La altura reguladora máxima para la definición del volumen posible en edificios situados en parcelas que den frente a dos vías que no formen esquina, se medirá de manera diferente si existe o no patio de manzana.

## 2.- Criterio para la medición en parcelas que tienen superficie en patio de manzana



Si existe patio de manzana, la determinación de la altura máxima de la edificación se realizará como si se tratara de dos parcelas independientes separadas por dicho patio. En las parcelas descendentes respecto a la alineación aquellos volúmenes por debajo de los sótanos autorizables, que sobresalgan del terreno natural, no podrán emplearse como espacios habitables y en cualquier situación, podrán rellenarse o mantenerse como volumen vacío tras su correspondiente cerramiento.

## 3.- Criterio para la medición en parcelas que no tienen superficies dentro de patio de manzana

En el caso de parcelas en esta circunstancia, la altura reguladora aplicable en la totalidad de la parcela será solamente la que corresponda a la aplicable en la calle de cota inferior o más baja.

## 4.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías que no formen esquina

Por lo general en Edificación Aislada en Ciudad Jardín, no existe este tipo de parcelas en esta circunstancia. En todo caso, también es de aplicación lo definido en el párrafo anterior.

### **Art.02.08.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos**

#### 1.- Marco de aplicación de la normativa en situaciones topográficas complejas

La edificación posible en parcelas designadas para la aplicación del tipo edificatorio de Edificación Aislada en Ciudad Jardín que se encuentre en situaciones de pendiente topográfica superior a 11° o el 20% no podrán superar las siguientes limitaciones:

- El plano límite superior queda definido por un ángulo máximo de **30°** a partir de la línea formada por la aplicación de la altura reguladora máxima sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada.
- El enterramiento máximo permisible, definido por el plano inferior del ámbito edificable no podrá situarse más allá de **10,5 mts.** respecto a la rasante media del terreno en parcelas en las que sea posible edificar **3** plantas sobre rasante y **9 mts.** en el resto. En ambos casos, este máximo se computará desde la rasante media del terreno.

#### 2.- Adaptación topográfica en parcelas ascendentes respecto a la alineación de vial

En parcelas que estén situadas en una posición ascendente respecto a la vía que define su alineación se podrá mejorar el encaje topográfico de la edificación mediante la elevación de la Planta Sótano sobre la rasante de la calle de tal manera que quede oculta por una superficie de patio frontal ajardinado de altura mínima **2 mts.** entre la alineación exterior de vial y el frente de edificación, que en ese caso, se deberá retranquear obligatoriamente **3 mts.** como mínimo.

En estas situaciones la Planta Sótano no podrá tener la condición de semisótano ni albergar usos residenciales.

#### 3.- Adaptación topográfica en parcelas descendentes respecto a la alineación de vial

En parcelas que estén situadas en una posición descendente respecto a la vía que define su alineación se podrá mejorar el encaje topográfico de la edificación, descendiendo globalmente la edificación una planta sobre la rasante de tal manera que una o varias Plantas Piso podrán quedar bajo la rasante de la vía. En cualquier caso, los muros de contención resultantes de la adaptación topográfica no podrán sobresalir más de **4,5 mts.** sobre el terreno natural

#### 4.- Parcelas con pendiente superior a 22° o 44%.

El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas situadas en manzanas destinadas al tipo edificatorio de Edificación Aislada Ciudad Jardín no podrá realizarse cuando el terreno tenga una pendiente superior a 22° o 44%.

### **Art.02.08.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares**

#### 1.- Posibles edificaciones auxiliares

Dentro de las parcelas sujetas a las determinaciones correspondientes a Edificación Aislada en Ciudad Jardín podrán realizarse edificaciones auxiliares siempre que su ocupación no supere el **5 %** de la superficie total de la parcela, que no podrá ocupar el retranqueo frontal obligatorio, ni los espacios libres privados situados dentro de las superficies correspondientes al patio de manzana en el caso de que lo haya y no prolongarse más de una décima parte del desarrollo lineal del conjunto de linderos.

**2.- Parámetros aplicables a las edificaciones auxiliares**

Estas posibles edificaciones auxiliares no superarán **1** planta ni los **2,5 mts.** de altura máxima.

Las posibles edificaciones auxiliares también podrán adosarse, pero solamente a los linderos laterales y traseros.

En cualquier caso, las edificaciones auxiliares no computaran como edificabilidad ni tendrán una edificabilidad superior a 50 m<sup>2</sup>c

**Art.02.08.11.- Ocupación y tratamiento de los espacios libres privados****1.- Usos permitidos en los espacios libres privados**

En las superficies libres privadas de las parcelas situadas dentro de ámbitos de Edificación Aislada en Ciudad Jardín se permite la creación y mantenimiento de huertos y jardines, así como aparcamientos al aire libre que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo.

Las superficies libres situadas en el interior de los patios de manzana resultantes de la restricción resultante de la aplicación de la profundidad edificable máxima solo podrán dedicarse exclusivamente a huertos y jardines privados.

**Art.02.08.12.- Condiciones para las construcciones superiores****1.- Tipo de construcciones sobre la altura reguladora de la edificación**

En Edificación Aislada en Ciudad Jardín se permiten las siguientes construcciones o elementos técnicos: la cubierta del edificio y las claraboyas de patios o espacios interiores, cámaras de aire y elementos de impermeabilización, protecciones, mástiles y estructuras ligeras. Todas ellas de acuerdo a las condiciones genéricas establecidas en los conceptos y parámetros generales relativos a la edificación.

No obstante, se podrán abrir recintos horizontales en las cubiertas con una superficie inferior a **6 m<sup>2</sup>** y cuyos bordes y superficies no superen sus planos inclinados destinados a albergar posibles elementos de las instalaciones que necesiten ser accesibles desde el exterior.

**2.- Condiciones específicas para las construcciones técnicas auxiliares.**

Al no permitirse construcciones técnicas auxiliares en este tipo normativo, no existen condiciones normativas específicas.

**Art.02.08.13.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados****1.- Condiciones de los elementos salientes**

En este tipo de ordenación edificatoria no se permiten elementos salientes y/o cuerpos volados que puedan ocupar o sobre salir de los retranqueos obligatorios aplicables.

**2.- Dimensiones aplicables a los cuerpos volados**

La altura mínima sobre la rasante del terreno urbanizado de los cuerpos volados en este tipo edificatorio no será nunca inferior a **3,50 mts.**

Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos volados en fachadas de edificios correspondientes a Edificación Aislada en Ciudad Jardín se ajustarán a lo definido en el siguiente cuadro:

	Nº máximo de plantas	Vuelo Máximo	Ocupación máx. Sup. de fachada.
	2	<b>0,60 mts.</b>	<b>40 %</b>



### 3.- Elementos salientes y cuerpos volados frente a espacios libres privados

En este tipo de ordenación, los elementos salientes y cuerpos volados se permiten hacia los espacios libres privados de parcela situados dentro del ámbito de movimiento del edificio, pero no así hacia los patios de manzana si los hubiere.

#### **Art.02.08.14.- Posibles sótanos y semisótanos**

##### 1.- Número máximo de sótanos y semisótanos

En este tipo edificatorio el número de sótanos y semisótanos máximos permitido por debajo de la rasante será de **1**.

##### 2.- Encaje de los sótanos dentro del ámbito edificable

Los sótanos posibles no podrán superar el ámbito edificable que se define paralelo a la rasante media del terreno a una distancia máxima de **4,5 mts.**

#### **Art.02.08.15.- Tratamiento de los bordes de las parcelas**

##### 1.- Muros de contención en las alineaciones exteriores de vial

En Edificación Aislada en Ciudad Jardín, al objeto de lograr un correcto encaje de los edificios con las rasantes de las vías que les permiten el acceso, se permitirá la ejecución de una plataforma de enlace horizontal con el plano viario. La rasante de esta plataforma no podrá situarse en más **1,20 mts.** bajo la cota más alta del tramo de la alineación de vial correspondiente a la parcela, ni sobre ella en más de **3,60 mts.** En todo caso en esta tipología edificatoria se deberá respetar el ámbito de encaje topográfico.

En la plataforma de enlace horizontal se podrán situar los accesos a garajes y a otros espacios habitables situados en Plantas Sótano y Semisótano ocupando bajo la misma un espacio equivalente al **50%** del desarrollo total de la alineación de vial o longitud ocupada por la misma.

En caso de parcelas de mucha longitud, la plataforma de enlace se escalonará obligatoriamente para no sobrepasar estos límites de altura respecto a la rasante de la vía. Estas plataformas de enlace solo podrán ocupar una franja paralela a la alineación de vial que no superará un ancho máximo de **5 mts.**

##### 2.- Muros de contención interiores y en los bordes de parcela

Cuando la ejecución de muros de contención, interiores y en los bordes de la parcela que no corresponden con el lindero frontal, sea necesaria para el encaje de las construcciones en Edificación Aislada en Ciudad Jardín, estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al terreno natural en más de **4,5 mts.**, medidos sobre cualquier punto de la parcela. Esta limitación no afecta a aquellos muros que sean imprescindibles para la apertura de patios de ventilación e iluminación que sean necesarios para garantizar las condiciones mínimas a los espacios habitables del edificio.

**Art.02.08.16.- Condiciones de los usos**

El **uso principal** para la zona de edificación de **Aislada en Ciudad Jardín** es el **Residencial** y está permitido solo en la categoría de Vivienda Unifamiliar.

Los usos **compatibles** permitidos en esta zona son: el terciario (comercio minorista, hostelería y oficinas), el comunitario (excepto defensa, seguridad, parque de bomberos y perreras), el de infraestructuras, el recreativo (solo los recreativos en espacios edificados), el uso turístico (Establecimientos turísticos convencionales y turismo rural).

Son **prohibidos** el industrial y los restantes usos.

El subtipo **AI-CJ a** de **Asentamiento Rural** el uso principal es el **Residencial** en la subcategoría de **Unifamiliar**. Son usos **compatibles** permitidos en esta zona: el Industrial vinculado a actividades agrarias, Artesanal, el Dotacional, el Turístico (turismo rural), el Comercio minorista preexistente, hostelería y despachos profesionales. Son **prohibidos**: los demás usos turísticos, el recreativo, el de infraestructuras y el industrial en el resto de sus categorías.

**Art.02.08.17.- Reservas y servicios obligatorios**1.- Prescripciones mínimas de reservas y servicios

Los edificios a realizar en los ámbitos reservados para la ejecución de Edificación Aislada en Ciudad Jardín deberán contar con todos los elementos y servicios necesarios exigidos por la legislación de la edificación y, en especial, lo definido por en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

**Art.02.08.18.- Situaciones discordantes y transitorias**

1.- Las edificaciones preexistentes que resultaran disconformes con la nueva ordenación se regirán por lo dispuesto en el art. 01.03.17 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

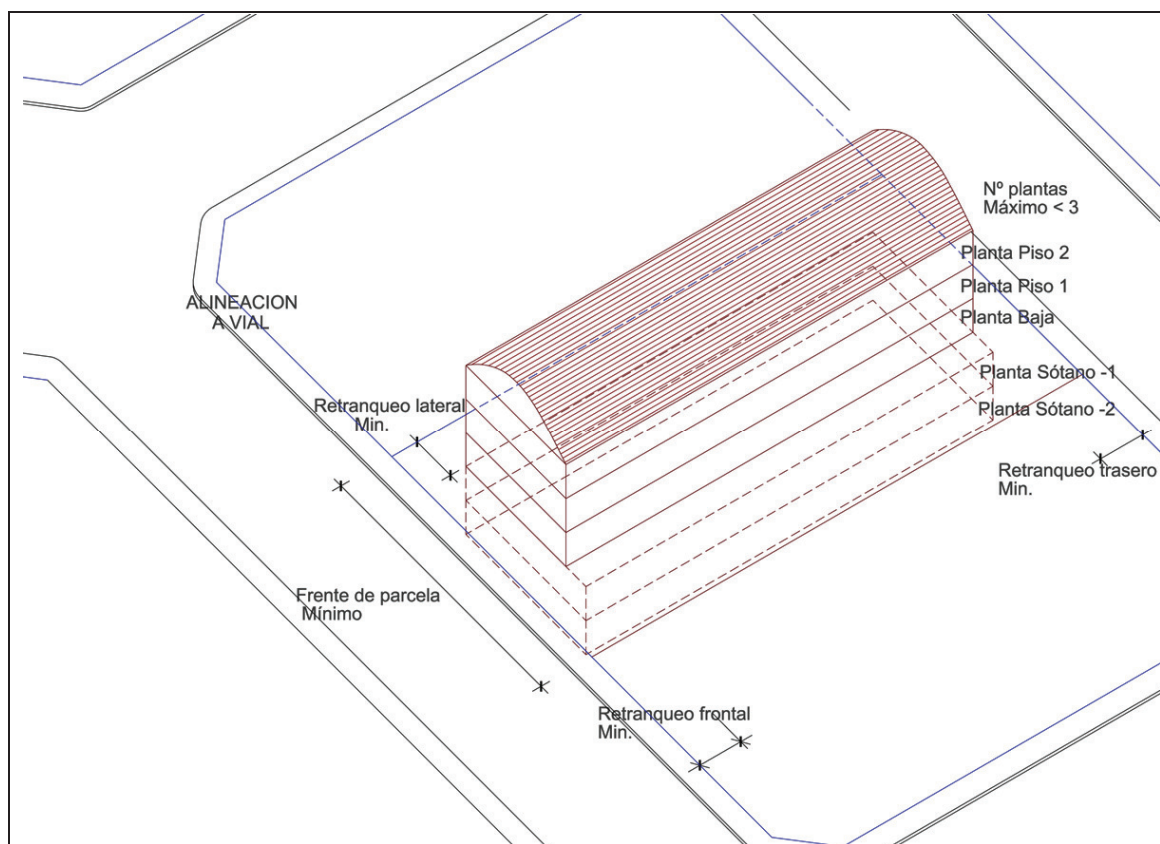
**Art.02.08.19.- Resumen de las condiciones normativas aplicables**CUADRO RESUMEN

Tipología	Código	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Círculo inscribible	Altura Máxima	Ocupación Máxima	Edificabil. Máxima
		<i>m2</i>	<i>mts.</i>	<i>mts.</i>	<i>Plantas</i>	<i>%</i>	<i>m2t</i>
<b> AISLADA C. JARDÍN</b>	<b>AI-CJ i</b>	350	15	12	2	30	<b>0,90</b>
	<b>AI-CJ e</b>	900	18	15	2	25	<b>0,75</b>
	<b>AI-CJ a</b>	900	18	15	2	25	<b>0,50</b>

Capítulo Noveno:

## 02.09.- EDIFICACIÓN AISLADA EN BLOQUE

### Art. 02.09.01.- Condiciones generales de la edificación



#### 1.- Determinación del tipo de edificación en la ordenación

Los Planos de Ordenación Pormenorizada, así como las fichas relativas a la ordenación de cada núcleo urbano definen, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder construirse conforme al tipo edificatorio definido como Edificación Aislada en Bloque. Su identificación se realiza en la etiqueta identificativa correspondiente a cada manzana o ámbito mediante el acrónimo **AI-BQ**. Presenta dos subtipos, **u** cuyo uso predominante es el residencial, y **d** cuando se trata de dotaciones y equipamientos.

#### 2.- Relación del frente de edificación con la alineación

Las determinaciones previstas para este tipo normativo se han definido para algunos ámbitos nuevos, destinados a residencia plurifamiliar, que se incorporaran al futuro desarrollo urbano de Tegueste y que van a caracterizarse por una inserción paisajística con alta presencia de ajardinamiento.

Esta tipología edificatoria ordena las extensiones urbanas que se caracterizarán por edificación que se situará de forma aislada dentro de su parcela y que presentarán fachadas de mayor longitud que altura y en la que todos los frentes del edificio deberán ser tratados como fachadas, estando la futura edificación rodeada de áreas libres ajardinadas, por lo general.

Por otro lado, la tipología AI-BQd, se ha previsto para el desarrollo de futuras edificaciones dotacionales y de equipamientos.

### 3.- Condiciones específicas en cada manzana o recinto

Las condiciones específicas de cada parcela referentes a alturas de la edificación y usos se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector. Su valor en plantas y uso característico se expresa en el ábaco correspondiente asignado a cada manzana en los planos de Ordenación Pormenorizada.

## **Art. 02.09.02.- Condiciones de los solares edificables**

### 1.- Consideración de solar edificable

Se considera solar edificable para la construcción en tipología de Edificación Aislada en Bloque el que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que tenga uno o más linderos coincidiendo con la alineación de vial de una o más vías públicas.
- b) Que las vías a que se refiere el apartado anterior estén urbanizadas, considerándose como tales aquellas que tengan como mínimo acceso rodado, pavimentación de calzada, encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público junto con acceso a la red de telefonía.
- c) Que la totalidad de los tramos de las vías colindantes coincidentes con la alineación exterior de la parcela tengan o adquieran a lo largo de la ejecución de la edificación los servicios a que hace referencia el punto anterior.

En general, los solares a los que se les aplican las determinaciones de este tipo edificatorio pueden construirse con edificios cuyo uso característico o principal sea el destinado a viviendas colectivas, excepto en el caso de AI-BQd, que será comunitario.

### 2.- Límites superficiales de los solares edificables

En Edificación Aislada en Bloque de uso residencial, ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a **400 m<sup>2</sup>** ni superior a **1.500 m<sup>2</sup>**., el frente de parcela no podrá ser menor a **15 mts.** y deberá ser posible inscribir también un círculo de **15 mts.** de diámetro en la superficie disponible.

### 3.- Casos de excepcionalidad de las condiciones

Los solares en suelos urbanos consolidados que, con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO, no cumplieran estas condiciones mínimas de dimensión definidas para este tipo de ámbitos y no puedan fehacientemente reparcelarse con las parcelas contiguas al estar edificadas en su totalidad, se permitirá que puedan ocuparse y construirse siempre y cuando cumplan los requisitos del Apartado 1 de este Artículo.

### 4.- Otras determinaciones aplicables a los solares edificables

En cualquier caso, los edificios con destino a viviendas y usos asimilables deberán cumplir con las condiciones higiénicas de la vivienda definidas por la Ordenanza Municipal de Edificación correspondiente que se establezca en Tegueste o, en su defecto, las condiciones normativas establecidas en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

**Art. 02.09.03.- Definición de la ocupación máxima de las parcelas****1.- Ocupación máxima permitida de las parcelas**

Las posibles construcciones a situar en parcelas ordenadas como Edificación Aislada en Bloque solo podrán ocupar parcialmente la superficie disponible. En este tipo de ordenación la ocupación máxima permitida no puede superar el **50 %** de la superficie total.

**2.- Profundidad máxima edificable**

En este tipo normativo de la edificación, no existe una profundidad edificable máxima.

**3.- Aplicación máxima de la ocupación**

La ocupación máxima se determinará computando únicamente las superficies definidas como edificables. A estos efectos, los espacios libres privados correspondientes a patios de manzana no podrán utilizarse para la determinación de este parámetro.

**Art. 02.09.04.- Condiciones de retranqueo y adosamiento de la edificación****1.- Retranqueos en este tipo edificatorio**

En los edificios situados en ámbitos de aplicación de los parámetros de Edificación Aislada en Bloque, los frentes de edificación tienen que retranquearse obligatoriamente de todos los linderos en **5 mts.**

A su vez, se permiten también los patios de iluminación y ventilación de los espacios habitables que se consideren necesarios en el interior del volumen edificable.

**2.- Posibles patios abiertos en fachadas**

En este tipo de ordenación edificatoria no se utilizan este tipo de espacios pudiendo colocarse el edificio libremente dentro del ámbito de movimiento de la parcela respectiva.

**3.- Adose con edificios colindantes**

En Edificación Aislada en Bloque, las edificaciones correspondientes a dos parcelas colindantes diferentes no pueden adosarse en ningún caso.

**4.- Longitudes máximas de fachada**

Al objeto de evitar frentes edificados excesivos se establece una longitud máxima de fachada de 50 mts.

**5.- Seriación de edificios repetidos**

Para evitar situaciones discordantes con el paisaje urbano, no está permitido en las manzanas de ciudad jardín, la disposición de más de 4 edificios repetidos con la misma configuración volumétrica.

**Art. 02.09.05.- Definición de la edificabilidad máxima de las parcelas****1.- Edificabilidad global máxima de las parcelas**

La edificabilidad máxima global permitida en Edificación Aislada en Bloque residencial, incluyendo sótanos, es de **2,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** (metro cuadrado de techo por metro cuadrado de solar) en parcelas en las que se permiten **3** plantas sobre rasante; de **1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** en las que se permiten **2** plantas sobre rasante; y **1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** en la que se permite solo **1** planta.

**2.- Reparto de la edificabilidad asignada a cada parcela**

En el primer caso (residencial), la edificabilidad máxima permitida se desglosa en los siguientes parámetros parciales máximos que deberán cumplirse simultáneamente:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	3 plantas	<b>1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	2 plantas	<b>1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>

En el segundo caso, la edificabilidad máxima permitida se desglosa en los siguientes parámetros:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	2 plantas	<b>1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 planta	<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>

En el tercer caso, caso, la edificabilidad máxima permitida se desglosa en los siguientes parámetros:

Edificabilidad Máxima sobre Rasante	1 planta	<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
Edificabilidad Máxima bajo Rasante	1 planta	<b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>

**3.- Condiciones de aplicación de la edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima aplicable solo se computará sobre las superficies de parcela que estén incluidas dentro de los ámbitos definidos como Edificación Aislada en Bloque en los planos de Ordenación Pormenorizada. A estos efectos, no podrán computarse los espacios libres privados englobados dentro de los patios de manzana.

**4.- División volumétrica de la edificabilidad asignada a cada parcela**

Edificación Aislada en Bloque es posible dividir la edificabilidad asignada en varios volúmenes independientes, en cualquier situación

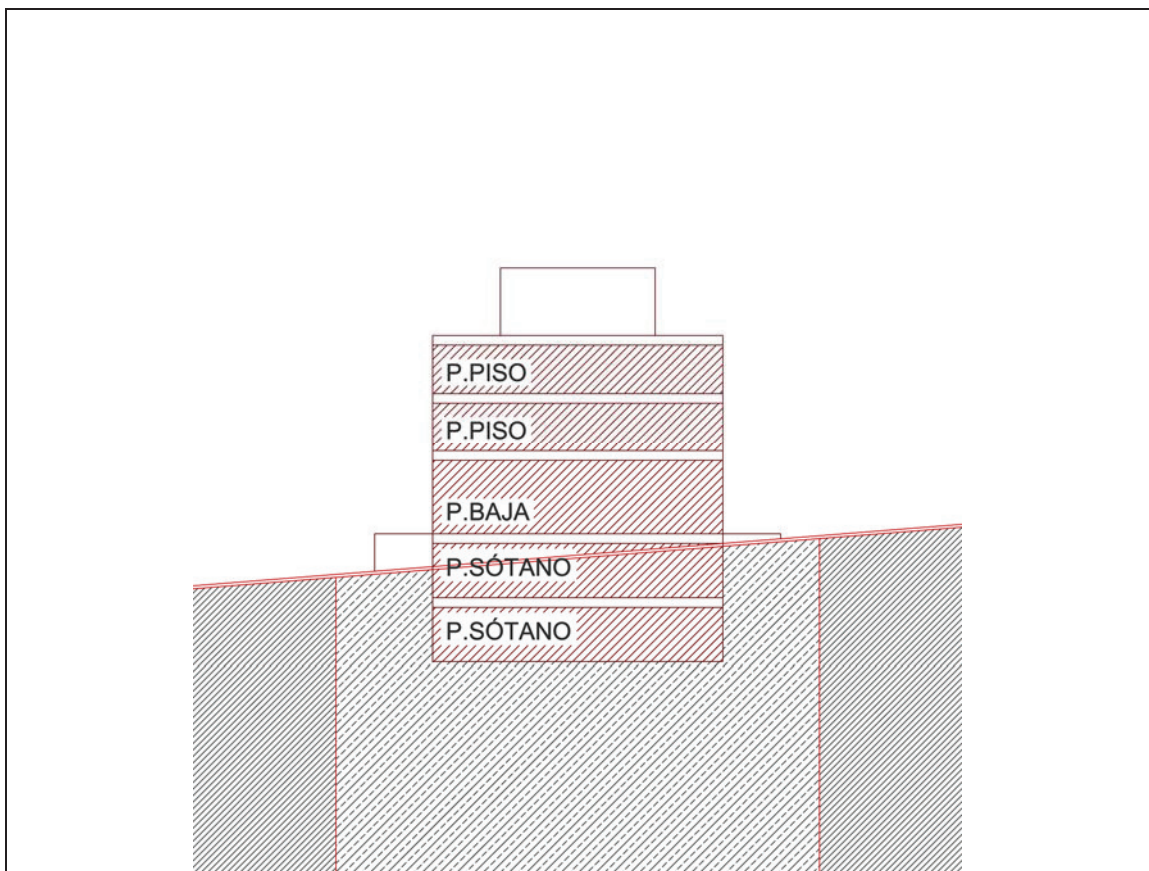
**Art. 02.09.06.- Regulación de la altura máxima de la edificación****1.- Definición de la altura máxima en la ordenación pormenorizada**

La altura reguladora máxima aplicable en Edificación Aislada en Bloque se establece según el ábaco que identifica cada ámbito edificable concreto de los planos de Ordenación Pormenorizada correspondientes al núcleo específico en que se sitúa la parcela.

Existen tres situaciones diferentes aplicables, cuando la altura máxima sobre rasante sea de **3, 2 o 1** plantas. En el primer caso, las alturas máximas serán de **3** plantas sobre la rasante y **1** bajo rasante, totalizando **4** plantas como máximo; en el segundo caso, las alturas máximas serán de **2** plantas sobre rasante y **1** bajo rasante, totalizando **3** plantas; en el tercer caso, las alturas máximas serán de **1** planta sobre rasante y **1** bajo rasante. En todos casos, las plantas podrán tener la condición de Planta Piso, Baja, Semisótano o Sótano, de acuerdo a las peculiaridades de encaje de la edificación en cada terreno.

Uso característico	Nº plantas S/Rasante	Altura máx. S/Rasante	Nº max de plantas B/Rasante	Altura máx. B/Rasante
Residencial	<b>3 plantas</b>	<b>10,50 mts</b>	<b>2 plantas</b>	<b>5,60 mts</b>
Comunitario	<b>2 plantas</b>	<b>9,50 mts</b>	<b>1 planta</b>	<b>2,80 mts</b>
Comunitario	<b>1 planta</b>	<b>4,20 mts</b>	<b>1 planta</b>	<b>2,80 mts</b>

## 2.- Número máximo de plantas superpuestas



En este tipo de ordenación edificatoria nunca podrán existir más de **5** plantas superpuestas, incluyendo el sótano correspondiente, ni ser visibles más de **3** sobre la rasante de la vía que le otorga alineación en el primer caso señalado en el ábaco anterior.

### 3.- Criterio para la medición de la altura en calles con rasante de vial acusada

En alineaciones de calles en pendientes superior al **11 %**, la medición de la altura reguladora máxima se deberá aplicar en la vertical correspondiente al punto de rasante más alta del tramo considerado, manteniendo la línea horizontal de la cara superior del último forjado así medida hasta alcanzar desnivel suficiente a una planta, a partir de la cual el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida y así sucesivamente. En cualquier caso, la edificación que se realice no podrá tener más de **5** plantas superpuestas y deberá encajarse entre el plano límite superior y un enterramiento máximo de **9 mts.** cuando sean posibles dos sótanos y **4,5 mts.** cuando solo se admita uno.

**Art. 02.09.07.- Medición de la altura en parcelas con frente a dos vías en esquina****1.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan igual altura reguladora máxima**

Cuando las calles que definen la esquina tengan igual altura reguladora máxima, se aplicará la que corresponda a la alineación de vial situada en cotas superiores. Se prolongará la línea horizontal de la cara superior del último forjado así determinada por la alineación lateral, hasta que sea posible la introducción de una nueva planta, en aplicación del criterio de medición de altura de pisos o exista un desnivel máximo de **3,00 mts**. En esta situación, el edificio deberá escalonarse obligatoriamente para no producir una planta excedida como consecuencia de la aplicación de la altura reguladora máxima.

**2.- Criterio de aplicación cuando las vías tengan alturas reguladoras máximas distintas**

Al no preverse la existencia de alturas reguladoras máximas distintas en este tipo edificatorio que puedan aplicarse a una misma parcela no existe criterio al respecto.

**3.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías en esquina**

Al no preverse parcelas de pequeño tamaño en este tipo edificatorio no existe criterio al respecto.

**Art. 02.09.08.- Medición de la altura reguladora en parcelas con frente a dos vías no contiguas****1.- Criterios generales para la medición en parcelas con frente a dos vías no contiguas**

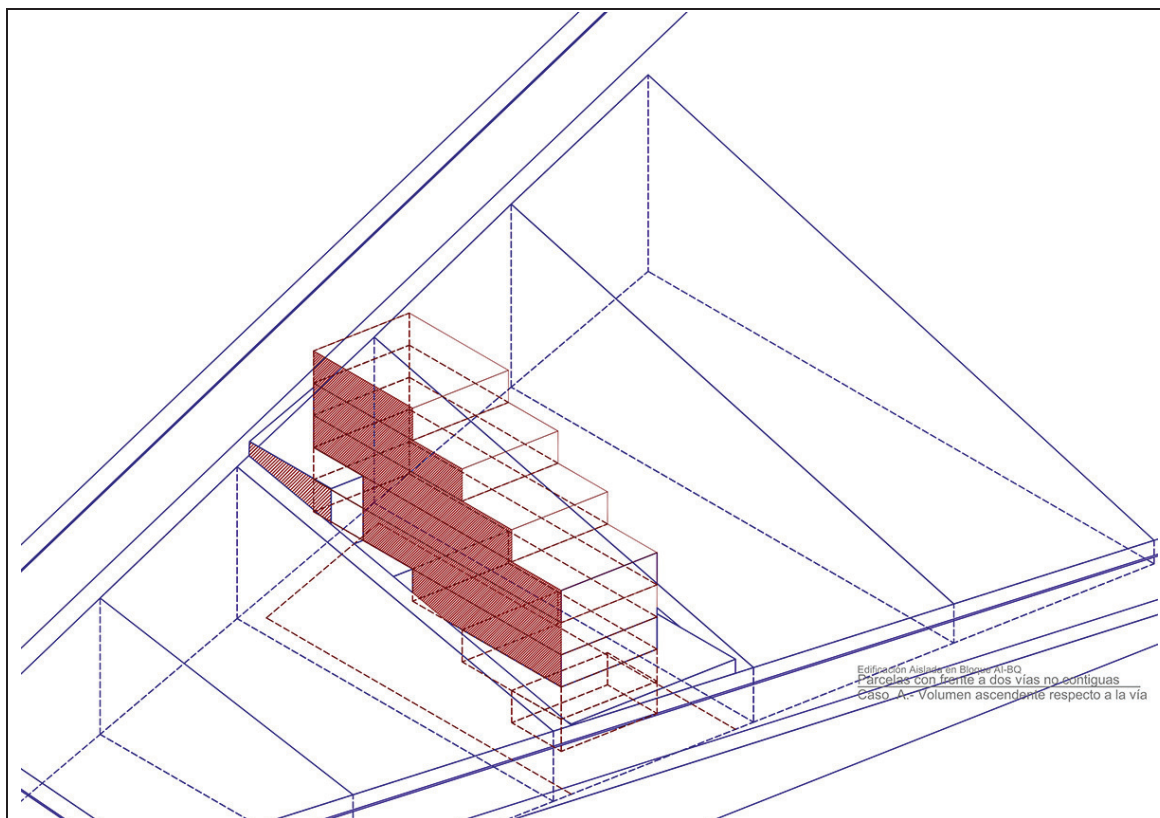
La altura reguladora máxima para la definición del volumen posible en edificios situados en parcelas que den frente a dos vías que no formen esquina, se medirá de manera diferente si existe o no patio de manzana.

**2.- Criterio para la medición en parcelas que tienen superficie en patio de manzana**

Si existe patio de manzana, la determinación de la altura máxima de la edificación se realizará como si se tratara de dos parcelas independientes separadas por dicho patio. En las parcelas descendentes respecto a la alineación aquellos volúmenes por debajo de los sótanos autorizables, que sobresalgan del terreno natural, no podrán emplearse como espacios habitables y en cualquier situación, podrán rellenarse o mantenerse como volumen vacío tras su correspondiente cerramiento.



### 3.- Criterio para la medición en parcelas que no tienen superficies dentro de patio de manzana



En el caso de parcelas en esta circunstancia, la altura reguladora aplicable en la totalidad de la parcela será la que corresponda medida en cada calle y en caso de que haya desnivel suficiente se deberá producir el escalonamiento de la edificación para su encaje sin que se pueda superar el plano límite superior.

### 4.- Altura en parcelas de pequeño tamaño con frente a dos vías que no formen esquina

En el caso de parcelas en esta circunstancia y que tengan una profundidad edificable inferior **20 mts**, la altura reguladora aplicable en la totalidad de la parcela será solamente la que corresponda a la aplicable en la calle de cota inferior o más baja.

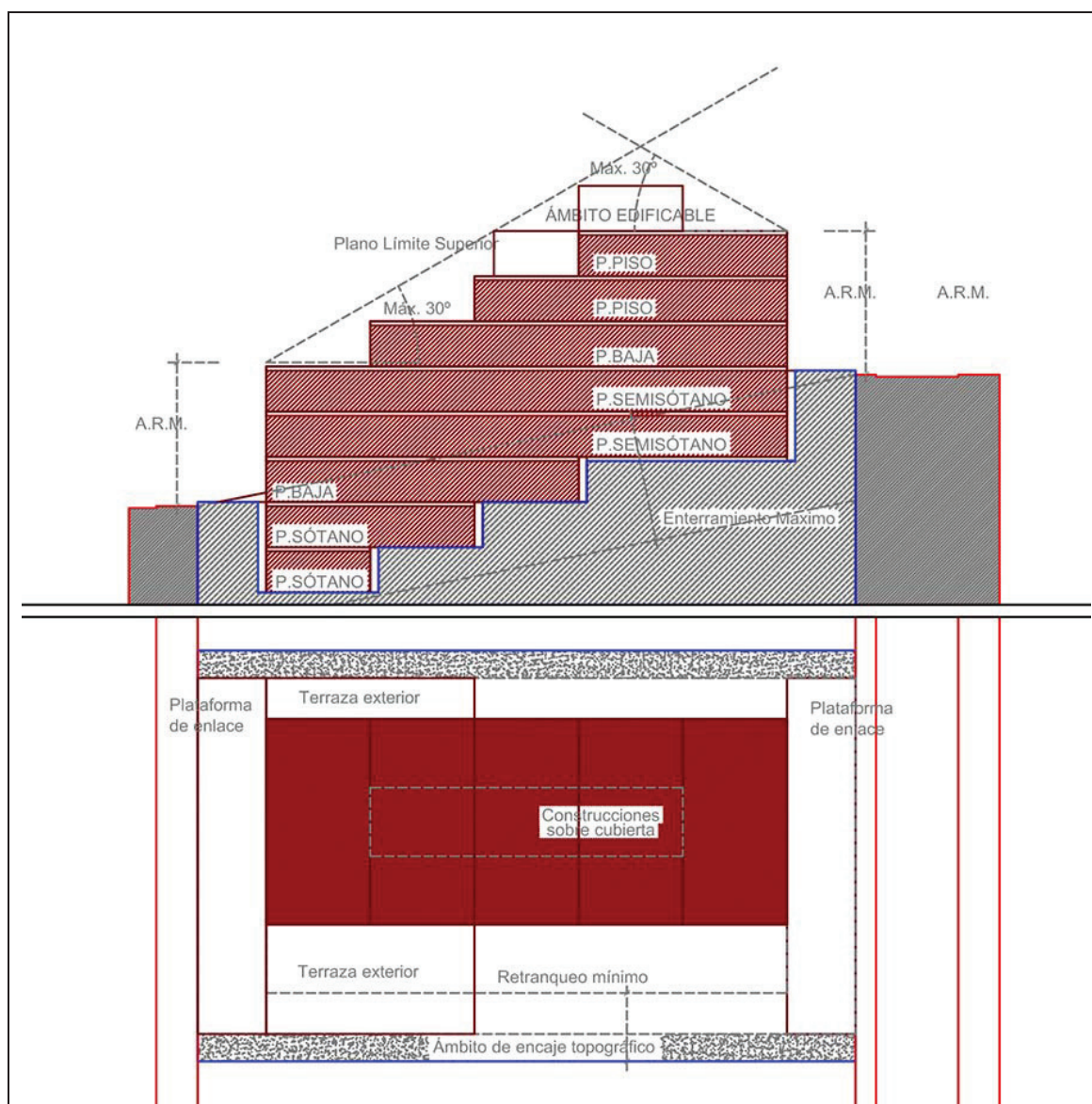
## **Art. 02.09.09.- Adaptación topográfica admisible de los terrenos**

### 1.- Marco de aplicación de la normativa en situaciones topográficas complejas

La edificación posible en parcelas designadas para la aplicación del tipo edificatorio de Edificación Aislada en Bloque que se encuentre en situaciones de pendiente topográfica superior a  $11^\circ$  o el 20% no podrán superar las siguientes limitaciones:

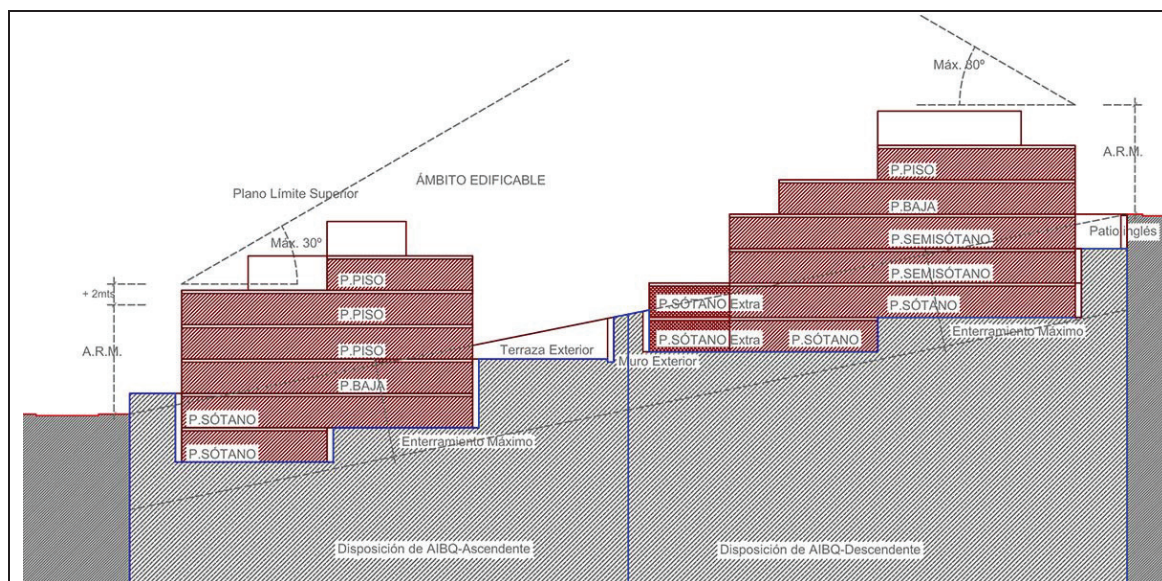
- El plano límite superior queda definido por un ángulo máximo de  **$30^\circ$**  a partir de la línea formada por la aplicación de la altura reguladora máxima sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada.
- El enterramiento máximo permisible, definido por el plano inferior del ámbito edificable no podrá situarse más allá de **10,5 mts.** respecto a la rasante media del terreno en parcelas en las que sea posible edificar **3** plantas sobre rasante y **9 mts.** en el resto. En ambos casos, este máximo se computará desde la rasante media del terreno.

## 2.- Adaptación topográfica en parcelas ascendentes respecto a la alineación de vial



En parcelas que estén situadas en una posición ascendente respecto a la vía que define su alineación se podrá mejorar el encaje topográfico de la edificación mediante la elevación de la Planta Sótano sobre la rasante de la calle de tal manera que quede oculta por una superficie de patio frontal ajardinado de altura mínima **2 mts.** entre la alineación exterior de vial y el frente de edificación, que en ese caso, se deberá retranquear obligatoriamente **5 mts.** como mínimo.

En estas situaciones la Planta Sótano no podrá tener la condición de Semisótano ni albergar usos residenciales.



Al objeto de lograr un mejor encaje topográfico, solo en el supuesto de 3 plantas es posible incrementar en un **20%** la edificabilidad máxima global permitida (lo que podrá suponer un plus de **0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**) siempre y cuando la última planta se retranquee desde la alineación en al menos 5 mts. y en la planta extra en otros 5 mts adicionales.

### 3.- Adaptación topográfica en parcelas descendentes respecto a la alineación de vial

En parcelas descendentes, la rebaja del edificio en una planta respecto la altura máxima posible sobre la rasante definida en el punto anterior permitirá la ampliación de la edificabilidad prevista bajo rasante en un 20% aumentando el número de plantas total en una más (lo que podrá suponer un plus de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) sobre el global asignado.

En estos casos, se deberá generar un patio inglés de dimensiones mínimas de 5 mts en todo el frente de la parcela. Este espacio se podrán ocupar en un **50%** del desarrollo del frente de edificación para localizar los accesos a las Plantas Sótanos o Semisótanos situadas bajo la rasante de la vía. Este espacio se podrá ocupar en un **50%** del desarrollo del frente de edificación para localizar los accesos a las Plantas Sótanos o Semisótanos situadas bajo la rasante de la vía.

### 4.- Parcelas con pendiente superior a 22° o 44%.

El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas situadas en manzanas destinadas al tipo edificatorio de Edificación Aislada en Bloque no podrá realizarse cuando el terreno tenga una pendiente superior a 22° o 44%.

**Art. 02.09.10.- Marco para la implantación de edificaciones auxiliares****1.- Posibles edificaciones auxiliares**

Dentro de las parcelas sujetas a las determinaciones correspondientes a Edificación Aislada en Bloque podrán realizarse edificaciones auxiliares siempre que su ocupación no supere el 3 % de la superficie total de la parcela, que no podrá ocupar el retranqueo frontal obligatorio, ni los espacios libres privados situados dentro de las superficies correspondientes al patio de manzana en el caso de que lo haya y no prolongarse más de una décima parte del desarrollo lineal del conjunto de linderos.

**2.- Parámetros aplicables a las edificaciones auxiliares**

Estas posibles edificaciones auxiliares no superarán 1 planta ni los **2,5 mts.** de altura máxima. Su ocupación y edificabilidad no computará a los efectos de máximos permitidos.

**Art. 02.09.11.- Ocupación y tratamiento de los espacios libres privados****1.- Usos permitidos en los espacios libres privados**

En las superficies libres privadas de las parcelas situadas dentro de ámbitos de Edificación Aislada en Bloque se permite la creación y mantenimiento de huertos y jardines, así como aparcamientos al aire libre que no ocupen la totalidad del espacio disponible permitiendo el esparcimiento en el mismo.

**Art. 02.09.12.- Condiciones para las construcciones superiores****1.- Tipo de construcciones sobre la altura reguladora de la edificación**

En Edificación Aislada en Bloque se permiten las siguientes construcciones o elementos técnicos: la cubierta del edificio y las claraboyas de patios o espacios interiores, cámaras de aire y elementos de impermeabilización, protecciones, mástiles y estructuras ligeras y otras construcciones técnicas auxiliares. Todas ellas de acuerdo a las condiciones genéricas establecidas en los conceptos y parámetros generales relativos a la edificación.

**2.- Condiciones específicas para las construcciones técnicas auxiliares.**

En los ámbitos sujetos a este tipo normativo, las construcciones técnicas auxiliares deberán situarse siempre bajo un plano límite superior definido por un diedro de ángulo máximo de 30°, formado a partir de la línea formada por la aplicación de la altura reguladora máxima sobre el plano de cubierta a partir del centro de la fachada. Como excepción a lo anterior se consideran los mástiles y elementos relacionados con las telecomunicaciones cuyas dimensiones serán proporcionales a las necesidades y requisitos técnicos específicos.

**Art. 02.09.13.- Características de los elementos salientes y cuerpos volados**1.- Condiciones de los elementos salientes

En este tipo de ordenación edificatoria no se permiten elementos salientes y/o cuerpos volados que puedan ocupar o sobresalir de los retranqueos obligatorios aplicables.

2.- Dimensiones aplicables a los cuerpos volados

La altura mínima sobre la rasante del terreno urbanizado de los cuerpos volados en este tipo edificatorio no será nunca inferior a **3,50 mts.**

Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos volados en fachadas de edificios correspondientes a Edificación Aislada en Ciudad Jardín se ajustarán a lo definido en el siguiente cuadro:

Nº máximo de plantas	Vuelo Máximo	Ocupación máx. Sup. de fachada.
<b>2</b>	<b>0,60 mts.</b>	<b>40 %</b>

3.- Elementos salientes y cuerpos volados frente a espacios libres privados

En este tipo de ordenación, los elementos salientes y cuerpos volados se permiten hacia los espacios libres privados de parcela, pero no así hacia los patios de manzana si los hubiere.

**Art. 02.09.14.- Posibles sótanos y semisótanos**1.- Número máximo de sótanos y semisótanos

En este tipo edificatorio el número de sótanos y semisótanos máximos permitido por debajo de la rasante será de **2**

2.- Encaje de los sótanos dentro del ámbito edificable

Los sótanos posibles no podrán superar el ámbito edificable que se define paralelo a la rasante media del terreno a una distancia máxima de **10,50** y **9,00 mts.** para ámbitos de 3 y 2 plantas respectivamente.

**Art. 02.09.15.- Tratamiento de los bordes de las parcelas**1.- Muros de contención en las alineaciones exteriores de vial

En Edificación Aislada en Bloque, al objeto de lograr un correcto encaje de los edificios con las rasantes de las vías que les permiten el acceso, se permitirá la ejecución de una plataforma horizontal de enlace con el plano viario. La rasante de esta plataforma no podrá situarse en más **1,20 mts.** bajo la cota más alta del tramo de la alineación de vial correspondiente a la parcela, ni sobre ella en más de **3,60 mts.** En todo caso en esta tipología edificatoria se deberá respetar el ámbito de encaje topográfico.

En la plataforma de enlace horizontal se podrán situar los accesos a garajes y a otros espacios habitables situados en Plantas Sótano y Semisótano ocupando bajo la misma un espacio equivalente al **50%** del desarrollo total de la alineación de vial o longitud ocupada por la misma.

En caso de parcelas de mucha longitud, la plataforma de enlace se escalonará obligatoriamente para no sobrepasar estos límites de altura respecto a la rasante de la vía. Estas plataformas de enlace solo podrán ocupar una franja paralela a la alineación de vial que no superará un ancho máximo de **5 mts.**

**2.- Muros de contención interiores y en los bordes de parcela**

Cuando la ejecución de muros de contención, interiores y en los bordes de la parcela que no corresponden con el lindero frontal, sea necesaria para el encaje de las construcciones en Edificación Aislada en Bloque, estos elementos constructivos no podrán sobresalir o enterrarse respecto al terreno natural en más de **4,5 mts.**, medidos sobre cualquier punto de la parcela. Esta limitación no afecta a aquellos muros que sean imprescindibles para la apertura de patios de ventilación e iluminación que sean necesarios para garantizar las condiciones mínimas a los espacios habitables del edificio.

**Art. 02.09.16.- Condiciones de los usos**

El **uso principal** para la zona de edificación de **Aislada en Bloque** es el **Residencial** y está permitido en las categorías de Vivienda Colectiva y Albergue.

Los usos **compatibles** permitidos en esta zona son: el terciario (incluyendo comercios y centros comerciales de superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup>), el comunitario, el de infraestructuras, el recreativo (solo los recreativos en espacios edificados), el uso turístico (Establecimientos turísticos convencionales y complejos turísticos).

El uso industrial en todas sus categorías está **prohibido** en la zona de Edificación Aislada en Bloque.

**Art. 02.09.17.- Reservas y servicios obligatorios****1.- Prescripciones mínimas de reservas y servicios**

Los edificios a realizar en los ámbitos reservados para la ejecución de Edificación Aislada en Bloque deberán contar con todos los elementos y servicios necesarios exigidos por la legislación de la edificación y, en especial, lo definido por en el vigente *Código Técnico de la Edificación* y el *Decreto de Habitabilidad*.

**Art. 02.09.18.- Situaciones discordantes y transitorias**

1.- Las edificaciones preexistentes que resultaran disconformes con la nueva ordenación se registrarán por lo dispuesto en el art. 01.03.17 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

**Art. 02.09.19.- Resumen de las condiciones normativas aplicables****CUADRO RESUMEN**

Tipología	Código	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Círculo inscribible	Altura Máxima	Ocupación Máxima	Edificabil. Máxima
		<i>m<sup>2</sup></i>	<i>mts.</i>	<i>mts.</i>	<i>Plantas</i>	<i>%</i>	<i>m<sup>2</sup>t</i>
<b>AISLADA EN BLOQUE</b>	<b>AI-BQu</b>	400	15	15	3	50	<b>2,50</b>
	<b>AI-BQd</b>	400	15	15	2	50	<b>1,50</b>
		400	15	15	1	50	<b>1,00</b>

## Capítulo Décimo

## 02.10.- CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Tipología	Usos Principales		Usos Compatibles		Usos Prohibidos
	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría	
<b>AD-CE</b>	RESIDENCIAL	Unifamiliar Colectiva Albergue	TERCIARIO	Comercio minorista Hostelería Oficinas	
			COMUNITARIO	Educativos Culturales Sanitarios Deportivos Asistenciales Adm. Publica Defensa y seguridad Otros	
			RECREATIVO	Solo Recreativos en espacios edificados	
	INFRAESTR.	Aparcamiento Público	INFRAESTR.	Todas las categorías	
			TURÍSTICOS	Turístico Convencional Complejos turísticos	
			INDUSTRIAL	Bodegas Plantas de envasado Industria ligera Almacenes Artesanía y oficios artesan. Reparación Objetos	Industria pesada Industria singular Talles de reparación de vehículos
<b>AD-RT</b>	RESIDENCIAL	Unifamiliar Colectiva Albergue	TERCIARIO	Comercio minorista Hostelería Oficinas	
			COMUNITARIO	Educativos Culturales Sanitarios Deportivos Asistenciales Adm. Publica Defensa y seguridad Otros	
			RECREATIVO	Solo Recreativos en espacios edificados	
			INFRAESTR.	Todos	
			TURÍSTICOS	T. Convencional Complejos turísticos	
			INDUSTRIAL	Bodegas Plantas de envasado Industria ligera Almacenes Artesanía y oficios art. Reparación Objetos	Industria pesada Industria singular Talles de reparación de vehículos
<b>AD-HI</b>	RESIDENCIAL	Unifamiliar Colectiva			TERCIARIO COMUNITARIO RECREATIVO INFRAESTR. TURÍSTICOS INDUSTRIAL

Tipología	Usos Principal		Usos Compatibles		Usos Prohibidos
	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría	
IR-HO u	RESIDENCIAL	Unifamiliar Colectiva Albergue	TERCIARIO	Comercio minorista Hostelería Oficinas	
			COMUNITARIO	Educativos Culturales Sanitarios Deportivos Asistenciales Adm. Publica Defensa y seguridad Otros	
			RECREATIVO	Solo Recreativos en espacios edificados	
			INFRAESTR.	Todos	
			TURÍSTICOS	T. Convencional Complejos turísticos Turismo Rural	
			INDUSTRIAL	Bodegas Plantas de envasado Industria ligera Almacenes Artesanía y oficios art. Reparación Objetos	Industria pesada Industria singular Talles de reparación de vehículos
IR-HO e	TERCIARIO		INDUSTRIAL	Todos excepto ind pesada y singular	RESIDENCIAL RECREATIVO TURÍSTICOS
			COMUNITARIO	Todas las categorías	
			INFRAESTR.	Todas las categorías	
IR-HO a	RESIDENCIAL	Unifamiliar	TERCIARIO	Comercio minorista preexis Hostelería Oficinas	Otros TURÍSTICOS RECREATIVO INFRAESTR. Otros INDUSTRIAL
			COMUNITARIO	Todas las categorías	
			TURÍSTICOS	Turismo Rural	
			INDUSTRIAL	Bodegas Almacenes agrícolas Artesanía y oficios art.	
IR-AT	RESIDENCIAL	Unifamiliar Colectiva Albergue	TERCIARIO	Comercio minorista Hostelería Oficinas	
			COMUNITARIO	Educativos Culturales Sanitarios Deportivos Asistenciales Adm. Publica Defensa y seguridad Otros	
			RECREATIVO	Solo Recreativos en espacios edificados	
			INFRAESTR.	Todas las categorías	
			TURÍSTICOS	T. Convencional Complejos turísticos Turismo Rural	
			INDUSTRIAL	Bodegas Plantas de envasado Industria ligera Almacenes Artesanía y oficios art. Reparación Objetos	Industria pesada Industria singular Talles de reparación de vehículos



Tipología	Usos Principal		Usos Compatibles		Usos Prohibidos
	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría	
<b>AI-CJ (i y e)</b>	RESIDENCIAL	Unifamiliar	TERCIARIO	Hostelería Oficinas	INDUSTRIAL Excepto artesanía y oficios
			COMUNITARIO		Defensa, Seguridad Parque de Bomberos Perreras
			RECREATIVO	Solo Recreativos en espacios edificados	
			INFRAESTR.	Todas las categorías	
			TURÍSTICOS	T. Convencional Turismo Rural	
<b>AI-CJ a</b>	RESIDENCIAL	Unifamiliar	TERCIARIO	Comercio minorista prexis Hostelería Oficinas	RECREATIVO INFRAESTR. Otros TURÍSTICOS Otros INDUSTRIAL
			COMUNITARIO		
			TURÍSTICO	Turismo Rural	
			INDUSTRIAL	Bodegas Almacenes agrícolas Artesanía y oficios art.	
<b>AI-BQu</b>	RESIDENCIAL	Colectiva Albergue	TERCIARIO	Comercio minorista Hostelería Oficinas	INDUSTRIAL
			COMUNITARIO	Todas las categorías	
			RECREATIVO	Solo Recreativos en espacios edificados	
			INFRAESTR.	Todas las categorías	
			TURÍSTICOS	Turismo Convencional Complejos Turísticos	
<b>AI-BQd</b>	COMUNITARIO		COMUNITARIO	Educativos Culturales Deportivos	RESIDENCIAL

Capítulo Undécimo:

## **02.11.- CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**

### **Art. 02.11.01.- Condiciones generales de las Dotaciones**

1.- El uso comunitario que se establezca en las parcelas reservadas para servicios colectivos dotacionales en parcelas demaniales y de uso público se ajustarán a lo que a ese respecto, definen estas Normas Urbanísticas.

2.- La asignación concreta del uso comunitario de carácter dotacional para cada parcela que se pueda obtener en desarrollo de este Plan se podrá realizar de acuerdo a las necesidades que a ese respecto pueda tener el Ayuntamiento en el futuro. Por ello, el uso específico de las parcelas públicas podrá variar respecto a las que hayan podido definirse, ya que esta asignación siempre tiene carácter indicativo.

3.- Las condiciones de aprovechamiento de los Dotaciones, existentes y nuevas, se define en los Planos de Ordenación Pormenorizada, según el tipo edificatorio definido en la etiqueta identificativa correspondiente a cada parcela, mediante la letra **DT**.

### **Art. 02.11.02.- Condiciones generales aplicables a los Equipamientos**

1.- El uso comunitario que se establezca en las parcelas reservadas para servicios colectivos dotacionales en parcelas demaniales privadas y de uso público o reservado, se ajustarán a lo que a ese respecto, definen estas Normas Urbanísticas.

2.- Las parcelas designadas como Equipamientos podrán dedicarse a cualquiera de los usos previstos como comunitarios, incluyendo aquellos de titularidad pública.

3.- Las condiciones de aprovechamiento de los Equipamientos, existentes y nuevos, se define en los Planos de Ordenación Pormenorizada, según el tipo edificatorio definido en la etiqueta identificativa correspondiente a cada parcela, mediante la letra **EQ**.

### **Art. 02.11.03.- Condiciones aplicables a los Espacios Libres.**

1.- Los Parques Urbanos tendrán normalmente una mayor proporción de superficie tratada con tierra natural que la que se pavimente. En los mismos se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute, tales como sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc. así como aquellas otras instalaciones de infraestructura propias de este tipo de usos como kioscos, aseos, cuartos de servicio, centros de transformación etc. que en cualquier caso se consideraran accesorios al espacio libre

2.- En las Plazas y Jardines Públicos las superficies pavimentadas podrán ser superiores a las destinadas a jardines. El arbolado, siempre y cuando la topografía lo permita, se procurará que adopte una disposición geométrica siguiendo las alineaciones definidas por las vías perimetrales y su adecuación a las posibles previsiones de tránsito peatonal. Se prohíbe el acceso rodado a parcelas edificables a través de los Espacios Libres. Los espacios libres públicos deberán ajardinarse en una proporción del 40% de su superficie o plantarse con árboles cada 250 m<sup>2</sup> de superficie libre de parcela.

3.- Se consideran como Espacios Libres de Protección de los Cauces Públicos a aquellas franjas territoriales al aire libre dentro de los núcleos urbanos, que por su

condición de canalización natural de aguas pluviales, no son aptas para otros usos que los Hidrológicos. Los Espacios Libres que forman parte del sistema de cauces que atraviesa los núcleos urbanos quedan reservados para garantizar la correcta evacuación de las lluvias sobre el territorio y por tanto, no se permite la realización de ningún tipo de intervenciones edificadas, construidas o cualquier transformación del terreno natural y las existentes se consideran sometidas al régimen de Fuera de Ordenación. Solo se permiten las tareas de limpieza y retirada de aportaciones de áridos y basuras, así como la plantación de elementos de ajardinamiento provisional que no dificulten la funcionalidad natural de estos espacios.

5.- También se establece la reserva de aquellos suelos situados dentro del Suelo Urbano que presentan una elevada pendiente que hace extremadamente costoso y difícil su edificación además de generar un alto impacto paisajístico y se consideran como Espacios Libres de Protección de Laderas. Tanto los Espacios Libres de Cauce Público como de Ladera no podrán computar en ámbitos no Consolidados o Sectores de Suelo urbanizable a los efectos de cumplir las reservas y cesiones obligatorias que establece el Art. 36 de la **LOTENC**, teniendo en cuenta la inviabilidad en estas superficies de usos y aprovechamientos distintos a los Hidrológicos, Forestales o Medio Ambientales.

6.- En los otros Espacios Libres el ajardinamiento y urbanización se adaptará a las características peculiares del espacio urbano en que se inscribe, procurando adaptar las superficies peatonales en plataformas de desarrollo horizontal y que no tengan un desnivel de separación superior a 3 metros o una pendiente mayor que el 30% en los sectores destinados a la plantación.

7.- Con carácter general, el uso de Esparcimiento se considera aplicable a los Espacios Libres.

#### **Art. 02.11.04.- Edificabilidad Máxima y Usos Permitidos en los Espacios Libres**

1.- En general, en los Espacios Libres se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y una planta de altura en los posibles edificios a contemplar dentro de los Espacios Libres. Las posibles edificaciones resultantes deberán ser aisladas, garantizando un retranqueo mínimo de **5 mts.** a todos los linderos y viarios. Por otra parte no se permitirá una ocupación y edificabilidad mayor a **500 m<sup>2</sup>t** y una sola planta de altura o 4,20 mts de altura reguladora máxima. Para un mejor encaje y concordancia con el espacio libre, las nuevas edificaciones resultantes no podrán tener una longitud de fachada superior a 15 mts. y separarse entre ellas al menos 5 mts. Se admite los usos de Terciario (Comercial y Hostelería), Comunitario (Cultural y Deportivo), así como instalaciones ligadas a usos Infraestructurales.

2.- En el resto de Espacios Libres que no tengan la categoría de Parques Urbanos y Plazas y Jardines Públicos no se permite la edificación, a excepción de aquellos elementos que tengan la consideración de mobiliario urbano.

#### **Art. 02.11.05.- Condiciones relativas a los Servicios de Infraestructura**

1.- El Sistema de Servicios de Infraestructura comprende el conjunto de las diferentes redes de infraestructura e instalaciones técnicas necesarias para el Abastecimiento de Agua Potable, Alcantarillado, Suministro de Energía Eléctrica, de Telecomunicaciones, Tratamiento de Residuos Sólidos, Alumbrado Público, Riego, etc., para las cuales se disponen las reservas de suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen.

2.- También se considerará como parte del Sistema de Servicios e Infraestructuras a las superficies destinadas exclusivamente al aparcamiento de vehículos. En estos casos, la instalación se podrá desarrollar tanto con la ocupación simple de la superficie reservada como realizando una edificación monofuncional que se adaptará a los criterios y parámetros de aprovechamiento edificatorio similares a los definidos para las manzanas colindantes.

3.- Toda actuación o proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura dentro del municipio de Tegueste deberá elaborarse bajo las directrices de los Servicios Técnicos municipales o de las compañías concesionarias que actúan en este municipio. Los elementos técnicos que se realicen para la dotación de servicios públicos que forman parte de los Servicios de Infraestructura deberán proyectarse teniendo en cuenta la gran presencia de espacios naturales y el carácter patrimonial del Casco Histórico, estando en este último caso, obligados a realizar los tendidos de líneas y redes enterrados así como las distintas acometidas domiciliarias, debiendo cuidarse el acabado de los distintos elementos para que no distorsionasen la imagen urbana que se protege.

4.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras necesarias fuere necesario el establecimiento de algún tipo de servidumbre, ésta deberá estar debidamente autorizada por el Ayuntamiento. En ausencia, de especificación concreta del Plan sobre la localización de algún tipo de elemento complementario a la infraestructura requerirá de la declaración previa de Utilidad Pública e Interés Social.

5.- En lo que se refiere a las instalaciones destinadas a la recolección y tratamiento de aguas residuales se tendrán en cuenta las indicaciones del vigente Plan Hidrológico Insular. Toda nueva urbanización deberá garantizar su correcta conexión a la Red de Alcantarillado y la evacuación necesaria deberá contar fehacientemente en cualquier caso con conexión a la Estación Depuradora asignada.

6.- La instalación de Antenas individualizadas o Puntos de Conexión exteriores destinados a las redes de telecomunicaciones se realizará de tal manera que no supongan una afección al paisaje. Para ello, queda prohibida su instalación en crestas prominentes de tal manera que aparezca su silueta en contraste con el cielo. En cualquier caso, deberán situarse fuera de los Suelos clasificados como de Protección Natural y Paisajística así como dentro del área delimitada como Conjunto Histórico Artístico.

7.- Dentro del área del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste no se admite, a su vez, el tendido de redes de transporte de energía eléctrica en alta tensión. La red de acometida domiciliaria en baja tensión y la de alumbrado público deberá ir convenientemente enterrada, colocándose los puntos de conexión y registro preferentemente al interior de las edificaciones en sus zaguanes o patios laterales siempre que puedan ser accesibles sin dificultad. En el caso de que la distribución domiciliaria de electricidad o telefonía no pueda enterrarse, no se podrá situar en cualquier caso indiscriminadamente sobre los paramentos de fachada debiendo las compañías suministradoras realizar un elemento específico de protección a manera de friso o canalización que oculte el tramo de red exterior. Este elemento constructivo deberá estar en consonancia con el estilo y diseño de la fachada en cuestión. Se recomienda que en las intervenciones privadas se dispongan canalizaciones que discurran dentro del paño de fachada al objeto de reconducir transitoriamente los tendidos existentes. En todo caso se deberá tener en cuenta los criterios establecidos para la implantación de nuevos servicios e instalaciones definidos en los Apartados 3 y 5 del Art. 34 de la *LPHC*.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

### Única

En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación el Ayuntamiento de Tegueste incluirá en su Ordenanza municipal de Urbanización y Edificación (publicada en el BOP nº 109 de fecha 29 de agosto de 2003) los contenidos fijados en los art. 02.01.06.2, 02.03.11.2, 02.04.11.1, 02.04.11.2, 02.04.15.3, 02.05.11.1, 02.05.11.2, 02.05.15.3, 02.06.04.2, 02.06.11.2, 02.06.15.2, 02.06.15.3, 02.07.11.2, 02.07.15.3, 02.08.11.2, 02.08.15.3, 02.09.11.2, y 02.09.15.3. de estas Normas de Ordenación Pormenoriza que permanecerán transitoriamente vigentes hasta la entrada en vigor de la referida modificación de la Ordenanza municipal.



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



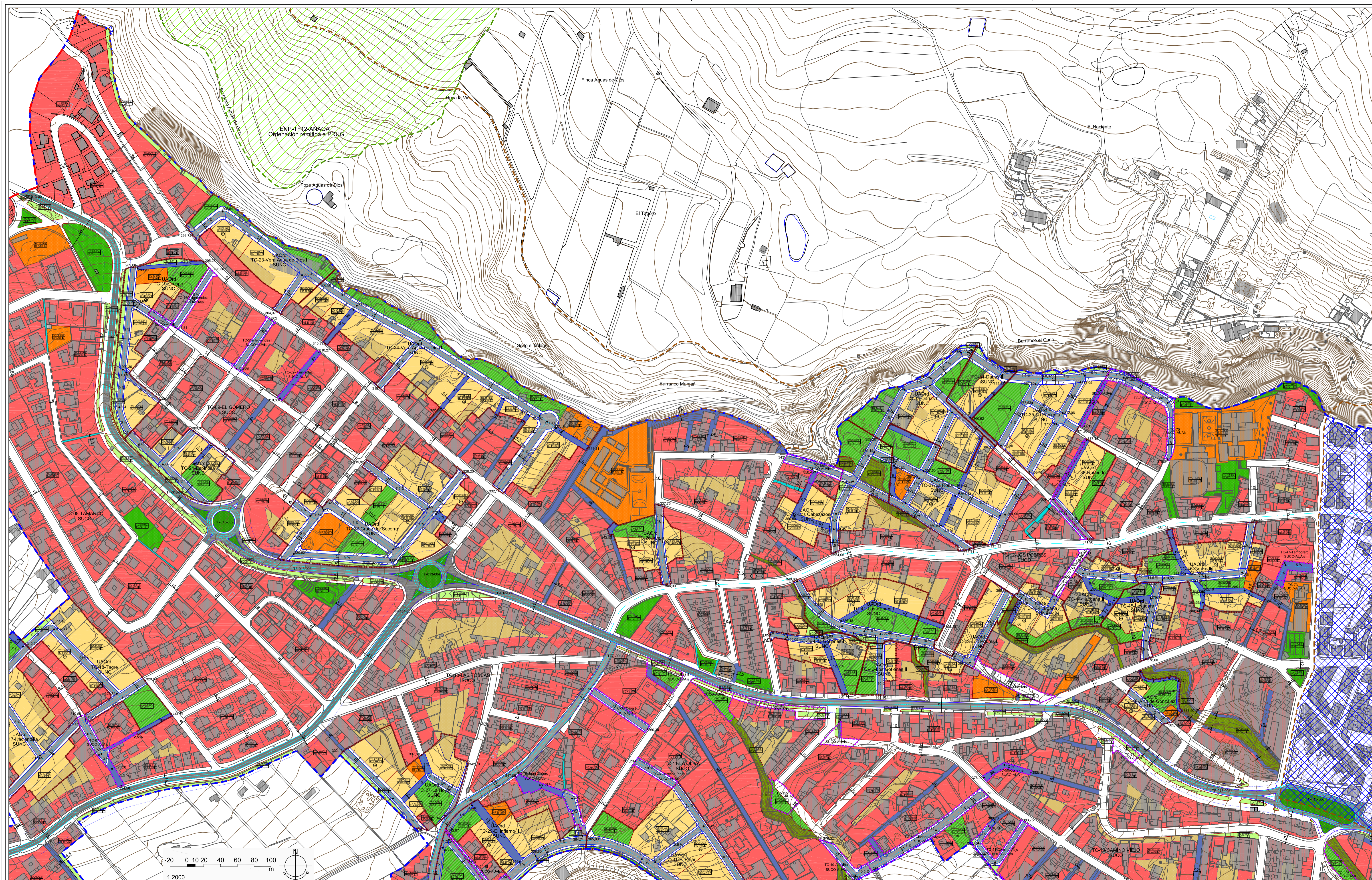
## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014

### **MODIFICACIÓN MENOR Nº 2**

**NUEVO USO DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALLE CORINO MELIÁN SOTO  
AJUSTE DE USO DOTACIONAL PARA VELATORIO EN EL NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ  
AUMENTO DE OCUPACIÓN EN CANCHAS DEPORTIVAS ANEJAS A CENTROS EDUCATIVOS**

### **PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

MAYO DE 2018



DELIMITACIONES Y VINCULOS		CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN		TIPOLOGÍA		TIPOLOGÍA		CODIFICACION DE MANZANAS		AMBITOS DE GESTIÓN		SISTEMA VIARIO		ESPACIOS LIBRES Y EQUIP.			
<b>DELIMITACIONES</b> Límite Término Municipal Límite Suelo Urbano Límite Asentamiento Rural Límite Espacio Natural Protegido Línea límite de edificación		<b>SUELO URBANO</b> Manzana de Suelo Urbano Consolidado Manzana de Suelo Urbano No Consolidado Manzana de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Suelo Urbano de Interés Cultural <b>SUELO RÚSTICO</b> Man. de Suelo Rústico Asentamiento Rural		SUCO SUNC SUSN SUIC SRAR		AD-CE AD-RT AD-HI IR-HO IR-HOa IR-HOe		Irregular Alotrazada Abalada Bloque Abalada Bloque Deportiva Abalada C. Jardín Intensiva Abalada C. Jardín Extensiva Abalada C. Jardín Asentamiento Vivienda Protección Oficial		Código Análisis Código Núcleo Uso Pormenorizado Forma Edificatoria		Plan Especial de Ordenación Plan Parcial de Ordenación Unidad de Actuación Actuación Urbanística Aislada		SISTEMA GENERAL VIARIO Existente Propuesto SISTEMA LOCAL VIARIO Existente Compartido Rodado Propuesto Peatonal Parking		ESPACIOS LIBRES Espacio Público Existente Espacio Público Propuesto Espacio Libre Privado E. L. Protección Barrancos y Laderas DOTACIONES Y EQUIP. Dotación Equipamiento Privado	

DOCUMENTO : **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE**  
 Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo  
 Documento para Aprobación Definitiva. Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30 de Junio de 2014

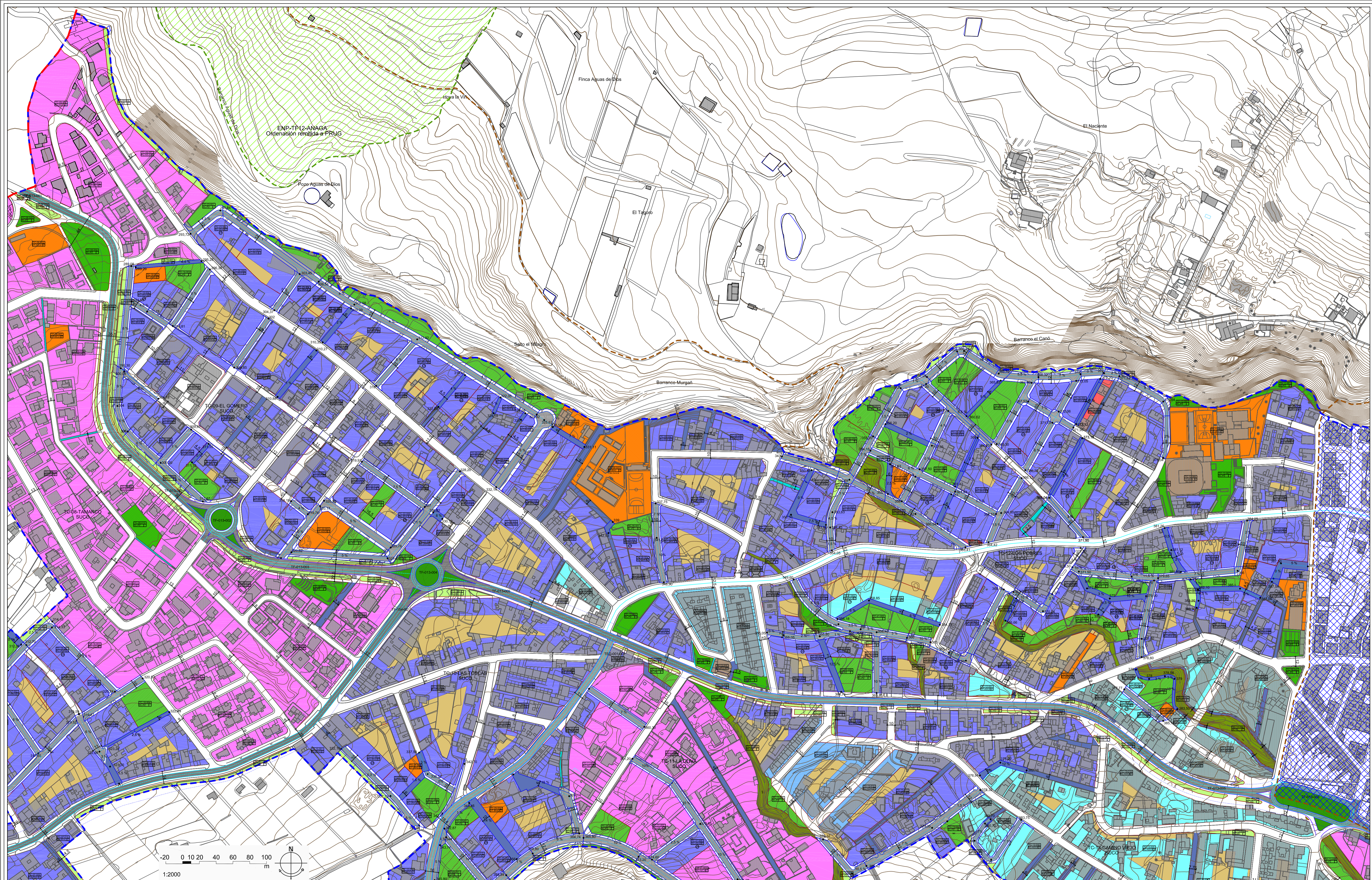
PLANO : **ORDENACIÓN PORMENORIZADA CATEGORIZACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN**

AMBITO : TAMARCO - GOMERO - LOS POBRES

ESCALA : 1:2000

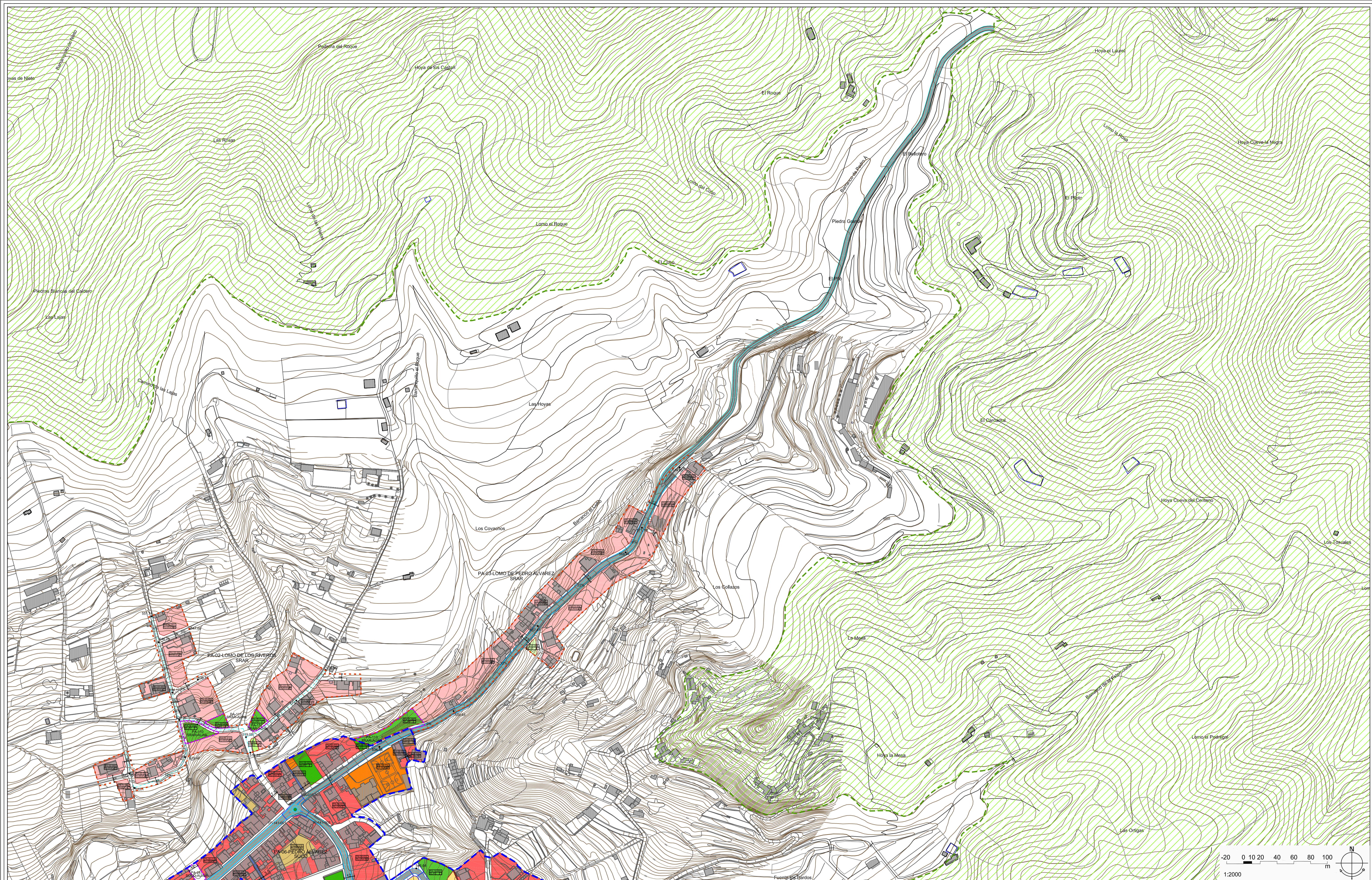
FECHA : Junio 2017

0036df  
OP-0102



	<b>DELIMITACIONES Y VINCULOS</b> DELIMITACIONES Límite Término Municipal Límite Suelo Urbano Límite Asentamiento Rural Límite Espacio Natural Protegido Línea límite de edificación VINCULOS Conjunto Histórico Artístico Huella Sonora Aeroportuaria Cota Servidumbres Aeronáuticas	<b>TIPOLOGIA</b> Adosada Cerrada Adosada Retranqueada Adosada en Hèbera Irregular Horizontal Irregular Horizontal Asentamiento Irregular Horizontal Económico	<b>Código</b> AD-CE AD-RT AD-HI IR-HO IR-HOa IR-HOe	<b>TIPOLOGIA</b> Irregular Aterrazada Aislada Bloque Aislada Bloque Deportiva Aislada C. Jardín Intensiva Aislada C. Jardín Extensiva Aislada C. Jardín Asentamiento Vivienda Protección Oficial	<b>Código</b> IR-AI AI-BO AI-BOd AI-CJ AI-CJe AI-CJa VP	<b>SISTEMA VIARIO</b> SISTEMA GENERAL VIARIO Existente Propuesto SISTEMA LOCAL VIARIO Existente Compartido Rodado Propuesto Peatonal Parking	<b>ESPAZOS LIBRES Y EQUIP.</b> ESPACIOS LIBRES Espacio Público Existente Espacio Público Propuesto Espacio Libre Privado E. L. Protección Barrancos y Laderas DOTACIONES Y EQUIP. Dotación Equipamiento Privado	<b>CODIFICACION DE MANZANAS</b> Código Área/Ambito Código Núcleo Uso Formonizado Forma Edificatoria	EL DT/EQ	01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11	<b>DOCUMENTO :</b> PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo Documento para Aprobación Definitiva. Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30 de Junio de 2014.	<b>00</b> <b>36df</b>
	<b>PLANO :</b> ORDENACIÓN PORMENORIZADA ZONIFICACIÓN	<b>ESCALA :</b> 1:2000	<b>OP-02</b> <b>02</b>	<b>FECHA :</b> Junio 2017								





DELIMITACIONES Y VINCULOS	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	Código	TIPOLOGÍA	Código	TIPOLOGÍA	Código	CODIFICACION DE MANZANAS	AMBITOS DE GESTIÓN	SISTEMA VIARIO	ESPACIOS LIBRES Y EQUIP.	
<b>DELIMITACIONES</b> Límite Término Municipal Límite Suelo Urbano Límite Asentamiento Rural Límite Espacio Natural Protegido Línea límite de edificación <b>VINCULOS</b> Conjunto Histórico Artístico Huelva Sonora Aeroportuaria Cota Servidumbres Aeronáuticas	<b>SUELO URBANO</b> Manzana de Suelo Urbano Consolidado Manzana de Suelo Urbano No Consolidado Manzana de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado <b>SUELO RÚSTICO</b> Man... de Suelo Rústico Asentamiento Rural	SUCO SUNC SUSN SUIC SRAR	Adosada Cerrada Adosada Retranqueada Adosada en Hilería Irregular Horizontal Irregular Horizontal Asentamiento Irregular Horizontal Económico	AD-CE AD-RT AD-HI IR-HO IR-HOa IR-HOe	Irregular Alotrazada Abalada Bloque Abalada Bloque Deportiva Aislada C. Jardín Intensiva Aislada C. Jardín Extensiva Aislada C. Jardín Asentamiento Vivienda Protección Oficial	IR-AT AI-BQ AI-BQd AI-CJI AI-CJe AI-CJa VP	Código Anual/Límite Código Núcleo Código Plaza Código Pizarra Código Altura Máxima Código Pizarra Código Altura Máxima Código Pizarra Código Altura Máxima	Plan Especial de Ordenación Plan Parcial de Ordenación Unidad de Actuación Actuación Urbanística Aislada	PEO PPO UA AUA	<b>SISTEMA GENERAL VIARIO</b> Existente Propuesto <b>SISTEMA LOCAL VIARIO</b> Existente Compartido Rodado Propuesto Peatonal Parking	<b>ESPACIOS LIBRES Y EQUIP.</b> ESPACIOS LIBRES EL Espacio Público Existente Espacio Público Propuesto Espacio Libre Privado E. L. Protección Barrancos y Laderas DOTACIONES Y EQUIP. DT/EQ Dotación Equipamiento Privado

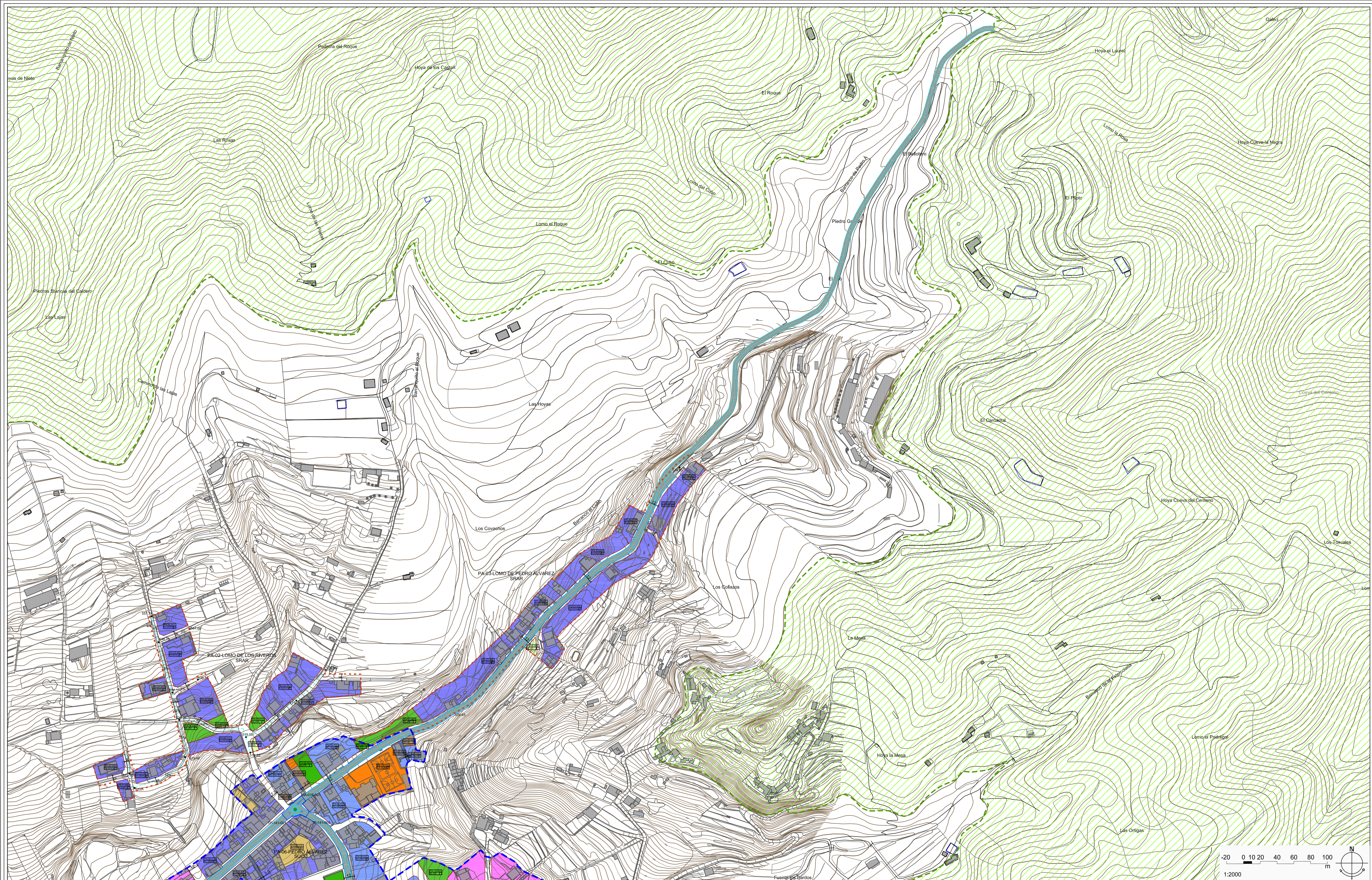
DOCUMENTO : **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE**  
 Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo  
 Documento para Aprobación Definitiva. Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30 de junio de 2014

PLANO : **ORDENACIÓN PORMENORIZADA**  
**CATEGORIZACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN**

AMBITO : **PEDRO ALVAREZ - LA PACHECA - SAGRADO CORAZÓN**

ESCALA : 1:2000  
 FECHA : Junio 2017

**00**  
**36df**  
**OP-01**  
**04**



DELIMITACIONES Y VINCULOS	
DELIMITACIONES	
Limite Término Municipal	---
Adosada Retranqueada	---
Adosada en Hèra	---
Limite Espacio Natural Protegido	---
Linea limite de edificación	---
VINCULOS	
Conjunto Historico Artístico	CHA
Huella Sonora Aeroportuaria	HSA
Cota Servidumbres Aeronáuticas	---

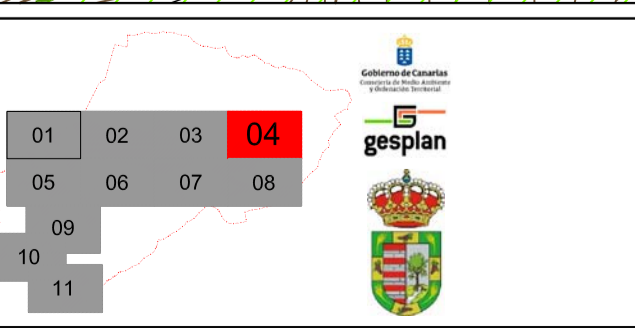
TIPOLOGIA	Código
Adosada Cerrada	AD-CE
Adosada Retranqueada	AD-RT
Adosada en Hèra	AD-HI
Irregular Horizontal	IR-HO
Irregular Horizontal Asentamiento	IR-HOa
Irregular Horizontal Económico	IR-HOe

TIPOLOGIA	Código
Irregular Aterrazada	IR-AI
Aislada Bloque	AI-BQ
Aislada Bloque Deportiva	AI-BQd
Aislada C. Jardin Intensiva	AI-CJi
Aislada C. Jardin Extensiva	AI-CJe
Aislada C. Jardin Asentamiento	AI-CJa
Vivienda Protección Oficial	(VP)

SISTEMA VIARIO	Código
SISTEMA GENERAL VIARIO	
Existente	---
Propuesto	---
SISTEMA LOCAL VIARIO	
Existente	---
Compartido	---
Rodado Propuesto	---
Peatonal	---
Parking	---

ESPACIOS LIBRES Y EQUIP.	EL
ESPACIOS LIBRES	
Espacio Publico Existente	---
Espacio Publico Propuesto	---
Espacio Libre Privado	---
E. L. Protección Barrancos y Laderas	---
DOTACIONES Y EQUIP.	
Dotación	---
Equipamiento Privado	---

CODIFICACION DE MANZANAS	
Código Area/Ámbito	---
Código Núcleo	TC-12-081
Uso Pormenorizado	RU-IRHO Z
Forma Edificatoria	---



DOCUMENTO :	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE Adaptación Plena y Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo Documento para Aprobación Definitiva. Corregido según Acuerdo de la COTMAC de 30 de Junio de 2014	00 36df
PLANO :	ORDENACIÓN PORMENORIZADA ZONIFICACIÓN	OP-02 04
AMBITO :	PEDRO ALVAREZ - LA PACHECA - SAGRADO CORAZÓN	ESCALA : 1:2000 FECHA : Junio 2017



Ilustre Ayuntamiento de la Villa de Tegueste



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUESTE 2014**  
**MODIFICACIÓN MENOR Nº 2**

**NUEVO USO DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALLE CORINO MELIÁN SOTO**  
**AJUSTE DE USO DOTACIONAL PARA VELATORIO EN EL NÚCLEO DE PEDRO ÁLVAREZ**  
**AUMENTO DE OCUPACIÓN EN CANCHAS DEPORTIVAS ANEJAS A CENTROS EDUCATIVOS**

**ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN**

MAYO DE 2018

**06.- ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA DEL PLAN**

## ÍNDICE:

<b>06.01.- INTRODUCCIÓN A LA PROGRAMACIÓN PÚBLICA PREVISTA.....</b>	<b>2</b>
06.01.01.- DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....	2
06.01.02.- CRITERIOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO .....	3
<b>06.02.- INVENTARIO DE ACCIONES Y PROGRAMACIÓN TEMPORAL .....</b>	<b>4</b>
06.02.01.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE INICIATIVA PÚBLICA.....	4
06.02.03.- INSTRUMENTOS PRIVADOS DE DESARROLLO PREVISTOS .....	6
06.02.04.- PROGRAMACIÓN DE INSTRUMENTOS PRIVADOS DE DESARROLLO .....	8
06.02.05.- PROGRAMACIÓN DE OTRAS DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES ....	9
<b>06.03.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO .....</b>	<b>10</b>
06.03.01.- COSTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN .....	10
06.03.02.- JUSTIFICACIÓN DE LOS MÓDULOS EMPLEADOS EN EL CÁLCULO 10	
06.03.02.01.- Valoración del suelo afectado por sistemas generales y actuaciones de dotación .....	10
06.03.02.02.- Costes derivados de proyectos técnicos y documentos de planeamiento necesarios.....	11
06.03.02.03.- Valoración de los costes de construcción de las dotaciones .....	11
06.03.03.- ASIGNACIÓN DE LOS COSTES DERIVADOS DEL PLAN .....	12
06.03.04.- ESTIMACIÓN PORMENORIZADA DEL COSTE DE LAS ACCIONES ...	12

## **06.01.- INTRODUCCIÓN A LA PROGRAMACIÓN PÚBLICA PREVISTA**

### **06.01.01.- DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

El *TRLOTENC* establece en su Artículo 32.2.B.3) que la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General comprende, entre otros aspectos, “*la Organización de la Gestión y la Programación de la Ejecución Pública del Plan General*”, y por lo tanto, tales determinaciones deben integrarse en la documentación del Plan General. El Art. 90 de la misma ley, referente a la *Organización Temporal de la Ejecución del Planeamiento* determina que el planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para:

- a) *Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:*
- 1) *Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.*
  - 2) *Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.*
  - 3) *Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.*
- b) *Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.*
- c) *Solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan condición de solar.*

También se establece que “*Reglamentariamente se regulará los criterios y condiciones para la fijación de los plazos a que se refiere el presente artículo.*” Por lo que la forma de determinación de esos plazos queda sujeta por el momento, a lo que establezca cada documento en si.

El *Reglamento de Gestión*, establece además en el Art. 14.1 que:

*Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística establecerán la organización y programación temporal para el desarrollo de la actividad pública de gestión y ejecución, estableciendo las prioridades y los plazos previstos para cumplir sus propias determinaciones, de acuerdo a la normativa que resulte aplicable, en su caso, y a las condiciones vinculantes de los instrumentos de mayor rango.*

En todo caso será de aplicación también lo establecido en los Art. 14, 15 y 16 de dicho *Reglamento de Gestión*.

Así, el contenido de este documento da cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas en el Plan General, expresando la previsión temporal para su desarrollo, así como valorar económicamente las actuaciones públicas programadas.

### **06.01.02.- CRITERIOS PARA LA PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

El *Reglamento de Gestión* establece en su Art. 16 Condiciones para fijar los plazos máximos.

*1. El Planeamiento no podrá establecer plazos máximos para su gestión y ejecución superiores a los establecidos en el presente artículo, salvo que contenga una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el instrumento correspondiente.*

El presente *PGO de Tegueste* planea un modelo territorial que se desarrolla a medio y largo plazo. Desarrollando su programa de actuación en 10 años, repartiendo sus actuaciones en tres períodos (dos de cuatro años y uno de dos años).

Como documento que desarrolla las determinaciones del Plan General en muchas ocasiones a lo largo de este documento nos remitiremos a la Memoria del Plan General, en lo referente a sus objetivos, estrategias, directrices y criterios justificativos.

## 06.02.- INVENTARIO DE ACCIONES Y PROGRAMACIÓN TEMPORAL

### 06.02.01.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE INICIATIVA PÚBLICA

Se han previsto una serie de instrumentos urbanísticos en desarrollo de este *PGO de Tegueste*. Entre los que se incluyen se han previsto atendiendo a las necesidades en materia de protección del patrimonio y el paisaje, el desarrollo de determinados equipamientos y sistemas generales, así como otros destinados a dotar al municipio con regulación adecuada de carácter sectorial.

Los instrumentos de desarrollo de iniciativa pública propuestos por el Plan General son los siguientes

- 1.- Planes de Protección del Patrimonio Histórico
  - *Revisión del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste*
  - *Plan Especial de Protección de la Zona Arqueológica de los Cabezazos*
- 2.- Planes para la conservación y mejora del paisaje
  - *Plan Especial del Catálogo de Viviendas No Amparadas por Licencia*
  - *Plan Especial del Estudio Local de Riesgos*
  - *Plan Especial de Vigilancia Ambiental*
- 3.- Planes destinados a la mejora de los equipamientos y las dotaciones
  - *Plan Parcial del Sector SUSN TC-60 Ampliación de la Ciudad Deportiva*
  - *Plan Director de Infraestructuras vinculadas al ciclo del agua*

Para las actuaciones que deban desarrollarse por expropiación no se ha previsto una priorización a efectos de esta programación. En el plazo de **dos años** desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular, tramitar y aprobar el *Plan Director de Infraestructuras vinculadas al ciclo del agua*. El detalle específico de los instrumentos de desarrollo señalados se especifica en tabla aneja.

### 06.02.02.- INSTRUMENTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS

La normativa urbanística y las determinaciones de protección contenidas en este Plan General se desarrollarán mediante los instrumentos y en los plazos que a continuación se señalan y que se han previsto todos dentro del primer cuatrienio de vigencia:

- 1.- El Ayuntamiento deberá aprobar en el plazo de **un año** desde la entrada en vigor del presente Plan General:
  - *Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.*
  - *Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización* . (modificación de las vigentes).
- 2.- En el plazo de **dos años** desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular, tramitar y aprobar los siguientes instrumentos normativos complementarios:
  - *Catálogo de Protección de Bienes de Interés*
  - *Ordenanza Municipal Ambiental y de Actividades Clasificadas.*
  - *Ordenanza específica en materia de control lumínico.*
  - *Ordenanza específica en materia de residuos.*
- 3.- En el plazo de **cuatro años** desde la entrada en vigor del presente Plan General se deberán formular tramitar y aprobar los siguientes instrumentos normativos complementarios:
  - *Ordenanza Municipal Reguladora de las Infraestructuras Radioeléctricas*

Cualquier otra ordenanza municipal que resulte exigible o conveniente para el desarrollo normativo del planeamiento.

#### SISTEMAS GENERALES PREVISTOS

<b>SISTEMA GENERAL VIARIO</b>	Cod	Instrumento		Instrumento	
De nueva creación		<b>Urbanístico</b>	<b>Prioridad</b>	<b>Constructivo</b>	<b>Prioridad</b>
Variante del Socorro	VIA-001	No Necesario		Proy. Obras	1 Cuatrienio
Vía Norte de la Ciudad Deportiva	VIA-002	No Necesario		Proy. Obras	1 Cuatrienio
Enlace Vía de Ronda de La Laguna	VIA-003	No Necesario		Proy. Obras	2 Cuatrienio
Mejora Nudo del Portezuelo	VIA-004	No Necesario		Proy. Obras	1 Cuatrienio
Rotonda del Portezuelo	VIA-005	No Necesario		Proy. Obras	2 Cuatrienio
Rotonda del Cruce del Infierno	VIA-006	No Necesario		Proy. Obras	2 Cuatrienio
Rotonda de Pedro Álvarez	VIA-007	No Necesario		Proy. Obras	2 Cuatrienio
<b>SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES</b>	Cod	Instrumento		Instrumento	
De nueva creación		<b>Urbanístico</b>	<b>Prioridad</b>	<b>Constructivo</b>	<b>Prioridad</b>
Parque de los Zamoranos	Elpz-TC-14	No Necesario		Proy. Obras	1 Cuatrienio
Parque de la Piconera	Elpz-TC-28-001	No Necesario		Proy. Obras	2 Cuatrienio
Parque de la Miravala	Elpz-SO-16-017	No Necesario		Proy. Obras	2 Cuatrienio
Parque de la Ciudad Deportiva	Elpz-TC-60	Plan Parcial	1 Cuatrienio	Proy. Obras	2 Cuatrienio
<b>SISTEMA GENERAL DE DOT. Y EQUIPAM.</b>	Cod	Instrumento		Instrumento	
De nueva creación		<b>Urbanístico</b>	<b>Prioridad</b>	<b>Constructivo</b>	<b>Prioridad</b>
Centro de Salud del Casco	Dtpb-TC-13-033	No Necesario		Proy. Obras	1 Cuatrienio
Piscina Municipal	Dtpb-TC-16-001	No Necesario		Proy. Obras	1 Cuatrienio
Ampliación del Cementerio de Bellavista	Dtpb-TC-158-001	No Necesario		Proy. Obras	1 Cuatrienio
Ampliación de la Ciudad Deportiva	Dtpb-TC-60	Plan Parcial	1 Cuatrienio	Proy. Obras	2 Cuatrienio
<b>SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS</b>	Cod	Instrumento		Instrumento	
De nueva creación		<b>Urbanístico</b>	<b>Prioridad</b>	<b>Constructivo</b>	<b>Prioridad</b>
Punto Limpio de la Piconera	Ifes-TC-149	Según PTEO		Proy. Obras	1 Cuatrienio

#### INSTRUMENTOS DE INICIATIVA PÚBLICA

<b>PLANES URBANÍSTICOS</b>	Cod	Instrumento			
		<b>Urbanístico</b>	<b>Prioridad</b>		
PEO del Conjunto Histórico Artístico	PEO-001	Plan Especial	1 Cuatrienio		
PEO de la Zona Arqueológica Cabezas	PEO-002	Plan Especial	1 Cuatrienio		
PEO de Viviendas No Amparadas	PEO-003	Plan Especial	1 Cuatrienio		
PEO Director de Infraestruct. del Agua	PEO-004	Plan Especial	1 Cuatrienio		
PEO del Estudio Local de Riesgos	PEO-005	Plan Especial	2 Cuatrienio		
PEO de Vigilancia Ambiental	PEO-006	Plan Especial	1 Cuatrienio		
PPO Ampliación de la Ciudad Deportiva	PPO-001	Plan Parcial	1 Cuatrienio		
PRP Unidad de Actuación TC-34 Darias II	PRP-001	Proy.Reparcel.	1 Cuatrienio		
Catálogo de Protección Arquitectónico	CAT-001	Catálogo	1 Cuatrienio		
Catálogo de Bienes de Interés	CAT-002	Catálogo	2 Cuatrienio		
Ordenanza de Urbanización y Edificación	ORD-001	Ord.Municipal	1 Cuatrienio		
Ordenanza de Actividades Clasificadas	ORD-002	Ord.Municipal	1 Cuatrienio		
Ordenanza de Control Lumínico	ORD-003	Ord.Municipal	1 Cuatrienio		
Ordenanza de Residuos	ORD-004	Ord.Municipal	1 Cuatrienio		
Ordenanza de Infraest. Radioeléctricas	ORD-005	Ord.Municipal	1 Cuatrienio		



### 06.02.03.- INSTRUMENTOS PRIVADOS DE DESARROLLO PREVISTOS

Existe una amplia casuística en la gestión y de ejecución del planeamiento que hace necesario establecer una posible segmentación de los distintos tipos de instrumentos de desarrollo que es posible llevar a cabo para la implantación de las propuestas de planeamiento.

Se hace esta segmentación partiendo de los tipos más sencillos para ir añadiendo nuevos casos a medida que aumenta su complejidad de tramitación y definición instrumental.

#### 1.- Unidad de Ejecución Individual (UEInd)

Se refiere a parcelas concretas en las que únicamente hay que proceder a terminar la urbanización del frente de la propiedad para que pueda adquirir la condición legal de solar. Generalmente, no han sido previstas fehacientemente por el PGO.

Tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado en una situación transitoria equiparable a las Actuaciones Aisladas a las que hace referencia el Art. 145 de la **LOTENC**.

Iniciativa	- Esencialmente privada
Gestión	- Cesión por convenio específico del suelo público implicado
Ejecución	- Urbanización privada y cesión gratuita a la administración

Requeriría el consentimiento de cesión específico del suelo implicado que podría tramitarse mediante el correspondiente documento público.

Tendría el carácter de Actuación Aislada y de Obra Ordinaria y la urbanización podría realizarse conjuntamente con la edificación en el caso de petición conjunta de Licencia de Obras de Edificación.

En estos casos no es necesaria la reparcelación para efectuar operaciones de equidistribución de beneficios y cargas, tratándose únicamente de actuaciones necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar de acuerdo con lo previsto en los Art. 189, 190 y 207 del **Reglamento de Gestión**.

Este tipo de actuaciones también podrán realizarse en suelo rústico de asentamientos rurales de acuerdo con lo previsto en los Art. 192 a 195 del **Reglamento de Gestión**.

#### 2.- Unidad de Ejecución Conjunta (UECon)

Se refiere a ámbitos que incluyen a varias parcelas en los que únicamente hay que proceder a terminar la urbanización ya que ésta presenta déficits respecto a lo legamente exigido para su consideración como solares. Generalmente, no han sido previstas fehacientemente por el PGO.

Tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado en una situación transitoria equiparable a las Actuaciones Aisladas a las que hace referencia el Art. 145 y siguientes de la **LOTENC**.

Iniciativa	- Esencialmente privada
Gestión	- Cesión por convenio específico del suelo público implicado
Ejecución	- Urbanización privada y cesión gratuita a la administración

Requeriría el consentimiento de cesión específico del suelo implicado que podría tramitarse mediante el correspondiente convenio a aceptar por las partes implicadas.

Tendría el carácter de Actuación Aislada y de Obra Ordinaria y la urbanización debería realizarse conjuntamente.

La ejecución de la urbanización podrá realizarse directamente por la administración actuante a través de la imposición de contribuciones especiales.

En estos casos no sería precisa la reparcelación para efectuar operaciones de equidistribución de beneficios y cargas, tratándose únicamente de actuaciones necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar de acuerdo con lo previsto en los Art. 189, 190 y 207 del *Reglamento de Gestión*.

Este tipo de actuaciones también podrán realizarse en suelo rústico de asentamientos rurales de acuerdo con lo previsto en los Art. 192 a 195 del *Reglamento de Gestión*.

### 3.- Actuación Urbanística Aislada (AUAs)

Se orientaría tanto a la terminación de las obras de urbanización de ciertos viarios, como a la completa adquisición y ejecución de nuevas superficies de viario o dotaciones, en aquellas situaciones donde no ha sido preciso o ha resultado inconveniente la delimitación de unidades de actuación. Serán llevadas a cabo mediante obras públicas ordinarias en los términos definidos en el Art. 145 de la LOTENC.

La adquisición del suelo se efectuará por:

- Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
- Expropiación de acuerdo a lo previsto en su legislación específica
- Ocupación directa

Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

### 4.- Unidad de Actuación en Asentamiento Rural (UAAs)

Se refiere al desarrollo de ámbitos en Asentamientos Rurales en los que es conveniente añadir piezas de suelo para solucionar problemas de trama o completar las dotaciones necesarias para cumplir lo exigido en la Directriz 63.2.d de las *Directrices*.

Será de aplicación la disminución de reservas de suelo definida a estos efectos

- |           |   |
|-----------|---|
| Gestión   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Definición de una entidad de gestión urbanística en los términos previstos en el <i>Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias</i> y de acuerdo con el sistema actuación establecido.</li><li>- Reparcelación para la equidistribución de cargas de cesión y urbanización.</li></ul> |
| Ejecución | <ul style="list-style-type: none"><li>- Convenio que incluya la cesión del 10% del aprovechamiento.</li><li>- Realización privada de la urbanización a partir de su correspondiente proyecto.</li></ul>   |

## 5.- Unidad de Actuación Ordinaria (UAOrd)

Se delimitan para la gestión del Suelo Urbano definido como no Consolidado y del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado para los que se aplicará en su totalidad lo exigido en el Art. 36 de la **LOTENC** en materia de reservas y estándares de ordenación.

En algunos casos se se ha considerado conveniente establecer dentro de los ámbitos afectados un excedente de cesiones con destino al cumplimiento del estándar global de espacios libres y equipamientos públicos en el conjunto del núcleo, compensándose así los déficits que presentarían algunas unidades de actuación en atención a su reducida superficie, tal y como autoriza el art. 36.3 de la **LOTENC**.

También se preverá a estos efectos la reserva de suelo para viviendas protegidas

Gestión	- Formalización obligatoria de una entidad de gestión urbanística en los términos previstos en el <i>Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias</i> y de acuerdo con el sistema actuación establecido. - Reparcelación para la equidistribución de cargas de cesión y urbanización. - Convenio que incluya la cesión del 10% del aprovechamiento.
Ejecución	- Realización privada de la urbanización a partir de su correspondiente proyecto.

### 06.02.04.- PROGRAMACIÓN DE INSTRUMENTOS PRIVADOS DE DESARROLLO

Se ha previsto el desarrollo de dos sectores de Suelo Urbanizable que requerirán de la tramitación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación:

- *Plan Parcial de Ordenación de la Miravala I Residencial*
- *Plan Parcial de Ordenación de la Miravala II Actividades Económicas*

El conjunto de espacios considerados como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado se programan para que puedan ejecutarse como máximo en el segundo Cuatrienio. Serán de aplicación general los sistemas de ejecución privada. No obstante, será preceptivo lo previsto legalmente a los efectos de cambio de sistema de gestión.

La programación específica del resto de instrumentos privados se expresa en las fichas de instrucciones y características correspondientes a cada uno de ellos.

#### INSTRUMENTOS DE INICIATIVA PRIVADA

PLANES URBANÍSTICOS	Cod	Instrumento			
		Urbanístico	Prioridad		
PPO Miravala I Residencial (2 unidades de actuación)	PPO-002a	Plan Parcial	1 Cuatrienio		
	PPO-002b	Plan Parcial	1 Cuatrienio		
	PPO-003	Plan Parcial	1 Cuatrienio		
PPO Miravala II Actividades Económicas					

### **06.02.05.- PROGRAMACIÓN DE OTRAS DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES**

La ejecución de todas las dotaciones públicas que se consideran necesarias, incluyendo espacios libres, se prevé para el 2º Cuatrienio de desarrollo y gestión de este planeamiento.

No obstante, aquellas actuaciones que se consideren de especial relevancia o para las que se disponga de recursos económicos suficientes podrán anticiparse de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias reales, sean propias del Ayuntamiento o procedentes de otras entidades en virtud de la colaboración interadministrativa.

En cualquier caso, el suelo destinado a la implantación de dotaciones públicas cuando no esté prevista en el planeamiento ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación se obtendrá de acuerdo con lo previsto en los art. 145.2 y 163 del TRLOTENC.

## 06.03.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO

### 06.03.01.- COSTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

Para la determinación de los costes que se derivan de la gestión y ejecución de las distintas actuaciones nuevas previstas en este *PGO de Tegueste*, se han procedido a definir el alcance de las distintas superficies implicadas en la ejecución de todas aquellos sistemas generales y dotaciones que se proyecta realizar durante el período de vigencia del plan.

Se ha procedido posteriormente a valorar el alcance de los costes derivados de la adquisición del suelo, la realización de los documentos de planeamiento y de proyecto necesarios y, finalmente, el alcance de las obras previstas.

### 06.03.02.- JUSTIFICACIÓN DE LOS MÓDULOS EMPLEADOS EN EL CÁLCULO

#### 06.03.02.01.- Valoración del suelo afectado por sistemas generales y actuaciones de dotación

A los efectos de cálculo de los costes derivados de las determinaciones definidas en este PGO de Tegueste se han seguido los criterios definidos en los Arts. 21 y siguientes de la *LS*. También se ha tomado como referencia la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*.

Dado que este documento tiene solamente un carácter aproximativo para la estimación global de los costes del planeamiento, la valoración definitiva de superficies de suelo implicada en las distintas actuaciones deberá realizarse en cada caso específico. En todo caso, se podrán fijar los justiprecios de expropiación que correspondan.

A efectos de estimación aproximativa se han usado los módulos conocidos y aquellos que se estima forman parte de la experiencia de los tasadores habituales en la zona. A esos efectos se han tenido en cuenta como referencia los valores de suelo establecidos por la empresa TINSA para toda el área metropolitana. También algunas estimaciones derivadas de las valoraciones catastrales, relativas al municipio.

En base a lo anterior, se han estimado los siguientes valores para los suelos implicados en la ejecución pública del Plan:

- Suelos Urbanos Consolidados	240 €/m <sup>2</sup>
- Suelos Urbanos No Consolidados	60 €/m <sup>2</sup>
- Suelos Urbanizables	30 €/m <sup>2</sup>
- Suelos Rústicos en Asentamientos	120 €/m <sup>2</sup>
- Suelos Rústicos Agrícolas Colindantes	30 €/m <sup>2</sup>
- Suelos Rústicos Agrícolas Resto	20 €/m <sup>2</sup>
- Suelos Rústicos Improductivos	10 €/m <sup>2</sup>

### **06.03.02.02.- Costes derivados de proyectos técnicos y documentos de planeamiento necesarios**

Para el cálculo de estos documentos necesarios para la ejecución de las determinaciones derivadas de este planeamiento se ha tenido en cuenta la práctica habitual y las tarifas aplicadas por los distintos profesionales que participan en la redacción de estos trabajos. Entre ellos, abogados, biólogos, geógrafos, economistas, ingenieros, arquitectos, etc.

En lo referente específicamente a documentos de planeamiento, se ha seguido la metodología establecida en el documento denominado *Baremos Orientativos para la redacción de trabajos de ordenación territorial y urbanística*, que fueron convenidos entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial y el Colegio de Arquitectos de Canarias en 2003.

También se deben valorar para cada actuación, en caso de ser necesario y con la misma provisionalidad, los honorarios profesionales de proyecto y dirección de obra, según las tarifas recomendadas por los distintos Colegios Profesionales, ponderadas en atención a la dificultad y complejidad considerada en cada caso, y otros gastos a considerar, estableciendo el conjunto de ellos en un 10% como máximo del presupuesto de ejecución material.

### **06.03.02.03.- Valoración de los costes de construcción de las dotaciones**

La ejecución de las infraestructuras, equipamientos y espacios libres de carácter público va a suponer unos costes de construcción. Para su cálculo se ha utilizado la experiencia tenida en cuestiones similares.

También se han utilizado los Costes Unitarios Orientativos de Construcción, relativos a la isla de Tenerife, aprobados por el Colegio de Arquitectos de Canarias en 1998 y actualizados anualmente por la demarcación de Tenerife, la Gomera y El Hierro.

A este respecto se han estimado los siguientes costes de construcción:

Viarío Estructural	110 €/m <sup>2</sup>
Urbanización de calles	120 €/m <sup>2</sup>
Plazas	150 €/m <sup>2</sup>
Parques	90 €/m <sup>2</sup>
Otros Verdes	120 €/m <sup>2</sup>
Acondicionamiento de parcela	55 €/m <sup>2</sup>
Edificación	600 €/m <sup>2</sup>

Tanto en las obras de urbanización como en las de edificación, y salvo que se haya redactado el proyecto de ejecución correspondiente, la valoración aproximada de los costos de cada una de las actuaciones se deberá realizar específicamente con el proyecto respectivo tomando como base para su cálculo la superficie a urbanizar, construir o rehabilitar, y aplicándole a la misma los precios orientativos de los Colegios Profesionales respectivos correspondientes al tipo de obra de que se trate.

Al resultado de este cálculo se le debe aplicar el porcentaje de gastos generales y beneficio industrial para hallar el presupuesto de contrata de la obra, considerándose correcta la aplicación de un 20% por tal concepto.

### **06.03.03.- ASIGNACIÓN DE LOS COSTES DERIVADOS DEL PLAN**

Se ha establecido una lógica para la asignación de estos costes a repartir entre las distintas administraciones que intervienen normalmente en la provisión de estos bienes comunes. Entre ellas, adquirirá un papel protagonista el propio Ayuntamiento aunque deberá recibir el apoyo de otras administraciones públicas como suele ser la practica habitual. Entre estas administraciones colaboradoras destacan el Cabildo Insular de Tenerife y las distintas Consejerías del Gobierno Autónomo Canario. También es posible la intervención del Gobierno del Estado en cuestiones muy específicas.

La ejecución del sistema general viario y de las infraestructuras será sufragado con cargo a los presupuestos de las Administraciones Insular y Canaria, en base a las competencias que tienen atribuidas y los convenios y conciertos que se puedan suscribir, salvo aquellos que se realicen por la Administración del Estado, o que estén adscritos a un sector de suelo urbanizable para la obtención del suelo y, en su caso, para la financiación de su ejecución.

En cualquier caso, la asignación de costes que se indica no compromete la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, sin que éstas hayan prestado expresamente su conformidad.

### **06.03.04.- ESTIMACIÓN PORMENORIZADA DEL COSTE DE LAS ACCIONES**

A continuación se incorporan las tablas en las que se expresan los costes estimados para las distintas iniciativas que van a tener que financiarse con fondos públicos durante el período de vigencia de este documento.

Comprenden tres epígrafes fundamentales, adquisición del suelo, documentos correspondientes a planes y proyectos necesarios y ejecución de obras de urbanización y/o edificación para la provisión final de las dotaciones previstas.

## TEGUESTE

## SISTEMAS GENERALES

## PREVISIÓN DE COSTES

SISTEMA GENERAL VIARIO	Cod	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy. y Planes Euros	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones
De nueva creación									
<b>Variante del Socorro</b>	<b>VIA-001</b>	<b>18.181</b>	<b>545.430</b>	<b>Ayuntamiento</b>	<b>82.724</b>	<b>Cabildo Insular</b>	<b>1.999.910</b>	<b>Cabildo</b>	
Nudo TF-153	VIA-001-001	2.959							
Tramo Pol.Actividades	VIA-001-002	5.683							
Tramo Urb. El Espinal	VIA-001-003	4.242							
Tramo Urb. San Gonzalo	VIA-001-004	2.904							
Nudo TF-153	VIA-001-005	2.393							
<b>Vía Norte de la Ciudad Deportiva</b>	<b>VIA-002</b>	<b>12.568</b>	<b>377.040</b>	<b>Ayuntamiento</b>	<b>57.184</b>	<b>Cabildo Insular</b>	<b>1.382.480</b>	<b>Cabildo</b>	
Tramo Casco Histórico	VIA-002-001	2.819							
Tramo Ciudad Deportiva	VIA-002-002	3.267							
Tramo S.Rústico	VIA-002-003	6.482							
<b>Enlace Vía de Ronda de La Laguna</b>	<b>VIA-003</b>	<b>7.180</b>	<b>215.400</b>	<b>Gob.Canarias</b>	<b>32.669</b>	<b>Gob.Canarias</b>	<b>789.800</b>	<b>Gob.Canarias</b>	
Nudo TF-13	VIA-003-001	3.893							
Tramo S.Rústico	VIA-003-002	3.287							
<b>Mejora Nudo del Portezuelo</b>	<b>VIA-013-001</b>	<b>3.037</b>	<b>0</b>	<b>Prop.Insular</b>	<b>13.818</b>	<b>Ayuntamiento</b>	<b>334.070</b>	<b>Ayuntamiento</b>	
Rotonda del Portezuelo	VIA-014-001	744	0	Prop.Insular	3.385	Ayuntamiento	81.840	Ayuntamiento	
Rotonda del Cruce del Infierno	VIA-015-001	1.286	0	Prop.Insular	5.851	Ayuntamiento	141.460	Ayuntamiento	
Rotonda de Pedro Álvarez	VIA-016-001	464	0	Prop.Insular	2.111	Ayuntamiento	51.040	Ayuntamiento	
Rotonda de Pedro Álvarez Cam. las Lajas	VIA-016-002	699	0	Prop.Insular	3.180	Ayuntamiento	76.890	Ayuntamiento	
<b>TOTAL S.G.VIARIO</b>		<b>43.460</b>	<b>1.137.870</b>	<b>€EUROS</b>	<b>197.743</b>	<b>€EUROS</b>	<b>4.780.600</b>	<b>€EUROS</b>	<b>6.116.213</b>

€EUROS

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Cod	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy. y Planes Euros	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones
De nueva creación									
<b>Parque de los Zamoranos</b>	<b>Elpz-TC-14</b>	<b>68.045</b>	<b>0</b>	<b>Prop.Municipal</b>	<b>214.341</b>	<b>Ayuntamiento</b>	<b>6.124.028</b>	<b>Ayuntamiento</b>	
Parcela 1 Esp.Libre	TC-14-001	8.282							
Parcela 2 Esp.Libre	TC-14-002	54.711							
Parcela 3 Esp.Libre	TC-14-003	2.693							
Parcela 4 Esp.Libre	TC-15-006	2.359							
<b>Parque de la Piconera</b>	<b>Elpz-TC-28-001</b>	<b>2.699</b>	<b>*</b>	<b>Cabildo Insular</b>	<b>2.429</b>	<b>Cabildo Insular</b>	<b>242.910</b>	<b>Cabildo Insular</b>	
<b>Parque de la Miravala</b>	<b>Elpz-SO-16-017</b>	<b>13.925</b>	<b>Cesión Grat.</b>	<b>Ayuntamiento</b>	<b>43.864</b>	<b>Cabildo Insular</b>	<b>1.253.250</b>	<b>Cabildo Insular</b>	Convenio Aprobado
<b>Parque de la Ciudad Deportiva</b>	<b>Elpz-TC-60</b>	<b>9.836</b>	<b>0</b>	<b>Prop.Municipal</b>	<b>8.852</b>	<b>Cabildo Insular</b>	<b>885.240</b>	<b>Cabildo Insular</b>	
Parcela 1 Esp.Libre	TC-60-001	7.110							
Parcela 2 Esp.Libre	TC-60-004	2.726							
<b>TOTAL S.G.ESPACIOS LIBRES</b>		<b>94.505</b>	<b>0</b>	<b>€EUROS</b>	<b>269.486</b>	<b>€EUROS</b>	<b>8.505.428</b>	<b>€EUROS</b>	<b>8.774.915</b>

€EUROS

\*La adquisición del Parque de la Piconera quedará incluida en el SG de Infraestructuras Punto Limpio de la Piconera



**TEGUESTE**

**SISTEMAS GENERALES**

**PREVISIÓN DE COSTES**

<b>SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIP.</b>	<b>Cod</b>	<b>Superficie afectada m2</b>	<b>Adquisición Suelos €</b>	<b>Asignación</b>	<b>Proy. y Planes €uros</b>	<b>Asignación</b>	<b>Ejecución Obras €</b>	<b>Asignación</b>	<b>Observaciones</b>
<b>De nueva creación</b>									
Centro de Salud del Casco	Dipb.-TC-13-033	4.824	147.000	Ayuntamiento	183.300	Gobierno	3.005.000	Gobierno	
Piscina Municipal	Dipb.-TC-16-001	6.473	Cesión Grat.	Ayuntamiento	145.300	Ayuntamiento	2.505.000	Ayuntamiento	Se realizará por Concesión
Ampliación del Cementerio de Bellavista	Dipb.-TC-158-001	13.007	Cesión Grat.	Ayuntamiento	100.600	Ayuntamiento	3.025.000	Ayuntamiento	
Ampliación de la Ciudad Deportiva	Dipb.-TC-60	9.426	Cesión Grat.	Ayuntamiento	226.224	Ayuntamiento	5.655.600	Ayuntamiento	
Parcela 1 Equipamiento	TC-60-002	5.822							
Parcela 2 Equipamiento	TC-60-003	3.604							

<b>TOTAL S.G. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b>		<b>33.730</b>	<b>147.000</b>	<b>€uros</b>	<b>655.424</b>	<b>€uros</b>	<b>14.190.600</b>	<b>€uros</b>	<b>14.993.024</b>
									<b>€uros</b>

<b>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>Cod</b>	<b>Superficie afectada m2</b>	<b>Adquisición Suelos €</b>	<b>Asignación</b>	<b>Proy. y Planes €uros</b>	<b>Asignación</b>	<b>Ejecución Obras €</b>	<b>Asignación</b>	<b>Observaciones</b>
<b>De nueva creación</b>									
Punto Limpio de la Piconera	lfes.-TC-149	16.926	558.367	Cabildo Insular	53.317	Cabildo Insular	677.040	Cabildo Insular	

<b>TOTAL S.G. INFRAESTRUCTURAS</b>		<b>16.926</b>	<b>558.367</b>	<b>€uros</b>	<b>53.317</b>	<b>€uros</b>	<b>677.040</b>	<b>€uros</b>	<b>1.288.724</b>
									<b>€uros</b>

<b>TOTALES</b>		<b>188.621</b>	<b>1.843.237</b>	<b>Suelos €</b>	<b>1.175.970</b>	<b>Docum €</b>	<b>28.153.668</b>	<b>Obras €</b>	<b>31.172.876</b>
									<b>€uros</b>

M2

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

PLANES URBANÍSTICOS	Cod	Superficie afectada m2	Proy. y Planes €uros	Asignación	Observaciones
PEO del Conjunto Histórico Artístico	PEO-001	Area BIC	119.800	Gob. Canarias	
PEO de la Zona Arqueológica Cabezas	PEO-002	Area BIC	171.900	Gob. Canarias	Revisión del vigente
PEO de Viviendas No Amparadas	PEO-003	Municipio	90.000	Gob. Canarias	En curso de redacción
PPO Ampliación de la Ciudad Deportiva	PPO-001	Municipio	445.000	Ayuntamiento	
UA Unidad de Actuación TC-34 Darias II	PRP-001	Municipio	85.000	Ayuntamiento	

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

PEO Director de Infraestruct. del Agua	PEO-004	Municipio	135.000	Cabildo Insular	
PEO del Estudio Local de Riesgos	PEO-005	Municipio	28.000	Ayuntamiento	
PEO de Vigilancia Ambiental	PEO-006	Municipio	25.000	Ayuntamiento	

CATÁLOGOS

Catálogo de Protección Arquitectónica	CAT-001	Municipio	60.000	Gob. Canarias	En curso de aprobación
Catálogo de Bienes de Interés	CAT-002	Municipio	60.000	Gob. Canarias	

ORDENANZAS

Ordenanza de Urbanización y Edificación	ORD-001	Municipio	45.000	Ayuntamiento	
Ordenanza de Actividades Clasificadas	ORD-002	Municipio	15.000	Ayuntamiento	
Ordenanza de Control Lumínico	ORD-003	Municipio	15.000	Ayuntamiento	
Ordenanza de Residuos	ORD-004	Municipio	15.000	Ayuntamiento	
Ordenanza de Infraestruct. Radioeléctricas	ORD-005	Municipio	15.000	Ayuntamiento	

TOTALES

1.324.700 Docum €

Núcleo		Código	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones
<b>TEGUESTE CASCO</b>										
<b>SISTEMA LOCAL VIARIO</b>										
De nueva creación										
	Prolongación Alcalde Rafael Suarez	Vitr-TC-025	734	176.160	Ayuntamiento	7.046	Ayuntamiento	88.080	Ayuntamiento	
	Transversal entre calles El Pinar y Mederos	Vitr-TC-030	791	189.840	Ayuntamiento	7.594	Ayuntamiento	94.920	Ayuntamiento	
	Prolongación Calle Pancho Caldera hasta La Pimienta	Vitr-TC-036	1.287	308.880	Ayuntamiento	12.355	Ayuntamiento	154.440	Ayuntamiento	
	Prolongación Calle José Tamborero I	Vitr-TC-047	114	27.360	Ayuntamiento	1.094	Ayuntamiento	13.680	Ayuntamiento	
	Prolongación Calle José Tamborero I	Vitr-TC-048	383	91.920	Ayuntamiento	3.677	Ayuntamiento	45.960	Ayuntamiento	
	Conexión transversal Calles Cipriano González y El Brezo	Vitr-TC-049	759	182.160	Ayuntamiento	7.286	Ayuntamiento	91.080	Ayuntamiento	
	Prolongación Calle El Gamonal	Vitr-TC-050	371	89.040	Ayuntamiento	3.562	Ayuntamiento	44.520	Ayuntamiento	
	Vías perpendiculares a Camino Viejo	Vitr-TC-051	1.109	266.160	Ayuntamiento	10.646	Ayuntamiento	133.080	Ayuntamiento	
	Perpendicular a Camino Viejo junto al nuevo Centro de Salud	Vitr-TC-052	703	168.720	Ayuntamiento	6.749	Ayuntamiento	84.360	Ayuntamiento	
	Prolongación Calle Campamento	Vitr-TC-053	1.007	241.680	Ayuntamiento	9.667	Ayuntamiento	120.840	Ayuntamiento	
	Conexión transversal entre calles Petra Lopez y Francisca Rdez	Vitr-TC-054	426	102.240	Ayuntamiento	4.090	Ayuntamiento	51.120	Ayuntamiento	
	Conexión transversal calles Tolentina y Las Cuevas	Vitr-TC-055	503	120.720	Ayuntamiento	4.829	Ayuntamiento	60.360	Ayuntamiento	
	Perpendicular a Calle El Pinar	Vitr-TC-061	559	134.160	Ayuntamiento	5.366	Ayuntamiento	67.080	Ayuntamiento	
	Pedonal Paralelo a Calle Las Flores	Vitr-TC-062	446	107.040	Ayuntamiento	4.282	Ayuntamiento	53.520	Ayuntamiento	
	Callejón La Piconera	Vitr-TC-064	830	199.200	Ayuntamiento	7.968	Ayuntamiento	99.600	Ayuntamiento	
	Prolongación Calle Hernandez del Gomeró	Vitr-TC-065	280	67.200	Ayuntamiento	2.688	Ayuntamiento	33.600	Ayuntamiento	
	Ampliación Camino de la Hacienda	Vitr-TC-067	1.075	258.000	Ayuntamiento	7.740	Ayuntamiento	129.000	Ayuntamiento	
	Prolongación Calle El Murgaño	Vitr-TC-068	927	222.480	Ayuntamiento	6.674	Ayuntamiento	111.240	Ayuntamiento	
	Pedonal a Calle Isora (La Pimienta)	Vitr-TC-069	225	54.000	Ayuntamiento	2.160	Ayuntamiento	27.000	Ayuntamiento	
	Callejón Rosendo	Vitr-TC-070	406	97.440	Ayuntamiento	3.898	Ayuntamiento	48.720	Ayuntamiento	
	Prolongación Calle Pancho Caldera	Vitr-TC-071	197	47.280	Ayuntamiento	1.891	Ayuntamiento	23.640	Ayuntamiento	
	Prolongación Calle Juan Daniel Danias	Vitr-TC-072	300	72.000	Ayuntamiento	2.880	Ayuntamiento	36.000	Ayuntamiento	
	Enlace Peatonal del Tamborero	Vitr-TC-073	59	14.160	Ayuntamiento	566	Ayuntamiento	7.080	Ayuntamiento	
	Ampliación Calle Cipriano González	Vitr-TC-074	2.108	505.920	Ayuntamiento	20.237	Ayuntamiento	252.960	Ayuntamiento	
	Camino Cocó	Vitr-TC-075	794	190.560	Ayuntamiento	7.622	Ayuntamiento	95.280	Ayuntamiento	
	Callejón Juan Cañero	Vitr-TC-076	1.125	269.950	Ayuntamiento	10.798	Ayuntamiento	134.975	Ayuntamiento	
	Ampliación Calle Ramirez	Vitr-TC-077	1.844	442.560	Ayuntamiento	17.702,4	Ayuntamiento	22.1280	Ayuntamiento	
	Prolongación vía de servicio TF-13	Vitr-TC-078	479	114.960	Ayuntamiento	4.598	Ayuntamiento	57.480	Ayuntamiento	
	Conexión Calle El Sardán y Calle La Quebrada	Vitr-TC-079	1.101	264.240	Ayuntamiento	10.570	Ayuntamiento	132.120	Ayuntamiento	
	Ampliación Calle El Naciente	Vitr-TC-081	5.876	1.410.240	Ayuntamiento	56.410	Ayuntamiento	705.120	Ayuntamiento	
	Ampliación La Hurgaña	Vitr-TC-082	532	127.680	Ayuntamiento	5.107	Ayuntamiento	63.840	Ayuntamiento	
	Finalización de servicios urbanos en TF-154	Vitr-TC-084	5.431	1.303.440	Ayuntamiento	52.138	Ayuntamiento	651.720	Ayuntamiento	
	Vía de servicio TF-13 en La Oliva	Vitr-TC-104	983	235.920	Ayuntamiento	9.437	Ayuntamiento	117.960	Ayuntamiento	
	Ampliación de camino en Las Peñuelas II	Vitr-TC-116	173	41.520	Ayuntamiento	1.661	Ayuntamiento	20.760	Ayuntamiento	
	Conexión entre Camino Cocó y Calle Ramirez	Vitr-TC-143	238	57.120	Ayuntamiento	2.285	Ayuntamiento	28.560	Ayuntamiento	
	Ampliación Calle Los Belloteros	Vitr-TC-144	514	123.360	Ayuntamiento	4.934	Ayuntamiento	61.680	Ayuntamiento	
	Ampliación Calle Ramirez junto a TF-13	Vitr-TC-147	595	142.800	Ayuntamiento	5.712	Ayuntamiento	71.400	Ayuntamiento	
	Prolongación Alcalde Antonio Crespo	Vitr-TC-150	814	195.360	Ayuntamiento	7.814	Ayuntamiento	97.680	Ayuntamiento	
	Conexión transversal Calle El Moquinal y Camino El Brezo	Vitr-TC-155	760	182.400	Ayuntamiento	7.296	Ayuntamiento	91.200	Ayuntamiento	
	Conexión transversal Calles El Moquinal y Camino Viejo	Vitr-TC-156	761	182.640	Ayuntamiento	7.306	Ayuntamiento	91.320	Ayuntamiento	
	Finalización Calle Corino Mellán Soto	Vitr-TC-157	762	182.880	Ayuntamiento	7.315	Ayuntamiento	91.440	Ayuntamiento	

## TEGUESTE

## SISTEMAS LOCALES

## ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE COSTES

Núcleo		SISTEMAS LOCALES										ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE COSTES	
TEGUESTE CASCO													
Código	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones					
Elpz_TC-15-003	2.381	285.720	Ayuntamiento	28.572	Ayuntamiento	357.150	Ayuntamiento						
Elpz_TC-63	1.033	123.960	Ayuntamiento	12.396	Ayuntamiento	154.950	Ayuntamiento						
Elpz_TC-102	503	60.360	Ayuntamiento	6.036	Ayuntamiento	75.450	Ayuntamiento						
Elpz_TC-103	910	109.200	Ayuntamiento	10.920	Ayuntamiento	136.500	Ayuntamiento						
Elpz_TC-105	1.198	143.760	Ayuntamiento	10.782	Ayuntamiento	179.700	Ayuntamiento						
Elpz_TC-106	340	40.800	Ayuntamiento	3.060	Ayuntamiento	51.000	Ayuntamiento						
Elpz_TC-83	2.135	256.200	Ayuntamiento	12.810	Ayuntamiento	320.250	Ayuntamiento						
Elpz_TC-107	877	210.480	Ayuntamiento	7.893	Ayuntamiento	131.550	Ayuntamiento						
Elpz_TC-108	789	189.360	Ayuntamiento	7.101	Ayuntamiento	118.350	Ayuntamiento						
Elpz_TC-109	686	164.640	Ayuntamiento	6.174	Ayuntamiento	102.900	Ayuntamiento						
Elpz_TC-110	597	143.280	Ayuntamiento	7.164	Ayuntamiento	89.550	Ayuntamiento						
Elpz_TC-111	902	108.240	Ayuntamiento	8.118	Ayuntamiento	135.300	Ayuntamiento						
Elpz_TC-112	1.128	135.360	Ayuntamiento	8.460	Ayuntamiento	169.200	Ayuntamiento						
Elpz_TC-113	161	19.320	Ayuntamiento	1.932	Ayuntamiento	24.150	Ayuntamiento						
Elpz_TC-114	581	69.720	Ayuntamiento	6.972	Ayuntamiento	87.150	Ayuntamiento						
Elpz_TC-115	1.047	125.640	Ayuntamiento	9.423	Ayuntamiento	157.050	Ayuntamiento						
Elpz_TC-117	643	77.160	Ayuntamiento	5.787	Ayuntamiento	96.450	Ayuntamiento						
		15.911	1.977.480	147.813	2.386.650								

## TEGUESTE

## SISTEMAS LOCALES

## ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE COSTES

03

Núcleo	Código	Superficie afectada m <sup>2</sup>	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones
<b>TEGUESTE CASCO</b>									
<b>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b>									
<i>Otros Espacios Verdes de nueva creación</i>									
Margen de la Carretera TF-13 en Agua de Dios	ELVd-TC-121	156	37.440	Cons.O.Publicas	1.872	Cons.O.Publicas	23.400	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en Agua de Dios	ELVd-TC-122	317	76.080	Cons.O.Publicas	3.804	Cons.O.Publicas	47.550	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en El Gomero	ELVd-TC-123	836	200.640	Cons.O.Publicas	7.524	Cons.O.Publicas	125.400	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en Tamarco	ELVd-TC-124	2.032	487.680	Cons.O.Publicas	12.192	Cons.O.Publicas	304.800	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en Tamarco	ELVd-TC-125	503	120.720	Cons.O.Publicas	6.036	Cons.O.Publicas	75.450	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en Las Toscas	ELVd-TC-126	271	65.040	Cons.O.Publicas	3.252	Cons.O.Publicas	40.650	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-154 en La Cairosa	ELVd-TC-127	313	75.120	Cabildo de Tfe.	3.756	Cabildo de Tfe.	46.950	Cabildo de Tfe.	
Margen de la Carretera TF-154 en Subida a Roma	ELVd-TC-128	678	162.720	Cabildo de Tfe.	6.102	Cabildo de Tfe.	101.700	Cabildo de Tfe.	
Margen de la Carretera TF-154 en La Cairosa	ELVd-TC-129	833	199.920	Cabildo de Tfe.	7.497	Cabildo de Tfe.	124.950	Cabildo de Tfe.	
Margen de la Carretera TF-154 en Subida a Roma	ELVd-TC-130	719	172.560	Cabildo de Tfe.	6.471	Cabildo de Tfe.	107.850	Cabildo de Tfe.	
Margen de la Carretera TF-154 en La Cairosa	ELVd-TC-131	140	33.600	Cabildo de Tfe.	1.680	Cabildo de Tfe.	21.000	Cabildo de Tfe.	
Margen de la Carretera TF-154 en La Cairosa	ELVd-TC-132	46	11.040	Cabildo de Tfe.	552	Cabildo de Tfe.	6.900	Cabildo de Tfe.	
Margen de la Carretera TF-154 en El Tagre	ELVd-TC-133	1.271	305.040	Cabildo de Tfe.	11.439	Cabildo de Tfe.	190.650	Cabildo de Tfe.	
Margen de la Carretera TF-154 en El Tagre	ELVd-TC-134	1.039	249.360	Cabildo de Tfe.	9.351	Cabildo de Tfe.	155.850	Cabildo de Tfe.	
Margen de la Carretera TF-13 en El Moquinal	ELVd-TC-135	420	100.800	Cons.O.Publicas	3.780	Cons.O.Publicas	63.000	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en Los Gofiones	ELVd-TC-136	220	52.800	Cons.O.Publicas	2.640	Cons.O.Publicas	33.000	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en Los Gofiones	ELVd-TC-137	121	29.040	Cons.O.Publicas	1.452	Cons.O.Publicas	18.150	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en El Molinillo	ELVd-TC-138	172	41.280	Cons.O.Publicas	2.064	Cons.O.Publicas	25.800	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en El Molinillo	ELVd-TC-139	224	53.760	Cons.O.Publicas	2.688	Cons.O.Publicas	33.600	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en Calvo Sotelo	ELVd-TC-140	442	106.080	Cons.O.Publicas	5.304	Cons.O.Publicas	66.300	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en Eugenio López	ELVd-TC-141	479	114.960	Cons.O.Publicas	5.748	Cons.O.Publicas	71.850	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en Asuncionistas	ELVd-TC-142	1.044	250.560	Cons.O.Publicas	9.396	Cons.O.Publicas	156.600	Cons.O.Publicas	
Jardín en Camino Cocó	ELVd-TC-152	686	164.640	Ayuntamiento	6.174	Ayuntamiento	102.900	Ayuntamiento	
Margen de la Carretera TF-13 en Camino Ramirez	ELVd-TC-153	514	123.360	Cons.O.Publicas	6.168	Cons.O.Publicas	77.100	Cons.O.Publicas	
Margen de la Carretera TF-13 en Camino Ramirez	ELVd-TC-154	595	142.800	Cons.O.Publicas	7.140	Cons.O.Publicas	89.250	Cons.O.Publicas	
		<b>14.071</b>	<b>3.377.040</b>		<b>134.082</b>		<b>2.110.650</b>		

## TEGUESTE CASCO

## SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

De nueva creación

Código	Superficie afectada m <sup>2</sup>	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones
DTpb-TC-501	1.346	161.520	Ayuntamiento	12.114	Ayuntamiento	201.900	Ayuntamiento	
DTpb-TC-502	1.298	155.760	Ayuntamiento	11.682	Ayuntamiento	194.700	Ayuntamiento	

## TEGUESTE

## SISTEMAS LOCALES

## ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE COSTES

Núcleo		Código	Superficie afectada m <sup>2</sup>	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones
<b>PEDRO ÁLVAREZ</b>										
<b>SISTEMA LOCAL VIARIO</b>										
De nueva creación		Vitr-PA-018	385	46.200	Ayuntamiento	3.696	Ayuntamiento	46.200	Ayuntamiento	
Conexión entre Camno Fartas y Camino Lomo Arguello		Vitr-PA-021	1.235	148.200	Ayuntamiento	11.856	Ayuntamiento	148.200	Ayuntamiento	
Mejora urbanización calle José del Castillo Rojas		Vitr-PA-022	1.236	148.320	Ayuntamiento	11.866	Ayuntamiento	148.320	Ayuntamiento	
Conexión entre Camino El Palomar y TF-13		Vitr-PA-023	558	66.960	Ayuntamiento	5.357	Ayuntamiento	66.960	Ayuntamiento	
Camino Molino		Vitr-PA-026	794	95.280	Ayuntamiento	7.622	Ayuntamiento	95.280	Ayuntamiento	
Nueva transversal a Camino La Mejora		Vitr-PA-024	281	67.440	Ayuntamiento	2.698	Ayuntamiento	33.720	Ayuntamiento	
Callejón perpendicular a Camino Hondo		Vitr-PA-025	343	41.160	Ayuntamiento	3.293	Ayuntamiento	41.160	Ayuntamiento	
Callejón perpendicular a Camino El Palomar		Vico-PA-129	355	85.200	Ayuntamiento	3.408	Ayuntamiento	42.600	Ayuntamiento	
Cira General a Punta del Hidáigo a la altura de las Canteras		Vico-PA-130	688	165.120	Ayuntamiento	6.605	Ayuntamiento	82.560	Ayuntamiento	
Calle del Cine.Las Canteras		Vico-PA-131	91	21.840	Ayuntamiento	874	Ayuntamiento	10.920	Ayuntamiento	
Nueva transversal a Camino La Gorgolana			<b>5.966</b>	<b>863.880</b>		<b>57.274</b>		<b>715.920</b>		

Núcleo		Código	Superficie afectada m <sup>2</sup>	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones
<b>PEDRO ÁLVAREZ</b>										
<b>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b>										
Plazas y Jardines de nueva creación		Elpz-PA-101	394	47.280	Ayuntamiento	4.728	Ayuntamiento	59.100	Ayuntamiento	
Margenes de C/ los Barriales.perpendicular C/Hondo		Elpz-PA-103	415	49.800	Ayuntamiento	4.980	Ayuntamiento	62.250	Ayuntamiento	
Margenes de C/ los Barriales.perpendicular C/Barriales		Elpz-PA-104	520	62.400	Ayuntamiento	6.240	Ayuntamiento	78.000	Ayuntamiento	
Margenes Camino Hondo paralela TF-121		Elpz-PA-105	2.294	275.280	Ayuntamiento	13.764	Ayuntamiento	344.100	Ayuntamiento	
Entre TF-121 y Camino El Palomar		Elpz-PA-106	1.166	139.920	Ayuntamiento	10.494	Ayuntamiento	174.900	Ayuntamiento	
Margen del C/El Palomar y perpendicular a TF-121		Elpz-PA-107	953	114.360	Ayuntamiento	8.577	Ayuntamiento	142.950	Ayuntamiento	
Margen del C/El Palomar y perpendicular a TF-121		Elpz-PA-108	830	99.600	Ayuntamiento	9.960	Ayuntamiento	124.500	Ayuntamiento	
Margen de TF-121 a su paso por el Palomar		Elpz-PA-109	424	50.880	Ayuntamiento	5.088	Ayuntamiento	63.600	Ayuntamiento	
Entre Camino Palo Blanco y Camino Llanero		Elpz-PA-110	532	63.840	Ayuntamiento	4.788	Ayuntamiento	79.800	Ayuntamiento	
En Camino Palo Blanco perpendicular Camino Llanero		Elpz-PA-111	241	28.920	Ayuntamiento	2.892	Ayuntamiento	36.150	Ayuntamiento	
En intersección Camino El Roque y Calle Sanitago Bermudo		Elpz-PA-112	289	34.680	Ayuntamiento	3.468	Ayuntamiento	43.350	Ayuntamiento	
En el margen de Camino del Monte en Lomo de PA		Elpz-PA-113	1.118	134.160	Ayuntamiento	13.416	Ayuntamiento	167.700	Ayuntamiento	
Margen del Camino El Palomar y perpendicular a TF-121		Elpz-PA-115	1.389	166.680	Ayuntamiento	12.501	Ayuntamiento	208.350	Ayuntamiento	
Margen del Camino El Palomar y perpendicular a TF-121		Elpz-PA-116	896	107.520	Ayuntamiento	8.064	Ayuntamiento	134.400	Ayuntamiento	
Margen TF-121 a su paso por Las Canteras		Elpz-PA-117	1.182	283.680	Ayuntamiento	10.638	Ayuntamiento	177.300	Ayuntamiento	
<b>Ampliación margen del Camino del Monte en Lomo de PA</b>		Elpz-PA-501	<b>118</b>	<b>28.320</b>	<b>Ayuntamiento</b>	<b>1.062</b>	<b>Ayuntamiento</b>	<b>17.700</b>	<b>Ayuntamiento</b>	
			<b>12.761</b>	<b>1.687.320</b>		<b>119.598</b>		<b>1.914.150</b>		

## SISTEMAS LOCALES

Núcleo									
PEDRO ÁLVAREZ									
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES									
Otros Espacios Verdes de nueva creación									
Codigo	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones	
ELVd-PA-122	1.501	180.120	Cons.O.Publicas	10.807	Cons.O.Publicas	180.120	Cons.O.Publicas		
ELVd-PA-123	2.140	256.800	Cons.O.Publicas	15.408	Cons.O.Publicas	256.800	Cons.O.Publicas		
ELVd-PA-124	76	9.120	Cons.O.Publicas	730	Cons.O.Publicas	9.120	Cons.O.Publicas		
ELVd-PA-125	1.664	199.680	Cons.O.Publicas	11.981	Cons.O.Publicas	199.680	Cons.O.Publicas		
ELVd-PA-126	2.565	615.600	Cons.O.Publicas	12.312	Cons.O.Publicas	307.800	Cons.O.Publicas		
ELVd-PA-127	598	143.520	Cons.O.Publicas	5.741	Cons.O.Publicas	71.760	Cons.O.Publicas		
ELVd-PA-128	648	155.520	Cons.O.Publicas	6.221	Cons.O.Publicas	77.760	Cons.O.Publicas		
ELVd-PA-129	528	126.720	Cons.O.Publicas	5.069	Cons.O.Publicas	63.360	Cons.O.Publicas		
		<b>9.720</b>	<b>1.687.080</b>	<b>68.268</b>		<b>1.166.400</b>			

Núcleo									
PEDRO ÁLVAREZ									
SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS									
De nueva creación									
Codigo	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones	
DTpb-PA-501	118	14.160	Ayuntamiento	4.248	Ayuntamiento	70.800	Ayuntamiento		

**TEGUESTE****SISTEMAS LOCALES****ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE COSTES**

06

Núcleo											
<b>SOCORRO</b>											
<b>SISTEMA LOCAL VIARIO</b>											
Código	Superficie afectada m2	Asignación	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones		
De nueva creación											
Vitr-SO-012	661	Ayuntamiento	79.320	Ayuntamiento	6.346	Ayuntamiento	79.320	Ayuntamiento			
Vitr-SO-020	269	Ayuntamiento	32.280	Ayuntamiento	2.582	Ayuntamiento	32.280	Ayuntamiento			
Vitr-SO-022	462	Ayuntamiento	55.440	Ayuntamiento	4.435	Ayuntamiento	55.440	Ayuntamiento			
Vitr-SO-023	481	Ayuntamiento	57.720	Ayuntamiento	4.618	Ayuntamiento	57.720	Ayuntamiento			
Vitr-SO-024	162	Ayuntamiento	19.440	Ayuntamiento	1.555	Ayuntamiento	19.440	Ayuntamiento			
Vitr-SO-025	419	Ayuntamiento	50.280	Ayuntamiento	4.022	Ayuntamiento	50.280	Ayuntamiento			
Vitr-So_026	1.247	Ayuntamiento	149.640	Ayuntamiento	11.971	Ayuntamiento	149.640	Ayuntamiento			
		<b>3.701</b>	<b>444.120</b>		<b>35.530</b>		<b>444.120</b>				

Núcleo											
<b>SOCORRO</b>											
<b>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b>											
Código	Superficie afectada m2	Asignación	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones		
Plazas y Jardines de nueva creación											
Ampliación Plaza de Iglesia del Socorro											
Elpz-SO-21	1.171	Ayuntamiento	140.520	Ayuntamiento	10.539	Ayuntamiento	175.650	Ayuntamiento			
Elpz-SO-101	1.299	Ayuntamiento	155.880	Ayuntamiento	11.691	Ayuntamiento	194.850	Ayuntamiento			
Elpz-SO-102	390	Ayuntamiento	46.800	Ayuntamiento	4.680	Ayuntamiento	58.500	Ayuntamiento			
Elpz-SO-103	630	Ayuntamiento	75.600	Ayuntamiento	7.560	Ayuntamiento	94.500	Ayuntamiento			
Elpz-SO-104	643	Ayuntamiento	77.160	Ayuntamiento	7.716	Ayuntamiento	96.450	Ayuntamiento			
Elpz-SO-105	484	Ayuntamiento	58.080	Ayuntamiento	5.808	Ayuntamiento	72.600	Ayuntamiento			
Elpz-SO-106	365	Ayuntamiento	43.800	Ayuntamiento	4.380	Ayuntamiento	54.750	Ayuntamiento			
Elpz-SO-107	776	Ayuntamiento	93.120	Ayuntamiento	6.964	Ayuntamiento	116.400	Ayuntamiento			
Elpz-SO-108	2.380	Ayuntamiento	285.600	Ayuntamiento	14.280	Ayuntamiento	357.000	Ayuntamiento			
Elpz-SO-109	1.628	Ayuntamiento	195.360	Ayuntamiento	14.652	Ayuntamiento	244.200	Ayuntamiento			
Elpz-SO-110	385	Ayuntamiento	46.200	Ayuntamiento	3.465	Ayuntamiento	57.750	Ayuntamiento			
Elpz-SO-111	1.482	Ayuntamiento	177.840	Ayuntamiento	13.338	Ayuntamiento	222.300	Ayuntamiento			
Elpz-SO-112	531	Ayuntamiento	63.720	Ayuntamiento	6.372	Ayuntamiento	79.650	Ayuntamiento			
Elpz-SO-114	570	Ayuntamiento	68.400	Ayuntamiento	6.840	Ayuntamiento	85.500	Ayuntamiento			
		<b>12.734</b>	<b>1.528.080</b>		<b>118.305</b>		<b>1.910.100</b>				

Núcleo											
<b>SOCORRO</b>											
<b>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b>											
Código	Superficie afectada m2	Asignación	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes €uros	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones		
Otros Espacios Verdes de nueva creación											

NO SE PREVÉ LA REALIZACIÓN DE NUEVOS OTROS ESPACIOS VERDES DE NUEVA CREACIÓN EN EL SOCORRO

Núcleo											
<b>SOCORRO</b>											
<b>SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b>											
Código	Superficie afectada m2	Asignación	Adquisición	Asignación	Proy.y Planes	Asignación	Ejecución	Asignación	Observaciones		



De nueva creación	afectada m2	Suelos €	Docum €	Obras €
Margen Calle Lomo Las Rias	301	36.120	10.836	180.600
	<b>301</b>	<b>36.120</b>		<b>180.600</b>

Revisión del Plan General de Ordenación

2014

**TEGUESTE**

**ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE COSTES**

07

**SISTEMAS LOCALES**

Núcleo	Código	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy y Planes Euros	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones
<b>SISTEMA LOCAL VIARIO</b>									
De nueva creación									
Conexión transversal entre calles El Castaño y Corazón de Jesús	Vitr-PO-013	980	235.200	Ayuntamiento	9.408	Ayuntamiento	117.600	Ayuntamiento	
Ampliación Calle El Puente	Vitr-PO-018	466	111.840	Ayuntamiento	4.474	Ayuntamiento	55.920	Ayuntamiento	
Carretera Portezuelo Las Toscas	Vitr-PO-022	1.289	309.360	Ayuntamiento	12.374	Ayuntamiento	154.680	Ayuntamiento	
Calle el Castaño perpendicular a Calle el Corazon	Vitr-PO-023	624	149.760	Ayuntamiento	5.990	Ayuntamiento	74.880	Ayuntamiento	
Carretera TF-154 de Portezuelo a Las Toscas	Vitr-PO-024	626	150.240	Ayuntamiento	6.010	Ayuntamiento	75.120	Ayuntamiento	
Calle Corazon de Jesus perpendicular a TF-154	Vitr-PO-025	1.175	282.000	Ayuntamiento	11.280	Ayuntamiento	141.000	Ayuntamiento	
Margen de C/Las Palmeras perpendicular a TF-154	Vitr-PO-111	657	157.680	Ayuntamiento	6.307	Ayuntamiento	78.840	Ayuntamiento	
Calle Las Rosetas perpendicular a C/Las Escuelas	Vitr-PO-112	1.234	296.160	Ayuntamiento	8.885	Ayuntamiento	148.080	Ayuntamiento	
Perpendicular a la C/EI Puente en cruce con C/Molino Viejo	Vico-PO-115	288	69.120	Ayuntamiento	2.765	Ayuntamiento	34.560	Ayuntamiento	
Perpendicular a la C/EI Puente en cruce con C/Molino Viejo	Vitr-PO-116	368	88.320	Ayuntamiento	3.533	Ayuntamiento	44.160	Ayuntamiento	
Paralela a la TF-5 en su encuentro con la TF-154	Vitr-PO-117	959	230.160	Ayuntamiento	6.905	Ayuntamiento	115.080	Ayuntamiento	
Peatonal Paralelo a Calle Molino Viejo	Vitr-PO-119	214	51.360	Ayuntamiento	1.541	Ayuntamiento	25.680	Ayuntamiento	
Prolongación de Transversal al Camino del Portezuelo	Vitr-PO-120	512	122.880	Ayuntamiento		Ayuntamiento	61.440	Ayuntamiento	
	<b>9.392</b>	<b>2.254.080</b>	<b>79.471</b>		<b>1.127.040</b>				

**Núcleo**

<b>PORTEZUELO</b>	Código	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones
<b>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES</b>									
<i>Plazas y Jardines de nueva creación</i>									
Jardín de las Rosetas del Portezuelo	Elpz-PO-07-012	1.154	Adquirido	Ayuntamiento	13.848	Ayuntamiento	173.100	Ayuntamiento	
Ladera de las Rosetas del Portezuelo	Elpz-PO-07-013	3.371	Adquirido	Ayuntamiento	40.452	Ayuntamiento	505.650	Ayuntamiento	
Margen perpendicular a la C/Piñeras	Elpz-PO-100	374	44.880	Ayuntamiento	4.488	Ayuntamiento	56.100	Ayuntamiento	
Margen de Calle Padilla Alta	Elpz-PO-101	333	39.960	Ayuntamiento	3.996	Ayuntamiento	49.950	Ayuntamiento	
Margen de Calle Padilla Alta	Elpz-PO-102	654	78.480	Ayuntamiento	7.848	Ayuntamiento	98.100	Ayuntamiento	
Margen de Calle Padilla Alta	Elpz-PO-103	610	73.200	Ayuntamiento	7.320	Ayuntamiento	91.500	Ayuntamiento	
Margen de Camino perpendicular al camino de Padilla Baja	Elpz-PO-105	700	84.000	Ayuntamiento	6.300	Ayuntamiento	105.000	Ayuntamiento	
Margen de Cmno de Padilla Baja paralelo al barranquillo (Variantes)	Elpz-PO-106	1.366	163.920	Ayuntamiento	12.294	Ayuntamiento	204.900	Ayuntamiento	
Margen de camino Slxto Machado en Portezuelo Bajo	Elpz-PO-107	2.187	262.440	Ayuntamiento	13.122	Ayuntamiento	328.050	Ayuntamiento	
Margen de Calle Padilla Baja en Portezuelo Bajo	Elpz-PO-108	1.043	125.160	Ayuntamiento	9.387	Ayuntamiento	156.450	Ayuntamiento	
Margen de camino Slxto Machado en Portezuelo Bajo	Elpz-PO-109	1.295	155.400	Ayuntamiento	11.655	Ayuntamiento	194.250	Ayuntamiento	
Margen de Calle Padilla Baja en Portezuelo Bajo	Elpz-PO-110	1.334	160.080	Ayuntamiento	12.006	Ayuntamiento	200.100	Ayuntamiento	
Margen de Carretera TF-154 a su paso por Portezuelo Casco	Elpz-PO-113	349	83.760	Ayuntamiento	4.188	Ayuntamiento	52.350	Ayuntamiento	
Margen de Carretera TF-154 a su paso por Portezuelo Casco	Elpz-PO-114	435	104.400	Ayuntamiento	5.220	Ayuntamiento	65.250	Ayuntamiento	
Margen Camino del Portezuelo	Elpz-PO-118	261	62.640	Ayuntamiento	3.132	Ayuntamiento	39.150	Ayuntamiento	
Margen del Camino del Portezuelo en su cruce con Cmno Cañas	Elpz-PO-120	230	55.200	Ayuntamiento	2.760	Ayuntamiento	34.500	Ayuntamiento	
	<b>15.696</b>	<b>1.493.520</b>	<b>158.016</b>		<b>2.354.400</b>				

Núcleo											
PORTEZUELO											
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES											
Otros Espacios Verdes de nueva creación											
Codigo	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Asignación	Observaciones			
ELVd-PO-121	262	62.880	Cons.O.Publicas	2.515	Cons.O.Publicas	31.440	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-122	793	190.320	Cons.O.Publicas	7.613	Cons.O.Publicas	95.160	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-123	262	62.880	Cons.O.Publicas	2.515	Cons.O.Publicas	31.440	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-124	1.705	409.200	Cons.O.Publicas	12.276	Cons.O.Publicas	204.600	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-125	784	188.160	Cons.O.Publicas	7.526	Cons.O.Publicas	94.080	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-126	624	149.760	Cons.O.Publicas	5.990	Cons.O.Publicas	74.880	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-127	810	194.400	Cons.O.Publicas	7.776	Cons.O.Publicas	97.200	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-128	970	232.800	Cons.O.Publicas	6.984	Cons.O.Publicas	116.400	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-129	133	31.920	Cons.O.Publicas	1.277	Cons.O.Publicas	15.960	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-130	213	51.120	Cons.O.Publicas	2.045	Cons.O.Publicas	25.560	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-131	60	14.400	Cons.O.Publicas	576	Cons.O.Publicas	7.200	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-132	1.199	287.760	Cons.O.Publicas	8.633	Cons.O.Publicas	143.880	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-133	451	108.240	Cons.O.Publicas	4.330	Cons.O.Publicas	54.120	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-134	1.061	254.640	Cons.O.Publicas	7.639	Cons.O.Publicas	127.320	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-135	851	204.240	Cons.O.Publicas	6.127	Cons.O.Publicas	102.120	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-136	520	124.800	Cons.O.Publicas	4.992	Cons.O.Publicas	62.400	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-137	576	138.240	Cons.O.Publicas	5.530	Cons.O.Publicas	69.120	Cons.O.Publicas				
ELVd-PO-138	565	135.600	Cons.O.Publicas	5.424	Cons.O.Publicas	67.800	Cons.O.Publicas				
		<b>11.839</b>	<b>2.841.360</b>	<b>99.768</b>		<b>1.420.680</b>					

## Núcleo

## PORTEZUELO

## SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

## De nueva creación

Camino perpendicular a C/Padilla Alta

Codigo	Superficie afectada m2	Adquisición Suelos €	Asignación	Proy.y Planes Docum €	Asignación	Ejecución Obras €	Observaciones
DTpb-PO-104	415	49.800	Prop. Municipal	14.940	Ayuntamiento	249.000	Ayuntamiento
		<b>415</b>	<b>49.800</b>			<b>249.000</b>	

<b>TOTALES</b>	Superficies	Adquisición	Proy.y Planes	Ejecución	<b>TOTAL INVERSIÓN</b>
	150.888	27.612.790	1.393.889	20.787.305	49.793.984
		Suelos €	Docum €	Obras €	€uros

M2